

REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS. ESTÁ O MEIO TÉCNICO PREPARADO PARA O DESAFIO?

Are the construction professionals prepared to the building rehabilitation challenge?



Rui Oliveira
Engenheiro Civil

Assistente do 2º triénio do
Departamento de Construções e
Planeamento do Instituto
Politécnico de Bragança
roliveira@ipb.pt



Hipólito de Sousa
Engenheiro Civil

Professor Associado Secção de
Construções Cíveis do
Departamento de Eng. Civil da
Fac. Eng.ª da Univ. do Porto
hipolito@fe.up.pt

Jorge Lopes
Engenheiro Civil

Professor Coordenador do
Departamento de Construções e
Planeamento do Instituto
Politécnico de Bragança
lopes@ipb.pt

Resumo

A reabilitação de edifícios, parece estar a tornar-se uma área estratégica da construção em Portugal, não só pela progressiva consciência da necessidade de abrandar a realização de obra nova, como também pela necessidade de privilegiar a reabilitação do parque edificado existente.

A presente tendência de actuação na requalificação dos edifícios antigos demonstra que é necessário alterar metodologias de intervenção. Para tal é necessário contribuir com medidas de carácter legislativo, com efeito dinamizador do sector.

Palavras-chave: reabilitação, edifícios, património.

Abstract

The buildings rehabilitation and other construction works seems to become a strategic area in the construction market in Portugal, not only for the increasing awareness of the need to slow down the development in the new construction segment, but also to spur the rehabilitation of the existing building stock.

The present trend regarding the upgrading of old buildings show that there is a need to change technologies and construction processes in the repair and maintenance segment. This calls for a more comprehensive legal framework, as well as

policy measures to enhance the prospects of the rehabilitation market.

Keywords: rehabilitation, buildings, heritage building.

1 Introdução

A reabilitação de edifícios antigos e recentes vai seguramente adquirir expressão no mercado nacional.

Os edifícios consideram-se antigos quando a sua edificação foi anterior à generalização do material betão armado, sendo realizados por recurso a materiais e técnicas construtivas consideradas tradicionais [1].

Nestes edifícios incluem-se não só obras emblemáticas, tais como monumentos, mas também construções modestas, centros urbanos, espaços industriais, entre outros, distinguindo-se pelas características e valores patenteados, quer isoladamente quer em conjunto.

Ao nível dos edifícios antigos verificou-se ao longo dos últimos anos que a atenção dos investidores imobiliários se centrava, sobretudo nos edifícios monumentais. Na actualidade assiste-se a um alargamento do interesse a outro tipo de edificações antigas.

Por sua vez existem também os edifícios construídos após a referida generalização das soluções à base de betão armado, considerados

recentes ou correntes. Estes, além de utilizarem tecnologias construtivas inerentes ao citado material, incorporam em geral materiais considerados novos, produzidos mais industrialmente. O conhecimento associado aos materiais mais recentes é em geral superior ao relativo aos materiais ditos tradicionais.

Embora nos países europeus se verifique já há bastante tempo a tendência para reutilizar o parque edificado existente, requalificando esses edifícios, em Portugal, a construção de edifícios novos teve ainda nos últimos anos um crescimento bastante significativo. Face ao número significativo de construções novas em Portugal, este parque constituirá a breve prazo um mercado expressivo para as intervenções de reabilitação, isto para além da necessidade de reabilitação do parque considerado antigo.

Esta necessidade crescente de intervenção sobre o património edificado requer conhecimentos consolidados e ajustados ao tipo de edificações em análise, que neste momento pensamos não existir em Portugal.

Para conhecer a forma de actuação dos intervenientes e o tipo de intervenções levadas a cabo em edifícios antigos protegidos não

classificados, foram estudados diversos projectos de arquitectura contendo intervenções que visavam a requalificação desses imóveis.

2 A importância do mercado da reabilitação de edifícios em Portugal

2.1 – A importância do stock edificado e as tendências do mercado de reabilitação

As necessidades de edifícios e infraestruturas nos países altamente industrializados estabilizaram na sequência do esforço em construção do pós guerra que se estendeu até à década de 70 do século XX. Os trabalhos de R&M representam na maior parte destes países cerca de 40% do volume total da construção, figura 1, situação inversa da que ocorre entre nós.

Em Portugal não existem dados estatísticos que permitam avaliar, com uma aproximação razoável, o valor do stock edificado do país. O último Censos permite estimar o valor do activo residencial nacional. Contudo, o conhecimento do estado de conservação do parque residencial nacional é muito deficiente [2].

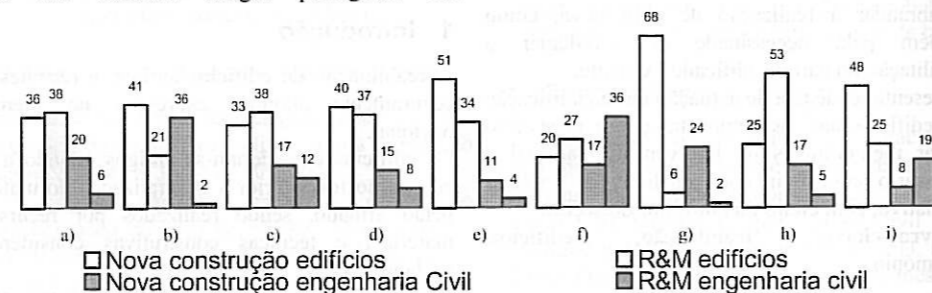


Figura 1: Novas construções, reparação e manutenção (% do valor da produção de edifícios) - Fonte: Carassus et al (forthcoming); Euroconstruct (2001)

Este facto deve-se a múltiplos aspectos, entre os quais o reduzido número de profissionais qualificados e a reduzida valorização da cultura de reabilitar.

Por outro lado as necessidades quotidianas da actual sociedade portuguesa regem-se por princípios diferentes de alguns países europeus, designadamente no maior uso do automóvel em meios urbanos, sendo os locais de estacionamento escassos em geral.

Existem outros factores locais que também podem condicionar a opção por edifícios mais antigos e localizados nas zonas históricas, tais como: existência ou não de zonas de lazer, espaços interiores por vezes condicionados, pior exposição solar, largura reduzida dos acessos, estado de degradação da envolvente, entre outros.

Por último na actualidade a sociedade portuguesa privilegia mais a compra dos imóveis e menos o aluguer o que dificulta a situação, tanto mais que

com frequência os edifícios antigos, mesmo com as inúmeras condicionantes associadas, atingem preços de mercado superiores aos edifícios novos.

2.3 – Tipos de intervenções

Em Portugal é praticamente inexistente uma cultura de manutenção, bem como uma política de inspecção dos edifícios após construção, de modo a proporcionar durabilidade e agradável aspecto.

2.3.1 – Reabilitação de condomínios de obras relativamente novas

Os edifícios possuem uma vida útil longa, podendo durante a mesma responder de forma mais ou menos eficaz às exigências para o qual foram construídos.

As condições de durabilidade, funcionalidade rentabilidade das diversas partes que compõem um edifício não são idênticas, sendo importante conhecer e definir os seus limites de longevidade. Deste modo existem elementos ou partes que se degradam de forma mais rápida do que outros [3].

Os edifícios recentes, considerados ainda novos, apresentam por vezes avarias desde a construção, algumas delas repetidas e conhecidas, devidas em grande parte a opções inadequadas na concepção, e falta de pormenorização

Findo o período de garantia não há também uma cultura de conservação e manutenção por parte da generalidade dos proprietários.

2.3.2 – Intervenções em centros históricos e em Zonas de Protecção

Os centros históricos, bem como as Zonas de Protecção (ZP) são áreas delimitadas geograficamente, onde as suas características artísticas e históricas são reconhecidas por inerência cultural do próprio local ou como forma de protecção de um bem classificado.

“... Os edifícios que constituem as zonas históricas podem não apresentar por si um valor arquitectónico especial, mas devem ser salvaguardados como elementos do conjunto, pela sua unidade orgânica, dimensões particulares e características técnicas, espaciais, decorativas e cromáticas, insubstituíveis dentro da unidade orgânica da cidade” [4].

Tem-se assistido em Portugal à reabilitação e requalificação urbanística de ruas e acessos de

centros históricos e espaços urbanos antigos, por iniciativa em geral das autarquias. Grande parte deste tipo de acções é realizada no âmbito dos programas de apoio.

Já as intervenções em edifícios ocorrem geralmente de forma isolada, sem uma política concertada global. Estas iniciativas são realizadas, sobretudo pelos próprios proprietários dos imóveis, recorrendo em alguns casos a apoios existentes para o efeito, como o caso dos programas REHABITA, RECRUA, SOLARH, RAU e Turismo em espaço rural.

Mesmo com a existência de programas de incentivo à reabilitação existem problemas difíceis de combater, tais como o realojamento dos residentes, a actualização das rendas após as obras, a difícil concertação entre inquilinos e proprietários e a dificuldade em aceitar as exigências ligadas à salvaguarda do património [5]. A aplicação destes programas de incentivo à reabilitação requer o envolvimento de equipas técnicas com conhecimentos multi-disciplinares, com frequência difíceis de mobilizar.

Mesmo nas acções de reabilitação urbana de escala mais alargada, como no caso de alguns bairros da cidade de Lisboa, testemunhos referem que “no início do processo de Lisboa não havia conhecimentos específicos por parte dos técnicos, e os empreiteiros e operários só conheciam a obra nova com técnicas actuais de construção com betão e tijolo” [6].

Por todas estas razões enunciadas, difíceis de resolver, assiste-se a uma continuada degradação e abandono dos imóveis existentes, que deixam de ter condições de salubridade, em muitos casos com vantagens económicas para os seus proprietários [6].

2.3.3 – SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana

Recentemente foram instituídas as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) com o objectivo de estabelecer as pessoas residentes nas zonas históricas e áreas críticas, criando para o efeito melhores condições e qualidade de vida, bem como estabelecer celeridade aos processos burocráticos associados a este tipo de intervenções em larga escala.

As SRU são empresas municipais ou, em casos de excepcional interesse, sociedades anónimas de

capitais exclusivamente públicos, estando regulamentadas pelo Regime Jurídico das Sociedades de Reabilitação Urbana [7].

As SRU aplicam-se na reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística [7].

3 As práticas na zona norte de Portugal – Casos de estudo

3.1 – Descrição do caso de estudo efectuado

Foi efectuada uma pesquisa entre Abril e Julho de 2002 no âmbito de uma dissertação de mestrado, por consulta da informação patente nos projectos de arquitectura de edifícios inseridos em áreas protegidas, tais como zonas de protecção (ZP) e centros históricos, entre outros [8]. Estas intervenções foram realizadas em 94% dos casos por iniciativa de particulares e não faziam parte de programas de reabilitação global para os locais.

Como se sabe os projectos de arquitectura de edifícios classificados e de edifícios localizados em ZP só podem ser subscritos por arquitectos [9], e devem ser aprovados pelo IPPAR [5]. Os projectos objecto da pesquisa localizavam-se na zona norte de Portugal, estando na Direcção Regional Porto do IPPAR, não se analisando os pareceres emitidos pela referida entidade.

Os projectos foram seleccionados de forma aleatória sem selecção criteriosa, distribuindo-se os 52 projectos de edifícios não classificados, por 13

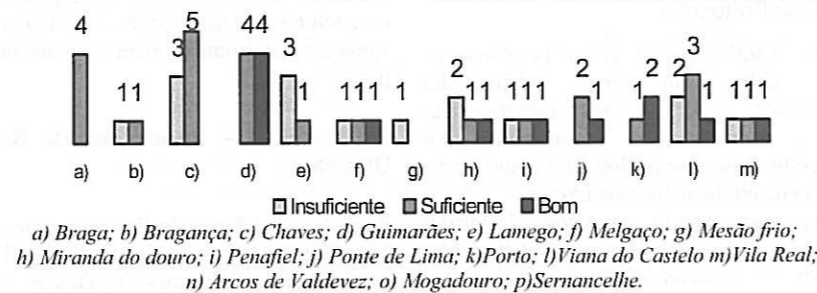


Figura 2: Qualidade e informação

3.3 – Estado de conservação e recuperação dos componentes estruturais existentes

Todos os componentes estruturais existentes antes da intervenção eram realizados com materiais e

concelhos, inseridos em áreas legalmente protegidas.

Os aspectos avaliados de cada projecto foram resumidos numa ficha previamente elaborada, que incluía diversos parâmetros, salientando-se ao nível dos componentes estruturais apreciação sobre: vigas, pilares, pavimentos, paredes exteriores, escadas, fundações [10].

Relativamente a cada componente analisou-se o estado de conservação, a integração dos materiais com a envolvente, bem como a adopção de materiais semelhantes aos materiais pré-existentes [10].

O principal objectivo foi obter o máximo de informação sobre cada edifício, embora a quantidade e qualidade dessa informação estivesse sobretudo relacionada com a qualidade do projecto e o detalhe descritivo [10].

3.2 – Qualidade dos projectos pesquisados e caracterização dos promotores

Dependendo do grau de detalhe e do nível de informação contemplada no projecto, classificaram-se os projectos pesquisados com as classificações de Insuficiente, Suficiente e Bom, figura 2. Os projectos de pior qualidade pertenciam, sobretudo a regiões situadas no interior do País, onde o nível geral de exigência é menor, enquanto que os projectos de melhor qualidade pertenciam aos concelhos de Guimarães e Porto, o que é aceitável face às exigências associadas à classificação pela UNESCO destas áreas como Património Mundial da Humanidade.

apoiadas sobre as paredes exteriores. As paredes interiores eram, sobretudo em tabique.

Os projectos de intervenção estudados não apresentaram o levantamento do estado de conservação, nem a realização de um diagnóstico do existente. Em geral não se percebeu que tivessem sido formadas equipas multi-disciplinares durante o processo de projecto que suportou os

documentos de licenciamento apresentados ao IPPAR.

As conclusões constantes da análise relativas ao estado de conservação foram conseguidas através das fotografias anexas aos processos consultados, concluindo-se que na maior parte dos casos predominou a falta de informação, que variou de 20% a 92%, dependendo do componente em análise, figura 3.

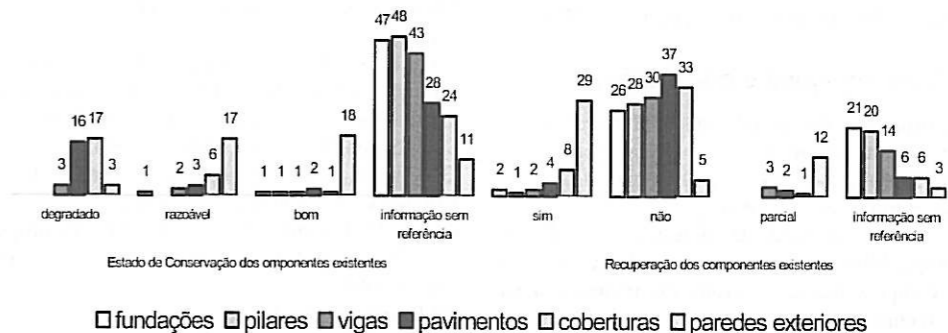


Figura 3: Estado de conservação e recuperação dos componentes existentes em edifícios não classificados

Salvo para as paredes exteriores, em que na maioria dos casos se preconiza a sua recuperação total ou parcial por motivos que se prendem com a grande durabilidade dos materiais constituintes e do seu grande impacto no carácter das construções, para a maioria dos restantes componentes preconiza-se a sua substituição.

3.4 – Tecnologias aplicadas com as intervenções

As tecnologias e soluções construtivas preconizadas nas obras de reabilitação analisadas são do mesmo tipo das aplicadas em obra nova, sem a existência de um estudo capaz de análise da compatibilidade com os materiais pré-existentes, figura 4.

Fundações	2	2		28		20	projectos sem análise
Pilares	2	3		28		19	madeira
Vigas	2	1	5	30		1	metal/aço
Pavimentos	2	4	1	27		11	granito e cerâmica
Cobertura	2			30		11	granito
Paredes ext.	2			34		11	xisto e reboco
escadas	1	2	1	3	4	10	betão armado
						2	lajes aligeiradas
						2	lajes maciças
							tijolos cerâmicos
							diversos
							informação sem referência

Figura 4: Materiais e tecnologias em edifícios antigos não classificados

A análise da figura 4 permite referir que os pavimentos são realizados em betão armado, a partir de lajes aligeiradas, enquanto as estruturas das coberturas são fundamentalmente em madeira, por questões de garantia de ventilação do desvão, de acordo com as recomendações do IPPAR [11]. A utilização de materiais que garantam o princípio da reversibilidade, por exemplo o aço, está presente num número muito reduzido de projectos

e apenas em alguns componentes estruturais, nomeadamente pilares e vigas.

3.5 – Compatibilidade entre descrições dos projectos e as obras

Após consulta dos 52 projectos de arquitectura no IPPAR, foram visitados "in situ" todos os edifícios cujos projectos foram objecto de análise.

Nos edifícios onde ainda não se tinham iniciado as obras era em geral visível a degradação, muitas vezes com efeitos irreversíveis.

Nas obras já executadas foi frequente encontrar incompatibilidades entre materiais descritos em projecto e os aplicados em obra, sobretudo ao nível das caixilharias [8]. Também foi patente pouco cuidado na aplicação de determinados materiais e soluções construtivas, designadamente rebocos, pinturas exteriores, caixilharias e sistemas de protecção dos envidraçados, entre outros. [10]

4 – Interrogações e conclusões

Nos projectos das intervenções investigadas em edifícios antigos não são em geral perceptíveis estudos de diagnóstico e envolvimento de equipas técnicas multi-disciplinares.

São comuns a falta de descrições detalhadas, incompatibilidades sobre o estado de conservação dos componentes e materiais existentes, e a sua não recuperação, apesar de os projectos serem subscritos por arquitectos [9].

Não se percebe que as tecnologias e soluções construtivas sejam especialmente estudadas e adaptadas a este tipo de obras, tirando mais partido do existente.

“As tendências de intervenção nestes edifícios são do tipo obra nova, devendo ser evidenciadas e distinguidas diferentes formas de actuação, passando pela urgência de aprofundamento e aumento da capacidade técnica visível neste tipo de intervenção, embora a nível de enquadramento e de apoio técnico existam poucos documentos e formação que ajudem os técnicos a fazer melhor” [8].

Da visita às obras concluídas é patente em muitas a falta de assistência e fiscalização das mesmas durante a fase de construção, originando um resultado diferente do projecto licenciado, sobretudo nos materiais arquitectónicos aplicados no exterior dos edifícios.

Face aos resultados obtidos com a pesquisa elaborada, é evidente que na maioria das actuais intervenções técnicas em edifícios antigos não se adoptam abordagens e soluções devidamente sustentadas, legitimando as dúvidas se o meio está preparado para o enorme desafio que se avista no mercado associado ao crescimento expressivo da reabilitação. Para este facto contribuirá também a insuficiente preparação dos técnicos e das organizações ligadas à construção para este tipo de

obras. Para inverter a situação é preciso actuar quanto antes na formação dos técnicos, bem como definir convenientemente as responsabilidades dos diferentes intervenientes e sanções a aplicar em caso de negligência técnica.

Referências

- [1] Appleton, João; Reabilitação de Edifícios Antigos – Patologias e Tecnologias de Intervenção; Edições Orion; Amadora; Setembro 2003; 1ª edição.
- [2] Lopes, J.; “The value of the Portuguese Building stock: Na estimate and some policy implications”, Proceedings of the W55-W65 CIB Symposium, Singapore, October 2003.
- [3] Gaspar, Pedro Lima; Santos, António Lobato; Patologias em construções recentes – Estudo de casos; 1º Encontro Nacional sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios, Porto, FEUP, 18 e 19 de Março 2003.
- [4] DGEMN, “Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a Conservação e Restauro do Património Construído”, Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, Lisboa.
- [5] Portugal – Leis, Decretos, etc – Decreto-Lei n.º 120/97 (Lei Orgânica do IPPAR), (1997-05-16)
- [6] GECORPA, Revista Pedra & Cal n.º 20, GECORPA, Lisboa, 2003.
- [7] Portugal – Leis, Decretos, etc – Decreto-Lei n.º 106/2003 de 10 de Dezembro (Regime Jurídico das Sociedades de Reabilitação Urbana).
- [8] Oliveira, Rui A.; “Análise de Práticas de Conservação e Reabilitação de Edifícios com Valor Patrimonial”; Tese de Mestrado em Engenharia Civil; FEUP; Porto, 2003.
- [9] Portugal – Lei, Decretos, etc – Decreto-Lei n.º 205/88 de 16 de Junho (Qualificação dos técnicos autores dos projectos)
- [10] Oliveira, R.; Sousa, H. (2003), Análise de intervenções em edifícios de valor patrimonial da região norte – 3º ENCORE – Encontro Sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios; Laboratório Nacional de Engenharia Civil; Lisboa; 26 a 30 de Maio 2003.
- [11] IPPAR, “Informar para proteger”, IPPAR, Lisboa, 1994.