

Reabilitação “amiga do Património”

Vítor Córias
GECORPA

Luís Mateus
Monumenta

“A VELHA CONSTRUÇÃO”

Depois de uma década de crescimento explosivo do parque habitacional, Portugal vê-se hoje a braços com um stock de casas devolutas que se aproxima do milhão, das quais várias centenas de milhar são novas. Embora tarde, e em resultado da crise que se agudizou a partir 2007, a febre construtora que dominou Portugal dos anos oitenta até meados de 2000 está a passar. Deixa como sequelas milhares de famílias endividadas, uma dívida astronómica do sector bancário ao estrangeiro e uma economia descapitalizada pelo desperdício de recursos financeiros aplicados em edifícios, grande parte dos quais estão hoje vazios. Dentre os 19 países da Euroconstruct, Portugal atingiu, no cômputo segundas residências e casas devolutas por 1000 habitantes, o mesmo gigantismo que a Espanha (2,3 vezes a média europeia), e tem 15 vezes mais casas devolutas por 1000 habitantes do que a Suíça (Euroconstruct, 2009)!

Por outro lado, os excessos da construção e o deficiente ordenamento do território exerceram um enorme impacto sobre o património natural. O "território artificializado", isto é, o solo que foi irreversivelmente ocupado com novas urbanizações, vias de comunicação e outras infra-estruturas, aumentou cerca de 700 km² entre 1985 e 2000, uma área equivalente a quase nove vezes a do concelho de Lisboa. Este efeito é particularmente atentatório da sustentabilidade quando incide sobre as regiões costeiras, que constituem o mais rico dos ecossistemas em termos de número e variedade de plantas e animais e desempenham um papel crucial na qualidade de vida das populações. Entre 1990 e 2000, Portugal registou o desenvolvimento mais rápido do "muro mediterrânico" (o domínio da orla costeira da Europa, pelo cimento e pelo betão). Com um aumento de 34% em dez anos, Portugal colocou-se, neste domínio, à frente da Irlanda e da Espanha.

Finalmente, o País acordou do pesadelo e volta-se agora para a reabilitação do edificado, como alternativa à construção nova. Mas eis que uma nova ameaça se prefigura: mercê da pressão política dos promotores/construtores e do facilitismo da regulação do sector, o País arrisca-se a descobrir, dentro de outros dez anos, que a reabilitação em que investiu é de duvidosa eficácia, de reduzida durabilidade e, frequentemente, lesiva do valor cultural do edificado antigo e dos centros históricos.

REABILITAÇÃO: O QUE É?

O conceito de reabilitação surge, normalmente, ligado ao de *aptidão* ou de *desempenho*. Com base no Decreto-Lei n.º 307/2009, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, “reabilitação de um edifício” pode ser definida como uma *intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados*. Em cada caso concreto há vantagem em caracterizar a intervenção de reabilitação de um edifício ou conjunto de edifícios através de três atributos:

- Âmbito;
- Natureza;
- Grau.

Por *âmbito* entende-se a abrangência da intervenção; a *natureza* tem que ver com as suas características essenciais; finalmente, o *grau* distingue as intervenções ligeiras das profundas.

A reabilitação de um edifício antigo pode, quanto ao âmbito, abranger a totalidade do edifício ou apenas uma parte; quanto à natureza, visar apenas o aspecto exterior do edifício ou ter como objectivo a sua estrutura; e, quanto ao grau, envolver apenas a substituição de elementos degradados ou a total renovação e reforço. Dentro do conceito genérico de “reabilitação de um edifício” cabem, portanto, intervenções que podem diferir muito umas das outras e colocar exigências de capacidade técnica muito diversas.

O PRINCÍPIO DA INTERVENÇÃO MÍNIMA

Foram os trabalhos de Camillo Boito (1836-1914) que puseram em evidência a importância de minimizar a intervenção nos edifícios históricos. De então para cá o princípio da intervenção mínima aparece consignado nas principais normas internacionais sobre conservação e restauro, como as Cartas de Veneza e de Cracóvia, ou ainda, mais recentemente, para as intervenções de natureza construtiva e estrutural, nas recomendações do ISCARSAH (ICOMOS, 2004). Mas o princípio da intervenção mínima não resulta apenas da necessidade de salvaguardar o valor histórico e artístico dum edifício. Ele apresenta-se hoje como um corolário de um princípio muito mais geral, cuja importância para a sociedade é hoje universalmente reconhecida: o da sustentabilidade, entendida como o regime que permitiria a existência por tempo indefinido da espécie humana sobre o planeta, possibilitando uma vida digna, segura e produtiva a todos os humanos, em equilíbrio com a natureza e em respeito dos direitos individuais universalmente aceites e dos valores culturais locais. Da transposição deste desiderato para a área da construção, resulta que, uma vez o País dotado de um parque edificado suficiente e de uma infra-estrutura adequada, a construção nova deve tender para zero, ou seja, limitar-se à substituição das construções que chegam ao limite das possibilidades de reabilitação. Além disso, e com acuidade crescente à medida que o seu peso no conjunto da construção aumenta, as intervenções de reabilitação devem respeitar os requisitos da sustentabilidade. Os arquitectos e os engenheiros devem procurar reduzir ao mínimo a intervenção, seja o edifício existente histórico ou não, por considerações económicas, sociais e ambientais:

- a) Considerações económicas: o custo da elevação dos padrões de desempenho de um edifício existente é geralmente superior ao custo de um acréscimo equivalente num edifício em projecto;
- b) Considerações sociais: as intervenções “pesadas” perturbam os ocupantes (ou obrigam, mesmo, ao seu realojamento), limitam a utilização do edifício e originam menos-valias em termos patrimoniais;

c) Considerações ambientais: os resíduos produzidos e os materiais e a energia consumida são tanto maiores quanto mais intrusiva é a intervenção.

Em consequência, o objectivo de “intervenção mínima”, fazendo quanto possível uso dos materiais, instalações e sistemas já existentes, é válido para a maior parte das intervenções de reabilitação de edifícios, quer os que constituem Património, quer os destinados a usos e ocupações correntes. Consta-se, por outro lado, que uma intervenção “amiga do Património” é também “amiga do Ambiente”, ou seja, inscreve-se, por inerência, nos objectivos da sustentabilidade.

O princípio da intervenção mínima é aplicável em intervenções em qualquer das partes constituintes do edifício: a envolvente (a vizinhança próxima do edifício), o envelope (a “pele” do edifício), os interiores, a estrutura e fundações (a parte do edifício que resiste às forças que sobre ele actuam) e as instalações e sistemas (as redes de abastecimento, esgotos, elevadores, sistemas de AVAC, etc.).

REABILITAÇÃO “AMIGA DO PATRIMÓNIO”: EXEMPLOS

Apresentam-se alguns exemplos de obras de reabilitação de natureza construtiva, estrutural, energética e estética em que se procurou seguir o princípio da intervenção mínima, tendo em vista elevar o desempenho do edifício ou de algumas das suas partes para níveis equivalentes aos de um edifício actual, sem alterar a concepção arquitectónica, construtiva e estrutural, mantendo o valor histórico-arquitectónico e aumentando o valor de mercado do imóvel.

Intervenções de natureza construtiva e estrutural



Um exemplo é o de um edifício localizado na Rua do Comércio, também em Lisboa, tipicamente pombalino, em que a estrutura original foi integralmente mantida, substituindo-se as peças deterioradas e melhorando a continuidade dos pavimentos e o contraventamento das paredes principais (Figura 2). Para não interferir com os edifícios contíguos, foram utilizados dispositivos de ancoragem interior (Figura 3).

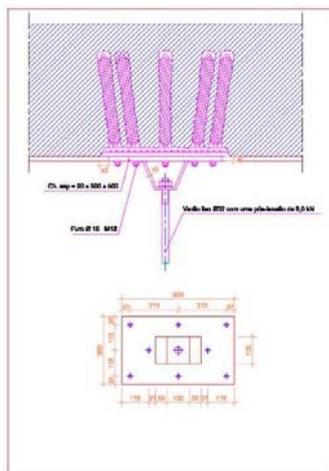


a)



b)

2: a) Tirantes e chapas metálicas de união entre vigas de madeira, sobre a parede de frontal; b) Vista exterior do edifício, após a intervenção.



a)



b)

3: a) Solução de ancoragem interior; b) Idem – injeção das pregagens.

A Casa da Inquisição, em Monsaraz (Figura 4), é um exemplo de uma intervenção “amiga do Património” num pequeno edifício de um centro histórico. Para além do sistema de reforço por atirantamento, executaram-se novos pavimentos de madeira, apoiados em perfis metálicos ancorados nas paredes.



a)



b)

4: a) Casa da Inquisição, Monsaraz. Reconstrução dos pisos. Notem-se os tirantes de contraventamento, de varão de aço inox; b) Aspecto da fachada principal do edifício.

Intervenções de natureza energética e estética

A intervenção no edifício na Casa de Massarelos, em Caxias (Figura 7), incidiu sobre o envelope, ou “pele” do edifício: renovação e reforço das características térmicas da caixilharia, mantendo o desenho e conceito originais (Figuras 7-a) e 8-a)) e substituição de rebocos tradicionais (apenas nas zonas em que se encontravam degradados, Figura 8-b)).



a)



b)

7: Casa de Massarelos, em Caxias: a) Durante a intervenção; b) Após a intervenção.



a)



b)

8: Casa de Massarelos, em Caxias: a) Renovação e reforço das características térmicas da caixilharia; b) Substituição localizada de rebocos tradicionais.

Uma intervenção de natureza idêntica foi levada a cabo num edifício sito na Rua dos Fanqueiros, na Baixa Pombalina. Consistiu na substituição de caixilharia exterior existente em madeira com vidro simples, por um sistema madeira-madeira com estereotomia idêntica e vidro duplo, com melhoria substancial das características térmicas e acústicas, embora mantendo o desenho da caixilharia existente.



9: Edifício na Rua dos Fanqueiros, na Baixa Pombalina, após substituição da caixilharia.



a)



b)

10: a) A caixilharia antiga b) A nova caixilharia.

REABILITAÇÃO: A “TÁBUA DE SALVAÇÃO”?

A reabilitação do edificado e da infra-estrutura desempenha um papel preponderante na transposição para o sector da construção dos requisitos da sustentabilidade. Nas suas várias vertentes, a reabilitação do edificado, sobretudo se for “amiga do Património”, contribui para:

- Minimizar os custos de ciclo de vida dos edifícios;
- Proteger ou aumentar o valor do capital (isto é, o *cash-flow* gerado pelo edifícios e o seu valor de mercado);
- Evitar a ocupação de solo rural e o consumo de matérias-primas e de recursos escassos;
- Reduzir os impactos negativos sobre o ambiente;
- Proteger a saúde, assegurar o conforto e a segurança de utilizadores, visitantes e vizinhos e preservar os valores culturais e o Património.

As intervenções de reabilitação dos edifícios apresentam, no entanto, uma elevada especificidade, que resulta de considerações *metodológicas* e *tecnológicas*: Considerações *metodológicas*, porque as intervenções pressupõem uma fase prévia de recolha e análise de informação necessária para a caracterização da construção existente, das acções sobre ela exercidas, de diagnóstico das anomalias eventualmente existentes e de delimitação das zonas

por elas afectadas. A esta fase segue-se o estabelecimento, em colaboração com o Dono de Obra, de uma estratégia de intervenção, que condicionará as opções técnicas a seleccionar. Após a execução dos trabalhos, a monitorização dos efeitos da intervenção e subsequente manutenção da construção ganham, frequentemente, grande relevância; Considerações *tecnológicas*, porque se trata, em geral, para a mesma tipologia construtiva, de trabalhos de natureza diferente dos inerentes à construção de raiz, que lançam mão de uma variada gama de técnicas e produtos, diferentes dos utilizados na construção nova, não raramente inovadores e, em particular nas intervenções de natureza estrutural, envolvem frequentemente situações de elevada complexidade.

As intervenções de reabilitação ganham, ainda, uma complexidade adicional, quando se trata de edifícios com valor patrimonial. Um edifício histórico é, ao mesmo tempo, um *bem cultural* e uma *construção*. As intervenções que o envolvam devem atender, simultaneamente, a uma e outra destas vertentes. Enquanto *bem cultural*, as intervenções são de natureza predominantemente técnico-artística e devem respeitar os ditames da moderna teoria da conservação. Enquanto *construção*, as intervenções são de natureza predominantemente construtiva e estrutural e pressupõem conhecimentos técnicos dos materiais e sistemas construtivos tradicionais e contemporâneos: por um lado, as velhas "artes e ofícios" e os materiais originais são, muitas vezes, preferíveis às tecnologias que hoje têm mais peso nos hábitos dos construtores; por outro lado, pode haver vantagem em lançar mão de materiais e tecnologias avançadas, que ainda não entraram nesses hábitos.

A especificidade da reabilitação do edificado e do Património traduz-se, em suma, em três classes de exigências:

- a) Filosofia e métodos especializados de estudo, avaliação e intervenção, adaptáveis a cada caso;
- b) Capacidade de trabalho em equipas multidisciplinares, envolvendo arquitectos, engenheiros, conservadores-restauradores, químicos, mineralogistas, historiadores, etc;
- c) Detenção de conhecimentos técnicos de materiais e sistemas construtivos tradicionais e contemporâneos.

Infelizmente, nos últimos anos, a reabilitação tem sido olhada pelos promotores-empregadores como "a tábua de salvação" do sector da construção, a que muitos promotores/construtores se agarram desesperadamente, contando com o mesmo facilitismo e descontrolo que tem caracterizado a actividade reguladora do sector. Dado o reduzido nível de qualificação dos principais agentes, tudo se conjuga para que a reabilitação esteja desacreditada dentro de poucos anos, tal como aconteceu à prefabricação nos anos sessenta e setenta. Para impedir que tal se venha a verificar, é necessário que o sector caminhe para uma nova realidade, em que a reabilitação seja preponderante, mas em que, simultaneamente, o seu produto apresente níveis de qualidade elevados, através da adequação do enquadramento jurídico e uma postura de maior exigência quanto à capacidade técnica dos vários agentes e, em particular, das empresas construtoras.

CONCLUSÃO

A reabilitação constituirá, num futuro próximo, a principal actividade do sector da construção. Na medida em que favorece a sustentabilidade, a reabilitação "amiga do Património", envolvendo a minimização das intervenções e a salvaguarda do valor cultural dos edifícios e dos centros históricos, tenderá a tornar-se a regra.

A maior complexidade metodológica e tecnológica da reabilitação em relação à construção nova pressupõe uma maior qualificação dos agentes envolvidos, quer ao nível das empresas, quer ao nível dos profissionais. No que se refere às empresas, é necessário adaptar o sistema regulador para que ele seja mais selectivo e assegure níveis de qualificação mais elevados por parte dos empreiteiros, abranja também as empresas que se dedicam ao projecto das intervenções e as empresas que se dedicam às inspecções e ensaios.

A qualificação dos recursos humanos detidos pela empresa é, por seu turno, o principal factor determinante da real capacidade técnica. Tal aplica-se tanto aos recursos humanos de formação superior, como aos envolvidos directamente na execução. É, portanto, necessário criar mecanismos que estimulem as empresas do sector a apostar na qualificação dos seus recursos humanos.

Os promotores/construtores constituem uma corporação com grande influência política. As grandes opções ao nível do ordenamento do território, da criação de espaço urbano e do licenciamento dos empreendimentos de construção têm sido, com frequência, influenciadas pelas múltiplas pressões exercidas pelos promotores imobiliários e pelos empreiteiros, grandes e pequenos. A experiência recente mostra que a Sociedade nada tem a ganhar se os decisores políticos cederem a tais pressões. A reabilitação não pode ser encarada como uma “tábua de salvação” da “velha construção” mas como uma oportunidade para o sector reavaliar o contributo que dá ao País. Dado o enorme impacto económico, social e ambiental da construção, o desenvolvimento sustentável não é possível se a actividade desenvolvida pela construção não for, ela própria, sustentável.

REFERÊNCIAS

Euroconstruct (2009) - 68th Euroconstruct Conference 2009, Zurich.

ICOMOS (2004) - Comité Científico Internacional para a Análise e Restauro de Estruturas do Património Arquitectónico - *Recomendações para a Análise, Conservação e Restauro Estrutural do Património Arquitectónico* - Tradução para português por: Paulo B. Lourenço e Daniel V. Oliveira. Universidade do Minho, Departamento de Engenharia Civil.