

## **CRITÉRIOS GERAIS PARA A REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS HABITACIONAIS**

- Qualquer intervenção deve respeitar e integrar-se dentro das características tipológicas e morfológicas que marcam a arquitectura do lugar onde incide;
- Todas as operações de reabilitação deverão assegurar as condições básicas de higiene e conforto, proporcionando a adequada qualidade ambiental imprescindível para o reuso actual dos diferentes tipos de edifícios como habitações, assim como garantir as imprescindíveis condições de segurança – da estrutural e construtiva à segurança ao fogo e às intrusões;
- Quanto maior for o grau de profundidade de uma intervenção de reabilitação maior deverá ser o grau de conformidade com o previsto nos actuais regulamentos da construção, assim como maior será o grau de satisfação dos padrões qualitativos exigíveis para uma edificação destinada a usos habitacionais;
- Toda a intervenção destinada a reparar deficiências deverá contribuir para melhorar o desempenho da construção, dos espaços, equipamentos e instalações nos edifícios sobre os quais incide. Em caso algum se deverá permitir que os resultados destas intervenções sejam de qualidade arquitectónica, funcional e construtiva inferior às pré-existentes;
- Deve promover-se a máxima utilização possível dos diversos elementos e partes das construções antigas, antes de se prever a sua substituição por materiais e soluções técnicas mais modernas. Esta opção justifica-se sobretudo sob o ponto de vista de coerência construtiva, já que se verificam efectivas dificuldades de convivência entre as antigas e as novas práticas de construção. Por outro lado as antigas construções têm uma durabilidade comprovada por séculos de existência, enquanto certas soluções modernas possuem, muitas vezes, um comportamento ainda imprevisível e uma durabilidade muito menor;

- As evidências de carácter histórico detectadas no decorrer da intervenção não devem ser removidas ou alteradas, devendo garantir-se o respeito pelo seu valor cultural, assim como defender a sua integridade física e a possibilidade de acesso futuro (se não visíveis);
- As soluções técnicas de reparação e beneficiação deverão ser adequadas às características das construções e dos materiais pré-existentes (sobretudo quanto às suas características físicas, químicas e mecânicas), procurando assegurar a inteira compatibilidade, não só sob o ponto de vista tecnológico/construtivo mas também sob o ponto de vista formal, garantindo a clara identificação do que é novo e do que é antigo, evitando o mimetismo e o pastiche;
- Devem ser evitadas as soluções que resultem em transformações irreversíveis, ou seja, modificações de tal modo profundas, pesadas e rígidas, nas estruturas e elementos primários das construções, que impossibilitem ou tornem muito difícil operações futuras de beneficiação e/ou adaptação para objectivos diferentes dos agora estabelecidos. Nesse sentido deve assegurar-se o suficiente grau de reversibilidade, ou pelo menos não comprometer a possibilidade de futuras intervenções, devendo facilitar-se a possibilidade de regresso às soluções anteriores caso se verifiquem, posteriormente, perdas de qualidade fundamentais;
- Recomenda-se a preferência por soluções de reparação que utilizem tecnologias tradicionais e materiais correntes – certificados pelas entidades competentes e comprovadas pela longa utilização em obras – em vez da aplicação de técnicas e produtos muito sofisticados, mas recentes, sobre os quais ainda não existem suficientes garantias quanto ao seu desempenho futuro. Ou seja, preferir os materiais tradicionais, utilizando materiais que garantam a sua reconhecida compatibilidade com os existentes e assegurem as necessárias exigências de durabilidade e de reversibilidade;
- Todas as intervenções de análise e de projecto devem ser documentadas deixando claramente legível a realidade pré-existente antes da intervenção e as alterações realizadas;

## EXIGÊNCIAS DE QUALIDADE NAS INTERVENÇÕES

- **Exigências de autenticidade**

Garantir ao máximo a autenticidade no uso de materiais, respeitando e mantendo os materiais originais, entendendo que a arquitectura dos edifícios, as soluções estruturais e construtivas e os materiais utilizados formam um todo insubstituível; autenticidade estética, preservando as ideias arquitectónicas que construíram, alteraram e reinterpretaram os espaços e reflectiram o espírito das diversas épocas que o edifício atravessou, resultando num crescendo de valor histórico-cultural; autenticidade histórica, mantendo a integridade histórica dos elementos dos edifícios, recusando intervenções que alterem ou falsifiquem essas evidências; autenticidade construtiva e tecnológica, preservando o reconhecimento das tecnologias utilizadas e disponíveis nas diversas épocas que constituíram essas arquitecturas; autenticidade na preservação do carácter do lugar, porque um edifício nunca surge isolado, antes trava estreitíssimas relações com o lugar da sua função, seja ele urbano ou rural, influenciando e sendo influenciado pelas alterações de carácter que os sítios sofrem.

- **Exigências de durabilidade**

As necessidades de durabilidade em obras de reabilitação e conservação são muito mais severas do que em construções correntes por serem substancialmente maiores os tempos de vida que se desejam para os edifícios antigos. Aplicar materiais com tempos de vida de 10 ou 20 anos num imóvel com três séculos é transportar problemas para o futuro a curto prazo.

- **Exigências de compatibilidade**

As diversas características físicas, químicas e mecânicas dos materiais a usar na conservação devem ser devidamente ponderadas em termos de compatibilidade com os materiais existentes na construção a conservar ou reabilitar.

Características como porosidade, permeabilidade ao vapor de água, características mecânicas, estabilidade físico-química, variações dimensionais de origem higrométrica e afinidade química, entre outras, deverão ser sempre devidamente ponderadas na fase de selecção de qualquer material. O uso de novas técnicas e materiais de construção é necessário, mesmo imprescindível em determinadas acções de conservação; no entanto têm de ser garantidas as condições de compatibilidade e durabilidade, assim como deve ser garantida a sua reversibilidade.

- **Exigências de economia**

Políticas de extremo condicionamento nos custos numa operação de conservação, ou reabilitação, podem transferir para amanhã a resolução de problemas que existem hoje ou provocar a perda do próprio património. A previsão de custos num edifício a reabilitar ou conservar é extraordinariamente difícil, já que a todo o momento, no decorrer de uma destas obras, podem surgir circunstâncias novas e tarefas essenciais não previstas, que se têm obrigatoriamente de executar

## NÍVEIS DE REABILITAÇÃO

### Nível 1 – Reabilitação ligeira

Compreenderá basicamente a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos – fundamentalmente na casa de banho e cozinha tais como:

- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão;
  - a limpeza e reparação geral das coberturas;
  - a reparação de pontuais anomalias nos rebocos;
  - a reparação das caixilharias existentes;
  - a beneficiação geral das instalações eléctricas e de iluminação artificial existente
- 
- nestas acções de reabilitação ligeira, actua-se sobre edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado satisfatório ou razoável;
  - geralmente não é preciso reparar elementos estruturais ou proceder a uma substituição/transformação de soluções construtivas espaciais existentes;
  - este tipo de intervenção não obriga, em princípio, ao realojamento provisório dos residentes;
  - em termos económicos é lícito esperar que o custo final destas operações não ultrapasse, aproximadamente, 1/3 do custo de uma habitação nova de características semelhantes

## Nível 2 – Reabilitação média

Além dos trabalhos apontados para a reabilitação ligeira pode-se incluir ainda:

- a reparação ou substituição parcial de elementos de carpintaria (das caixilharias, dos elementos das escadas, ou de soalhos ou de tectos);
  - a reparação e eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente das lajes dos pisos e das estruturas de cobertura;
  - a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores e na cobertura;
  - a introdução de uma nova instalação eléctrica;
  - a beneficiação das partes comuns do edifício;
  - a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização do espaço;
  - a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral
- 
- em geral é possível, na maior parte dos trabalhos envolvidos, a presença dos moradores nas suas habitações;
  - em caso de operações que impliquem maior grau de incomodidade, ou risco, deve-se assegurar o realojamento provisório dos residentes;
  - em termos económicos, o custo final destas operações não deverão ultrapassar o limite de, aproximadamente, 1/2 do custo de uma habitação nova com área e características semelhantes.

### Nível 3 – Reabilitação profunda

Para além dos trabalhos descritos anteriormente este tipo de intervenção compreende ainda, de uma forma geral:

- a necessidade de desenvolver profundas alterações na distribuição e organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;
  - nos alojamentos poderá ser necessário a introdução ou adaptação de espaços para criar instalações e equipamentos em falta, como seja a introdução de instalações sanitárias, a reorganização funcional das cozinhas, etc.
- estes tipos de alterações implicam demolições e reconstruções significativas, que poderão obrigar:
    - a uma substituição parcial, ou mesmo total, de lajes de pisos e paredes divisórias
    - à resolução de problemas estruturais;
    - à beneficiação e reestruturação das partes comuns e do sistema de circulações verticais e horizontais;
    - à substituição generalizada dos elementos de carpintaria;
    - à execução de novos revestimentos
  - a profundidade dos trabalhos justifica a aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, assim como a satisfação de exigências funcionais mais profundas;
  - este tipo de intervenção obriga à desocupação do edifício, o que provoca a necessidade de realojar os moradores por períodos de tempo significativos;
  - em termos económicos, estas intervenções poderão aproximar-se muito facilmente, do custo provável de uma edificação nova de características e áreas semelhantes

## Nível 4 – Reabilitação excepcional

Operação de natureza muito excepcional, que poderá obrigar:

- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifiquem;
  - à total reconstrução do edifício, fundamentada pelo valor do seu contributo para a imagem urbana do lugar, podendo incluir a modernização parcial de algumas partes da construção, instalações e equipamentos;
  - à reabilitação dos edifícios para standards elevados e muito superiores aos pré-existentes.
- 
- em termos de custos, este tipo de intervenção aproxima-se, ou mesmo ultrapassa significativamente o custo de uma nova edificação com áreas semelhantes;
  - este tipo de intervenção deve ser ponderada em função do uso potencial do edifício, do seu valor intrínseco enquanto património e objecto arquitectónico possuidor, ou não, de valores de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo;
  - se os factores anteriormente referidos não forem suficientemente importantes ou claros, será de ponderar seriamente a substituição da construção antiga por uma nova edificação.
  - essa nova edificação será feita segundo o saber actual e com arquitectura contemporânea, atenta e cuidadosa face aos valores culturais do lugar e do seu contexto.

## METODOLOGIA DAS INTERVENÇÕES

1. Desenvolvimento de trabalhos preparatórios de **informação/reconhecimento** destinados a obter uma informação prévia do imóvel e do seu estado de conservação.
2. A esta informação prévia sucede o desenvolvimento de uma análise mais profunda sobre várias frentes e que sob o ponto de vista técnico permitirá a **elaboração de um diagnóstico** suficientemente correcto quanto às causas das deficiências verificadas.
3. Após a concretização destas análises e a elaboração do diagnóstico, torna-se possível configurar a necessária **resolução técnica das anomalias**.
4. **Realização do projecto** de arquitectura e especialidades.  
Após a realização do projecto é possível estimar-se sumariamente, mas já com maior rigor, os **custos prováveis** da intervenção.
5. Após a realização e licenciamento do projecto procede-se ao **planeamento** e lançamento da obra, à sua **execução** e acompanhamento.

## CONCEITOS FUNDAMENTAIS

- **Conservação e conservação do património arquitectónico**

O termo “conservação” engloba todo o conjunto de acções destinadas a prolongar o tempo de vida de uma dada edificação.

Implica desencadear um conjunto de medidas destinadas a salvaguardar e prevenir a degradação, que incluem a realização de operações de manutenção necessárias ao correcto funcionamento de todas as partes e elementos de um edifício.

A conservação do património arquitectónico exige um grande rigor científico e envolve uma grande diversidade e complexidade de temas na sua abordagem.

Necessita de apoio laboratorial para o desenvolvimento de análises especializadas e para o estabelecimento de diagnósticos patológicos, exige ainda o domínio de velhas e novas tecnologias, assim como o conhecimento dos materiais e processos construtivos, constituindo um campo de experimentação e aplicação de diferentes disciplinas do saber.

- **Restauro**

O lançamento de uma operação de conservação do património pode exigir a prática do restauro, ou seja, o lançamento de um conjunto de acções altamente especializadas, desenvolvidas de modo a recuperar a imagem, a concepção original ou o momento áureo na história de um edifício, no qual a sua arquitectura possuiu coerente totalidade.

- **Reabilitação**

O termo “reabilitação” designa toda uma série de acções empreendidas tendo em vista a recuperação e a beneficiação de um edifício, tornando-o apto para o seu uso actual.

O seu objectivo fundamental consiste em resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais, acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel sobre o qual incide – actualizando as suas instalações, equipamentos e a organização dos espaços existentes -, melhorando o seu desempenho funcional e tornando esses edifícios aptos para o seu completo e actualizado reuso.

- **Reabilitação urbana**

Consiste numa nova política urbana que procura a requalificação da cidade existente, desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas, promovendo um conjunto de acções coerentes e de forma programada, destinadas a potenciar os valores sócio-económicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, com a finalidade de elevar substancialmente a qualidade de vida das populações residentes, melhorando as condições físicas do seu parque edificado, os níveis de habitabilidade e de dotação em equipamentos comunitários, infra-estruturas, instalações e espaços livres de uso público. – “conceito de reabilitação integrada”

- **Revitalização**

Termo que se tem aplicado, sobretudo, como significante de operações desenvolvidas em áreas urbanas degradadas ou em conjuntos arquitectónicos de valor histórico, de modo a relacionar as intervenções pontuais de recuperação dos seus edifícios com intervenções mais gerais de apoio à “reabilitação” das estruturas sociais, económicas e culturais, procurando a conseqüente melhoria da qualidade geral dessas áreas ou conjuntos urbanos.

- **Restruturação**

Operação urbanística que consiste em melhorar determinada área residencial-comercial, através da demolição de elementos degradado, melhoria do sistema viário, das infraestruturas, dos espaços verdes e, de um modo geral, dos seus equipamentos.

- **Renovação urbana**

Implica a destruição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um padrão urbano, com novas edificações (construídas segundo tipologias arquitectónicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área.

- **Salvaguarda activa**

Designação adoptada internacionalmente (Conselho da Europa, UNESCO), que implica as acções de conservação, restauro e reabilitação do património construído com a participação dos cidadãos, o que implica a utilização socialmente útil das edificações.

- **Manutenção**

Série de operações empreendidas visando minimizar os ritmos de deterioração na vida de um edifício (ou de determinado parque edificado) e desenvolvidas sobre as diversas partes e elementos da sua construção, assim como sobre as suas instalações e equipamentos. São operações programadas e efectuadas em ciclos regulares.