

Reabilitação e cidade

TIPOS HABITACIONAIS E ESTRATÉGIAS DE REABILITAÇÃO DO NÚCLEO URBANO ANTIGO DO SEIXAL

Cátia Santos¹, J.A.R. Mendes da Silva², Romeu Vicente³, Tiago Ferreira⁴

(1) Arquitecta, Investigadora, Universidade de Coimbra, Portugal, catiaj@student.darq.uc.pt

(2) Engenheiro Civil, Professor Associado, Universidade de Coimbra, Portugal, raimundo.dec.uc.pt

(3) Engenheiro Civil, Professor Auxiliar, Universidade de Aveiro, Portugal, romvic@ua.pt

(4) Engenheiro Civil, Investigador e Doutorando, Universidade de Aveiro, Portugal, tmferreira@ua.pt

RESUMO

Os núcleos urbanos antigos são portadores de um património histórico e arquitectónico a proteger e a potenciar. Para tal, é necessário compreender a sua génese, tanto no plano do edifício como no plano do conjunto urbano. Deste modo, considera-se importante o estudo do edificado como apoio a intervenções de reabilitação qualificadas, conscientes e sustentáveis. Este artigo aborda o assunto dos núcleos urbanos antigos na perspectiva da análise e inventariação das características do edificado. O processo de tipificação apresenta-se como síntese das principais formas de construção presentes, baseado na inspecção (observação e levantamento) e registo, tomando como caso de estudo o Núcleo Urbano Antigo do Seixal.

Palavras-chave: Núcleo Urbano Antigo; caracterização tipológica; reabilitação



I. INTRODUÇÃO

O presente artigo resulta de um projecto desenvolvido no Núcleo Urbano Antigo do Seixal, concelho da área metropolitana de Lisboa (Portugal), focado na avaliação do risco sísmico e de incêndio urbano. Como principal objectivo, o referido projecto pretendia determinar níveis de vulnerabilidade à escala urbana, como forma de apoio a estratégias de prevenção, planeamento e mitigação dos efeitos relacionados com o risco sísmico e de incêndio urbano. Contudo, com o decorrer do trabalho surgiram outros pontos de interesse baseados em elementos espaciais e arquitectónicos e que se traduziram na tipificação do edificado [Vicente et al. 2010].

Por tipificação entende-se a classificação em tipos. O conceito de tipo remete para a forma geral ou o conjunto de propriedades comuns a um número de objectos, reconhecendo-se semelhanças estruturais entre objectos arquitectónicos que sobressaem das suas diferenças [Arís 1993]. Neste sentido, verifica-se a abertura do conceito e a capacidade de transformação do tipo em relação ao modelo (objecto que se repete como é): *“nenhum tipo se identifica com uma só forma, mas todas as formas são remissíveis aos tipos”* [Rossi 2003].

O processo de tipificação que aqui se apresenta baseou-se no trabalho de inspecções ao edificado do Núcleo Urbano Antigo do Seixal, partindo da observação e registo das suas características. Numa primeira fase, a identificação de tipos esteve associada instintivamente à métrica e composição da fachada (resultante de elementos como as portas, as janelas, as varandas, etc.), sendo posteriormente suportada por valores construtivos e organizacionais, verificados com a entrada nas construções e o desenho de levantamento da planta. Para a classificação tipológica do edificado, analisaram-se globalmente semelhanças em parâmetros tais como a forma e o tamanho dos edifícios, a altura e o número de pisos, os sistemas de distribuição e organização interna, a materialidade e a época construtiva.

No âmbito da reabilitação de um conjunto urbano antigo, em casos onde não é possível ou viável o levantamento exaustivo de todos os edifícios, a tipificação assume uma enorme importância ao permitir organizar e sistematizar o conhecimento. Ao estudar o edificado e os vários tipos de edifícios presentes é possível, por extrapolação, compreender os casos não visitados associando-os a características, estruturas, formas de organização e patologias/ fragilidades típicas com elevado grau de certeza/ fiabilidade, preparando o caminho para uma estratégia de reabilitação adequada – porque não é possível reabilitar sem conhecer amplamente o objecto sobre o qual se vai intervir.

II. CARACTERIZAÇÃO E TIPOS HABITACIONAS DO NÚCLEO ANTIGO DO SEIXAL

Situado à beira-rio, o edificado do Núcleo Urbano Antigo do Seixal (ver Figura 1) adaptou-se na sua forma às condicionantes do terreno, desenvolvendo-se até ao século passado ao longo de uma faixa que acompanha a linha costeira, flectindo posteriormente para o interior sul do território. Identificaram-se três períodos de expansão: o primeiro e mais antigo, diz respeito à malha urbana original que se desenvolveu provavelmente em torno de uma construção religiosa, e que actualmente corresponde à zona mais labiríntica do núcleo antigo; o segundo corresponde à expansão ao longo do rio, no sentido nascente, com um desenho menos irregular; por fim, já no século XX, a malha urbana flectiu para o interior (ver Figura 1).





Figura 1 – Núcleo Urbano Antigo do Seixal: vista aérea e malha urbana: (a) vista aérea; (b) 3 períodos de expansão

O trabalho de tipificação realizado consistiu na sistematização do edificado em grupos que procuram a génese dos edifícios habitacionais, apoiada na relação entre características exteriores e interiores. Assim, o edificado do Núcleo Urbano Antigo do Seixal foi sistematizado em cinco tipos de edifícios (ver Tabela 1): (i) edifícios de frente estreita; (ii) edifícios de frente larga; (iii) edifícios em banda; (iv) edifícios térreos do Bairro Novo; e (v) edifícios singulares. Dentro de cada um destes tipos, existem ainda variantes decorrentes da alteração de determinados elementos, particularmente na composição da fachada.

É possível afirmar que se encontra generalizado o tipo habitacional de frente estreita com um fogo por piso, apresentando escada lateral interior sobre uma das empenas (Figura 2). No interior, a maioria dos edifícios apresenta um reduzido número de compartimentos, de dimensões exíguas (sala, cozinha e quarto), facto que estaria relacionado com o modo de vida e a existência de alguns equipamentos públicos, à época de construção (lavadouros, banhos, fornos), que preenchiam as funções que hoje são requeridas individualmente em cada módulo habitacional.

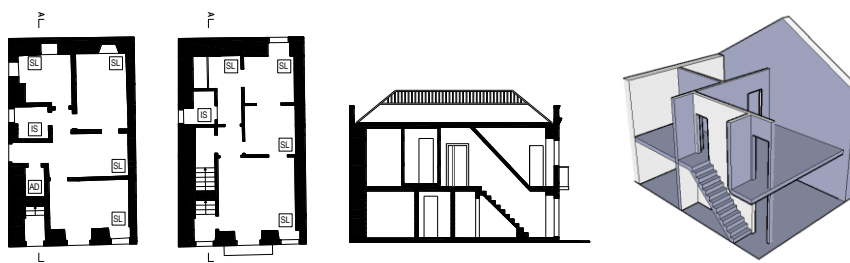


Figura 2 - Exemplos do levantamento de edifícios de frente estreita


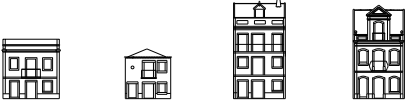


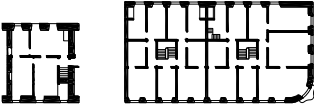
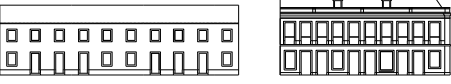


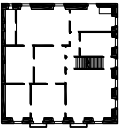

A evolução dos edifícios decorreu no sentido de aumentar a área, o número de compartimentos e a privacidade da habitação. Simultaneamente, passaram também a ser utilizados modelos multifamiliares, como é o caso do edifício de esquerdo-direito e das bandas habitacionais. A época de crescimento industrial levou ainda ao desenvolvimento da habitação unifamiliar térrea no Bairro Novo, introduzindo definitivamente o corredor na organização da planta. Destaque ainda para alguns edifícios singulares, de grande dimensão, nobreza e qualidade construtiva, afastando-se da construção corrente.

Além da definição de tipos, actualmente no edificado do Seixal verifica-se a sobreposição e heterogeneidade de linguagens diferentes, sendo raros os edifícios que se mantêm inalterados em relação à construção original. Motivadas por questões de adequação aos níveis de conforto e higiene, exigências de espaço ou adopção de materiais e técnicas mais recentes, as construções foram sendo reformuladas, ampliadas ou substituídas. Sem carácter estatístico,

agruparam-se de seguida as alterações ao que se supõe ter sido o edifício original segundo a frequência e impacto das mesmas.

Nos casos mais frequentes observa-se a construção de anexos adjacentes às fachadas posteriores, na área dos pátios ou logradouros e a criação de novos compartimentos no interior dos edifícios, alterando a planta primitiva. A necessidade de espaço ou de áreas específicas são as principais causas deste tipo de alterações. Em grande parte das inspecções verificou-se ainda a construção de instalações sanitárias improvisadas, localizadas frequentemente no desvão das escadas ou no exterior. Ainda em relação às alterações mais frequentes, destacam-se igualmente aquelas relacionadas com os materiais e revestimentos, e que colocam problemas de descaracterização da imagem do núcleo antigo. Verifica-se em grande número a substituição das caixilharias originais em madeira por outras de materiais mais recentes, como o alumínio, e a utilização de tintas plásticas e rebocos de base cimentícia, soluções incompatíveis química e mecanicamente com o suporte.

Tabela 1 - Tipos de edifícios no Núcleo Urbano Antigo do Seixal

DESCRIÇÃO	PLANTAS	ALÇADOS
Edifícios de frente estreita - um fogo por piso, três alinhamentos verticais de vãos		
Edifícios de frente larga - dois ou mais fogos por piso, mais de três alinhamentos verticais de vãos		
Edifícios em banda - fachada longa, paredes meias pouco espessas, telhado contínuo, vãos regulares		
Edifícios térreos do Bairro Novo - uso do corredor, paredes menos espessas, utilização do tijolo		
Edifícios singulares - edifícios nobres da faixa ribeirinha (ex: antiga escola feminina)		

Relativamente às alterações de maior impacto, refira-se que apesar de nem todas ocorrerem com muita frequência, justificam a sua referência pelo facto que acarretarem consequências mais gravosas para o edifício, principalmente ao nível estrutural, destacando-se neste grupo as situações de vazamento dos pisos térreos e de abertura de vãos de grandes dimensões na fachada. Estes dois tipos de alterações baseiam-se na eliminação de elementos de suporte resistentes ou pseudo-resistentes, comprometendo a capacidade de resistência ao

corde do edifício. Outra alteração que merece destaque é a introdução de pavimentos, escadas e coberturas em estrutura de betão armado. Estas soluções traduzem-se numa alteração importante das cargas verticais que descarregam sobre as paredes resistentes de alvenaria, assim como na distribuição global de rigidez na estrutura. Ao peso destes elementos junta-se a má resolução da sua conexão à estrutura pré-existente. Dignos de registo são ainda os casos de estruturas atirantadas que foram desactivadas, reduzindo substancialmente o comportamento global do edifício face a solicitações horizontais (acção sísmica) [Ferreira 2009].

Observou-se ainda um conjunto de fragilidades, decorrentes das alterações referidas anteriormente e da ausência de acções de conservação, das quais se destacam os desligamentos entre as paredes ortogonais e as paredes de fachada, a presença de fissuração de grande amplitude e a degradação e meteorização das alvenarias. Neste campo, importa lembrar que as intervenções realizadas após a construção original influenciam muitas vezes negativamente o desempenho e a durabilidade dos edifícios. Refira-se a importância histórica, social e cultural destes edifícios, factores que acentuam a necessidade e a urgência da aplicação de um programa integrado de reabilitação [Ferreira 2010].

III. CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO ESTRUTURAL E NÃO ESTRUTURAL

O trabalho de avaliação do risco sísmico e de incêndio urbano, objectivo do projecto desenvolvido, para além de apoiar planos de emergência e contribuir para a mitigação dos riscos, enquadra-se na perspectiva da reabilitação do edificado. É fundamental avaliar antes de intervir, identificando as limitações dos vários tipos de edifícios, no que respeita à sua reocupação e segurança estrutural, procurando minimizar as suas fragilidades [Vicente 2011]. As acções de conservação e reabilitação devem reger-se pelo respeito e salvaguarda do património, através de intervenções compatíveis com as técnicas e materiais tradicionais. Este princípio deve aplicar-se tanto à reabilitação estrutural como à reabilitação de carácter não estrutural, de modo a evitar os processos de degradação acelerada, originados pela interacção de tecnologias e materiais distintos.

A reabilitação de um edifício implica uma intervenção sistematizada e global sobre as suas paredes, pavimentos, cobertura e revestimentos. Refira-se a título de exemplo que a reabilitação das coberturas implica o levantamento restante do telhado, reforço ou substituição de elementos estruturais, a substituição e realinhamento da estrutura secundária de apoio, a colocação de um forro ou materiais com função isolante ou impermeabilizante, e a resolução de pontos singulares.

A reabilitação de núcleos urbanos antigos, como conjunto, vai além das questões patrimoniais e históricas, abrangendo uma dimensão social e económica. Ao revitalizar, evita-se a desertificação e a marginalidade decorrente da degradação física e social do espaço. Em Portugal existem já vários exemplos de intervenções sobre núcleos urbanos antigos, destacando-se, entre outros, os casos das cidades de Guimarães, Porto, Évora e Beja. Na cidade de Beja, por exemplo, o Gabinete Técnico Local (GTL) elaborou um “Plano de Salvaguarda e Recuperação do Centro Histórico” (1982), definindo três importantes objectivos estratégicos: proteger o edificado de acções de demolição e de descaracterização, restaurar, combatendo a degradação, e reabilitar como modo de garantir o futuro do centro histórico [Vicente 2008].

As intervenções concertadas de conservação, restauro do património e reabilitação urbana permitem incrementar a qualidade espacial, ao mesmo tempo que evitam o abandono



crecente. Neste sentido, dotar os núcleos urbanos antigos de serviços, equipamentos, infra-estruturas e actividades que cativem a população deve fazer parte do plano de acção numa estratégia que vise a sustentabilidade e à qual se alie também a segurança. Torna-se por isso fundamental, em qualquer processo de reabilitação urbana, adoptar uma política integrada de gestão de risco.

IV. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para se proceder a uma acção concertada de urbanismo e arquitectura é fundamental conhecer previamente a evolução da malha da cidade, as características arquitectónicas e construtivas dos espaços e edifícios, bem como as suas alterações e anomalias sistemáticas, intervindo em consciência com o passado e em compromisso com o futuro.

Dentro dos problemas frequentes, o pontuar da malha antiga com exemplos desenquadrados temporalmente ou de intervenção não compatível com as técnicas tradicionais deve ser travado, sob pena de no futuro a sua percentagem se tornar irremediável e comprometedor do conceito de núcleo urbano antigo. Para que tal não aconteça, torna-se imprescindível definir estratégias correctas de reabilitação para o todo e as partes, como forma de preservar e qualificar o património urbano.

Como comentário final, salienta-se a tipificação, bem como a avaliação do risco sísmico e de incêndio urbano do edificado, como acções importantes no apoio à implementação de políticas locais de intervenção, invertendo o actual processo de degradação do parque edificado antigo. É urgente a criação de legislação específica, aplicável na salvaguarda do património, traçando linhas orientadoras, definindo formas e níveis de acção e estabelecendo critérios de intervenção nos edifícios dos núcleos urbanos antigos.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à Câmara Municipal do Seixal a colaboração durante as acções de inspecção ao edificado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arís, C. M. – *Las variaciones de la identidad: ensayo sobre el typo en arquitectura*. Barcelona: Ed. Del Serbal, 1993. ISBN 8476281021.
- Cadernos de apoio ao estudo do Risco Sísmico e de Incêndio nos Núcleos Urbanos Antigos do Seixal* - CD-Rom. Eds. Romeu da Silva Vicente [et. al] (2010). ISBN 978-989-97311-6-5.
- Ferreira, T. – Avaliação da vulnerabilidade sísmica das paredes de fachada de edifícios em alvenaria. Tese de Mestrado, Universidade de Aveiro (2009).
- Ferreira, T. – Avaliação da vulnerabilidade sísmica de núcleos urbanos antigos. Aplicação ao núcleo urbano antigo do Seixal. Tese de Estudos Avançados em Reabilitação do Património Edificado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (2010).
- Rossi, A. – *A arquitectura da cidade*. Lisboa: Ed. Cosmos, 2001. ISBN 9727621260.
- Vicente, R. – Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana. Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado da Baixa de Coimbra. Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro (2008).
- Vicente, R., [et.al] – Seismic vulnerability and risk assessment: case study of the historic city centre of Coimbra, Portugal. Bull Earthquake Eng (2011) 9(4):1067–1096. ISSN (printed): 1570-761X.

