

CONTRIBUTOS PARA A CONCEPÇÃO DE UM MANUAL DE MANUTENÇÃO DA CASA BURGUESA DO PORTO

Joaquim Lopes Teixeira¹
jteixeira@arq.up.pt

Teresa Cunha Ferreira²
tferreira@arq.up.pt

Rui Fernandes Póvoas³
rpovoas@arq.up.pt

Resumo

Um dos actuais desafios da intervenção em edifícios antigos consiste na implementação de estratégias de prevenção e de manutenção, passando de uma filosofia de actuação reactiva, para uma filosofia de prevenção e de cuidado continuado ao longo do tempo.

Não obstante o reconhecimento generalizado sobre a pertinência da implementação de estratégias de manutenção, nomeadamente em relação aos edifícios de carácter monumental, persistem ainda dificuldades na sua aplicação sistemática no edificado corrente. No caso dos edifícios antigos, que ainda preservam os materiais e as técnicas construtivas tradicionais, o problema agrava-se devido ao desconhecimento existente relativamente aos cuidados de manutenção específicos a aplicar.

Na sequência de um trabalho de investigação em curso, apresenta-se um breve contributo para a concepção de um manual de manutenção da casa burguesa do Porto, através da discussão dos conceitos de prevenção e manutenção, de estratégias de divulgação adoptadas para os diferentes actores envolvidos e do modelo de organização a desenvolver para o referido manual, realizada à luz da especificidade deste tipo de edificado.

Palavras-chave: Manutenção, conservação, construção tradicional, edifícios antigos.

¹ Professor auxiliar, Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura, Universidade do Porto.

² Professora auxiliar convidada, Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura, Universidade do Porto.

³ Professor associado, Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo, Faculdade de Arquitectura, Universidade do Porto.

1 Introdução

O presente artigo resulta de um trabalho de investigação em curso, destinado à concepção de um manual de manutenção da casa burguesa do Porto, visando a conservação do seu sistema construtivo tradicional, assente na integridade dos materiais e das técnicas utilizadas. Na elaboração deste manual, e tal como preconizado por Silva [1], prevê-se a sua divisão em duas partes distintas: a primeira, simplificada e de fácil leitura e compreensão, dirige-se aos utentes das casas; a segunda, mais desenvolvida e tecnicamente mais detalhada, destina-se às entidades (empresas e técnicos) que farão a gestão de actividades de manutenção mais aprofundadas e específicas aos edifícios.

Com a publicação deste documento, espera-se criar na opinião pública (nos utentes) uma série de hábitos que permitam, através da realização de simples tarefas de manutenção, o prolongamento do tempo de vida útil dos edifícios, reduzindo custos, garantindo a preservação dos elementos de valor patrimonial e contribuindo para uma prática ambientalmente sustentável.

1.1 A pertinência da manutenção no contexto actual

A sociedade ocidental atingiu um ponto de saturação em resultado do paradigma que tem dirigido o seu desenvolvimento, fundamentalmente alicerçado na produção em massa e conseqüente consumo de recursos, com o inerente e fortemente negativo impacto ambiental. Em Portugal, a assunção desta política pelo ramo imobiliário, com o apoio do sector financeiro e o incentivo de políticas governamentais, determinou que se passasse de uma situação de défice de habitação, que se verificava no pós 25 de Abril, para uma outra de excedente habitacional na actualidade.

Reconhecida a existência de um vasto parque edificado e a inevitável imposição de normativas minimizadoras do impacto ambiental da construção, é expectável um futuro promissor para a actividade de manutenção de edifícios.

Deste modo, um dos actuais desafios da reabilitação consiste na implementação de estratégias de prevenção e de manutenção, que potenciem uma melhor gestão dos recursos (reduzindo custos a médio e longo prazo) e permitam prevenir riscos e danos, preservando a autenticidade e integridade dos edifícios, assegurando uma transmissão mais sustentável dos mesmos às gerações futuras [2].

2 Edificado habitacional de valor patrimonial na cidade do Porto

2.1 Caracterização construtiva

Estudos recentemente efectuados, visando a caracterização do sistema construtivo da casa burguesa do Porto [3, 4], conduziram à concepção de um modelo construtivo destes edifícios (Figura 1), que servirá de base para o desenvolvimento deste manual de manutenção. Com efeito, a organização do modelo construtivo em vários elementos (paredes exteriores, pisos, cobertura, paredes interiores, acessos verticais, caixilhos exteriores, caixilhos interiores e instalações), permitindo adicionalmente a inclusão das suas diversas variantes, adapta-se naturalmente à organização de um manual de manutenção [5, 6].

Acresce ainda, que o desdobramento de cada um destes elementos em diferentes tipos relacionados com as suas características construtivas, bem como nos vários sub-elementos que os compõem, constitui uma característica adicional do modelo construtivo de enorme interesse, pois estabelece uma estrutura organizativa particularmente adequada ao desenvolvimento do manual de manutenção.

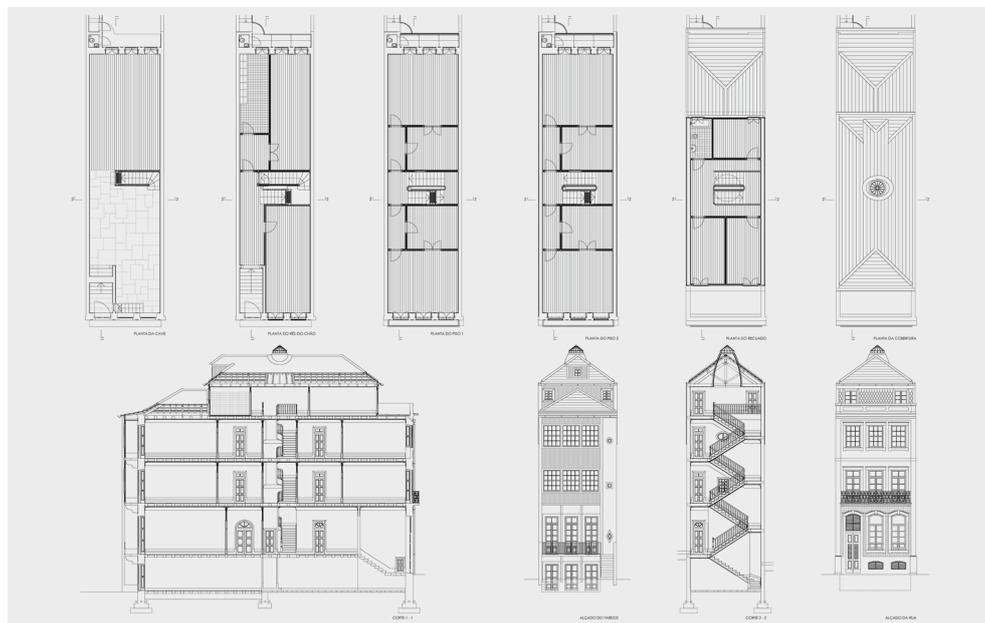


Figura 1: Plantas, cortes e alçados do modelo construtivo de uma casa burguesa do Porto [3].

2.2 Caracterização de anomalias frequentes

A caracterização de anomalias mais frequentes do sistema construtivo da casa burguesa do Porto, realizada no âmbito da metodologia de apoio ao projecto de intervenção desenvolvida no quadro do trabalho de investigação já anteriormente referido, deverá constituir igualmente um importante contributo para a concepção do manual de manutenção (Figura 2).

Com efeito, o acervo de informação colectado no que se refere ao conjunto de anomalias que estão presentes nos diferentes elementos construtivos e que contempla, seja a sua caracterização, seja a identificação das causas (endógenas ou exógenas) que estão na base da sua ocorrência, bem como as respectivas soluções de reparação e os cuidados a observar para a sua prevenção, informará necessariamente a calendarização e natureza das operações de manutenção consideradas no respectivo manual.



Figura 2: Exemplo de quadro das anomalias mais frequentes em paredes exteriores da fachada da rua [3].

3 Contributos para o manual

A organização de um manual de manutenção de edifícios deverá contemplar, consoante a especificidade de cada caso, os seguintes aspectos, entre outros: identificação do imóvel, cadastro de intervenções anteriores, caracterização construtiva, identificação de anomalias frequentes ou em curso, programação das acções de manutenção a realizar. Neste último ponto, podem incluir-se

as seguintes acções [1]: a) calendarização das diferentes operações de manutenção (anual, mensal, frequente); b) descrição sumária dos trabalhos a realizar; c) indicação do responsável pela realização das diferentes operações (dono, utente, técnico habilitado, artífice, instalador, empreiteiro, etc.).

De entre as diversas operações previstas no calendário deverão fazer parte uma série de inspecções periódicas, a efectuar por técnicos qualificados, arquitectos ou engenheiros, a fim de avaliar a segurança do edifício, no que diz respeito a diferentes factores de risco, tais como deformações estruturais, desprendimentos de elementos de fachadas, etc.

Para além dos documentos técnicos, sublinha-se a importância do envolvimento dos utentes no processo de manutenção, evitando modos de uso impróprios, prevenindo situações de risco, contribuindo para o registo de informação e colaborando nas acções de manutenção quotidianas (limpeza, controlo de ventilação, sombreamentos, etc.). Compreende-se assim o importante papel reservado à sociedade civil na preservação do património, contribuindo para um desenvolvimento culturalmente integrado e, conseqüentemente, a relevância de acções de sensibilização a esta dirigidas, de que constitui exemplo a oficina “JANELAS com TINTA têm muito + PINTA”, que consistiu numa actividade de sensibilização para a manutenção de janelas no Centro Histórico do Porto, retomando práticas tradicionais que se encontram em desuso ou em risco de desaparecimento [7]. Estas foram registadas em vídeo e num manual de instruções ilustrado de fácil compreensão para os utentes (Figura 3).



Figura 3: Manual de instruções para manutenção de janelas [7].

4 Nota final

A elaboração do manual de manutenção permitirá contribuir para a consolidação de uma metodologia de intervenção que integra todas as fases relevantes, designadamente, inspecção e diagnóstico, projecto, obra e manutenção. Considerando a dimensão significativa deste património, espera-se que a metodologia desenvolvida encontre ecos na sociedade civil, assim como nas empresas, desenvolvendo estas as competências necessárias à respectiva implementação.

5 Agradecimentos

Os autores agradecem o apoio financeiro da Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) à unidade de I&D a que estão associados – Centro de Estudos de Arquitectura e Urbanismo da Universidade do Porto (CEAU-UP).

6 Bibliografia

- [1] Silva, V. *Guia Prático para a Conservação de Imóveis. Manual para a utilização durável e económica da habitação, através de uma adequada manutenção*. Lisboa: Edições D. Quixote, 2004.
- [2] Ferreira, T. C. *Manutenção e Património corrente. Conceitos e perspectivas*. Seminário Cuidar das casas. A manutenção do património corrente, Porto, Fevereiro, 2011.
- [3] Teixeira, J. L. *Salvaguarda e Valorização do Edificado Habitacional da Cidade Histórica. Metodologia de Intervenção no Sistema Construtivo da Casa Burguesa do Porto*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 2014.
- [4] Freitas, V. (coord.). *Manual de Apoio ao Projecto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Porto: Ordem dos Engenheiros Região Norte, 2012.
- [5] Rodrigues, R. C. *Manuais de manutenção e utilização. Proposta de estrutura e metodologia*. Encontro Nacional Sobre Qualidade e Inovação na Construção – QIC 2006, 21 a 24 de Novembro de 2006: 465-476.
- [6] Rocha, P. *A manutenção de edifícios no processo de conceção arquitetónica - modelo de apoio à decisão*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2014.
- [7] Ferreira, T. C., Vasconcelos, D., Paupério, E., Romão, X., Rio, F. *Using traditional knowledge: window maintenance in the historical center of Prto*. 18th ICOMOS Scientific Symposium, Florença, Novembro, 2014.