



FCTUC DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

Reabilitação de Imóveis Degradados no Centro Histórico de Portalegre

Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil na Especialidade de Construções

Autor

Joaquim Alberto da Silva Ferreira

Orientador

Professora Doutora Maria Isabel Morais Torres

Esta dissertação é da exclusiva responsabilidade do seu autor, não tendo sofrido correções após a defesa em provas públicas. O Departamento de Engenharia Civil da FCTUC declina qualquer responsabilidade pelo uso da informação apresentada

Coimbra, dezembro, 2012

RESUMO

Como muitos outros Centros Históricos do país, o de Portalegre não é exceção ao nível da degradação que se verifica no património edificado, afeto, na sua maior parte, à propriedade privada, a qual não apresenta capacidade financeira para o reabilitar, verificando-se uma continuada degradação do mesmo, com todos os efeitos nefastos ao nível da imagem da cidade, da sua qualidade de vida e, principalmente, segurança de pessoas e bens.

Para tentar minimizar esta situação, o Município de Portalegre apresentou uma candidatura, a qual mereceu aprovação, ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), através do Programa PROHABITA, para a reabilitação de imóveis localizados no Centro Histórico, a destinar a habitação social, num total de 155 fogos. Esta candidatura teve como principal objetivo a aquisição de imóveis degradados, reabilitando os mesmos para habitação, conseguindo-se assim melhorar a imagem da cidade, trazer residentes para o centro histórico e evitar a concentração de habitação social em bairros periféricos construídos para o efeito.

Numa primeira fase, o Município de Portalegre adquiriu treze imóveis, elaborando-se os projetos de reabilitação de nove desses imóveis, tendo como principal preocupação a manutenção das suas principais características construtivas, de modo a salvaguardar a sua plena integração arquitetónica no património edificado. Atendendo às diferentes características desses nove imóveis, projetaram-se nos mesmos vinte fogos de diferentes tipologias, encontrando-se de momento a decorrer a respetiva empreitada, estando apenas concluído e entregue um edifício, enquanto os restantes estão em fase de execução da obra.

Esta dissertação incide sobre o assunto acima exposto, a qual incluirá a descrição da aquisição dos treze imóveis, processos de concurso para os projetos de execução, descrição dos mesmos e características construtivas propostas, processo de concurso da empreitada e descrição, sobre a forma como a mesma vem decorrendo e dificuldades sentidas no processo de reabilitação.

ABSTRACT

Like many other historic centers of the country, Portalegre is no exception to the level of degradation that occurs in the built heritage, affection, for the most part, to private property, which has no financial capacity to rehabilitate, a continued deterioration occurs, with all the adverse impacts in terms of the image of the city, their quality of life and, mainly, security of people and goods.

To try to minimize this situation, the municipality of Portalegre presented a candidature, which merited approval, to the Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), through the PROHABITA Programme, for rehabilitating buildings located in the historic center, earmarked for social housing, with a total of 155 apartments. This candidacy had as main objective the acquisition of buildings broken, rehabilitating them for housing, thus improving the image of the city, to bring residents to the historic center and avoid the concentration of social housing in outlying neighborhoods built for this purpose.

In a first phase, the municipality of Portalegre acquired thirteen buildings, developing projects of rehabilitation of nine of these buildings, having as its main concern the maintenance of its main construction characteristics, so as to safeguard its full architectural integration in built heritage. Taking into account the different characteristics of these nine buildings, projected on them twenty apartments of different types, and is currently running the respective contract, being just completed and delivered a building, while the remaining are in the implementation phase of the work.

This dissertation focuses on the subject above, which shall include a description of the acquisition of thirteen buildings, tendering procedures for implementing projects, description and features proposals, the contract tendering procedure and description, about how the same comes running and difficulties in the process of rehabilitation.

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	1
1.1 Enquadramento	1
1.2 Objetivos	1
1.3 Estrutura do Texto	2
2 ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
2.1 Caracterização da Área de Intervenção	4
2.2 Tipificação Construtiva da Estrutura Edificada	6
2.3 Estado de Conservação da Estrutura Edificada.....	7
2.4 Identificação e Diagnóstico das Patologias Dominantes	9
2.5 Dinâmicas Imobiliárias	11
2.6 Iniciativas de Regeneração Urbana	12
3 REABILITAÇÃO, FINANCIAMENTO E PROJETOS	13
3.1 Enquadramento	13
3.2 Acordo de Colaboração e Contratos de Participação	14
3.3 Procedimentos para Projectos de Execução	16
3.3.1 Enquadramento Legislativo	16
3.3.2 Consultas Prévias	16
3.3.3 Adjudicação de Projectos	18
4. PROJETOS DE EXECUÇÃO - SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS	19
4.1 Descrição Genérica dos Imóveis Antes do Início das Obras	19
4.2 Descrição Detalhada do Projetado	19
4.3 Áreas de Construção e Custos Estimados de Reabilitação	37
5. CONCURSO PÚBLICO E CONTRATO DA EMPREITADA	38
5.1 Concurso Público	38
5.2 Contrato da Empreitada	39
6. DIFICULDADES NA EXECUÇÃO DA OBRA	46
Rua de S. Lourencinho, n.º 8	47
Rua do Comércio, n.º 58 e n.º 60	48
Rua da Sé, n.º 69	48
Rua do Forno, n.º 5	49
Rua da Mouraria, n.º 162	50
Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 13	50
Rua Benvindo Ceia, n.ºs 12 a 16 e Rua de S. Martinho, n.º 2	51
7. CONCLUSÃO	52
7.1 Considerações Finais	52
7.2 Análise Crítica	53
7.3 Perspetiva para Trabalhos Futuros	54
ANEXOS	A-1 a A- 21

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1 Edifícios por Número de Pisos	4
Quadro 2.2 Edifícios por Materiais de Construção	5
Quadro 2.3 Características Funcionais dos Edifícios	5
Quadro 2.4 Alojamentos	5
Quadro 2.5 Infraestruturas Presentes nos Alojamentos	6
Quadro 2.6 Solução Construtiva em Paramentos	6
Quadro 2.7 Solução Construtiva em Acabamentos	7
Quadro 2.8 Estado de Conservação do Edificado	9
Quadro 2.9 Edifícios com Patologias Encontradas nos Acabamentos	9
Quadro 2.10 Edifícios com Patologias Encontradas nos Revestimentos	10
Quadro 2.11 Edifícios com Patologias Encontradas nas Guarnições	10
Quadro 2.12 Edifícios com Patologias Encontradas nos Vãos	10
Quadro 2.13 Edifícios com Patologias Encontradas nas Coberturas	11
Quadro 2.14 Edifícios com Patologias Encontradas nas Estruturas e Paredes	11
Quadro 2.15 Edifícios com Patologias Encontradas nos Elementos Destacados	11
Quadro 2.16 Dinâmicas Imobiliárias	11
Quadro 3.1 Identificação dos Nove Imóveis	15
Quadro 3.2 Custo dos Projetos	18
Quadro 4.1 Áreas de Construção e Custos Estimados de Reabilitação	37
Quadro 5.1 Lista de Ordenação das Propostas para Efeitos de Adjudicação	39
Quadro 5.2 Valores Orçamentados, Faturados e Saldos	45

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 4.1 - Rua de S. Lourençinho: Início da obra	20
Fotografia 4.2 - Rua de S. Lourençinho: Alçado em 2012.11.13	21
Fotografia 4.3 - Rua de S. Lourençinho: Pormenor interior em 2012.11.13	22
Fotografia 4.4 - Rua do Comércio: Situação antes do início da obra	23
Fotografia 4.5 - Rua do Comércio: Durante a obra	23
Fotografia 4.6 - Rua do Comércio: Situação em 2012.11.13	24
Fotografia 4.7 - Rua da Sé: Situação antes do início da obra	26
Fotografia 4.8 - Rua da Sé: Situação em 2012.11.13	27
Fotografia 4.9 - Rua da Sé: Situação em 2012.11.13	27
Fotografia 4.10 - Rua do Forno: Situação antes do início da obra	28
Fotografia 4.11 - Rua do Forno: Situação em 2012.11.13	29
Fotografia 4.12 - Rua do Forno: Situação em 2012.11.13	30
Fotografia 4.13 - Rua da Mouraria: Situação antes do início da obra	31
Fotografia 4.14 - Rua da Mouraria: Durante a obra	32
Fotografia 4.15 - Rua da Mouraria: Situação em 2012.11.13	32
Fotografia 4.16 - Rua Mouzinho de Albuquerque: Situação antes do início da obra	33
Fotografia 4.17 - Rua Mouzinho de Albuquerque: Final da obra	33
Fotografia 4.18 - Rua Mouzinho de Albuquerque: Final da obra	34
Fotografia 4.19 - Rua Benvindo Ceia: Início da obra	35
Fotografia 4.20 - Rua Benvindo Ceia: Durante a obra	36
Fotografia 4.21 - Rua Benvindo Ceia: Situação em 2012.11.13	36

1 INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

As cidades passam atualmente por uma crise ao nível da sua dimensão física, mas também ao nível das dimensões social e económica, atendendo à sua expansão para áreas periféricas do perímetro urbano, fazendo perder o carácter de proximidade que as identificava e criando pressão para a criação de novos equipamentos sociais e educacionais de apoio a essas novas áreas habitacionais. Os decisores são assim obrigados a uma muito maior consciencialização e responsabilização ao nível do desenvolvimento concelhio e da delimitação das áreas afetas aos perímetros urbanos dos aglomerados populacionais, devido aos elevadíssimos custos de construção e manutenção a elas associados, devido à necessidade de novas acessibilidades, infraestruturas várias, áreas verdes e equipamentos de utilização coletiva. Com esta expansão para a periferia, os Centros Históricos foram perdendo a sua centralidade urbana, devido à criação de novos pontos de encontro e referência comunitária.

A imagem de um Centro Histórico depende da sua estrutura edificada, mas também da tipologia, diversidade de ocupação e utilização dessa mesma estrutura e da forma como se relacionam entre si, sendo o maior ou menor valor patrimonial do edificado relevante na categorização da imagem urbana, mas não esgota os valores que lhe conferem dignidade, presença, vivacidade e atratividade a esse edificado.

A estrutura edificada por si só e a sua reabilitação são insuficientes para garantir os adjetivos atrás referidos, sendo a habitação e os seus habitantes, aliadas à fixação de outras atividades, quer de comércio, quer de serviços, que garantem a animação, a presença e a vivacidade destes espaços, a qual deverá ser combinada com uma utilização mais alargada que permita a realização de ações em diferentes períodos do dia e da semana.

Para a animação do Centro Histórico deverá também haver a preocupação do desenvolvimento de atividades culturais e do chamado turismo cultural, tirando partido do ambiente arquitetónico e urbano, o qual traduz a importância da História e do passado de Portalegre.

1.2 Objectivos

O principal objetivo da presente dissertação foi a caracterização do património edificado do Centro Histórico de Portalegre ao nível do número de pisos, do tipo de estrutura, do tipo de uso, do estado de conservação da estrutura edificada, da identificação e diagnóstico das patologias dominantes. Pretendeu-se também avaliar a dinâmica imobiliária que se verifica dentro do Centro Histórico, como forma de analisar a dificuldade ou facilidade de aquisição de imóveis na área em estudo.

De forma a evitar uma continuada degradação do edificado e requalificar a imagem do Centro Histórico, o Município de Portalegre adquiriu alguns edifícios em mau estado de conservação aí localizados, para efeitos da sua reabilitação, destinando os mesmos para habitação social, conseguindo-se, desta forma, não só a requalificação do património, mas também trazer população residente para o Centro Histórico, combatendo a desertificação que se vem agravando e potenciando o aumento do interesse comercial nesta área, com a abertura de novos estabelecimentos, que por si só garantem uma maior vivacidade e animação da zona, incentivando-se assim a vontade de investimento nesta área central da cidade.

Sendo objetivo da reabilitação do património edificado degradado, a manutenção das suas principais características construtivas e a sua plena reintegração no conjunto arquitetónico em que se insere, efetuou o Município de Portalegre um desafio dirigido a jovens técnicos residentes na região de Portalegre, no sentido de apresentarem propostas para a reabilitação de pequenos imóveis previamente adquiridos para o efeito, cumprindo essas propostas com o objetivo atrás enunciado, adjudicando-se de seguida uma empreitada para a execução das projetadas obras de reabilitação.

A prossecução desta operação de reabilitação urbana no Centro Histórico de Portalegre, teve como principais objetivos a implementação de estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto, promover o repovoamento do centro histórico, desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna e promover a coesão social, manter e afirmar a identidade cultural como forma de afirmação urbana, garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos, promover e atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, nos espaços urbanos recuperados, fomentar a existência de vários usos no centro histórico, habitação, comércio e serviços e fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

1.3 Estrutura do Texto

Esta dissertação é constituída por sete capítulos e vários anexos.

O primeiro capítulo faz a apresentação da dissertação que se vai desenvolver, com o seu enquadramento e definição dos objetivos que se pretendem atingir.

O segundo capítulo define a área de intervenção, onde se descreve o estado de conservação da estrutura edificada, a identificação e diagnóstico das patologias dominantes e as dinâmicas imobiliárias que se verificam na área em estudo. Faz-se também uma breve descrição das iniciativas municipais de regeneração urbana no Centro Histórico, bem como dos processos de licenciamento de obras particulares que contribuem para a reabilitação urbana.

No terceiro capítulo faz-se uma abordagem do financiamento e projetos de reabilitação efetuados pelo Município de Portalegre na sequência da aquisição de imóveis e dos custos para a sua reabilitação, bem como do Acordo de Colaboração e contratos de participação

efetuados com o então Instituto Nacional de Habitação, atual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, com vista ao financiamento dos custos suportados pelo município. Faz-se também uma descrição genérica dos procedimentos abertos para a contratualização dos projetos de execução, incluindo o enquadramento legislativo e as normas genéricas a todas as consultas efetuadas, bem como o custo dos respetivos projetos.

O quarto capítulo apresenta uma descrição genérica dos imóveis antes do início das obras de reabilitação e a descrição das soluções construtivas projetadas para cada um dos imóveis objeto de reabilitação, bem como um pequeno registo fotográfico para cada um desses imóveis, incluindo a quantificação das áreas de construção em cada deles e os respetivos custos estimados de reabilitação.

No capítulo quinto é feita a apresentação do procedimento por concurso público para adjudicação da empreitada de reabilitação de 9 imóveis / 20 fogos, seguindo-se a descrição da forma como o contrato de empreitada tem estado a decorrer, principais dificuldades sentidas na execução do mesmo e a situação atual em que se encontra, nomeadamente valor faturado e saldo face ao valor orçamentado.

No capítulo sexto faz-se a descrição dos principais problemas encontrados com a execução da obra e a forma de resolução dos mesmos. Indica-se também, imóvel a imóvel, o valor percentual dos trabalhos executados, face ao valor da proposta para cada um desses imóveis.

O sétimo e último capítulo é referente às conclusões da presente dissertação, com informação sobre a criação de uma Área de Reabilitação Urbana no Centro Histórico de Portalegre e à forma como as dificuldades financeiras que o país e o município atravessam se têm feito ressentir na estratégia de reabilitação urbana definida.

Nos Anexos são apresentados diversas plantas de caracterização do Centro Histórico de Portalegre, modelo da ficha individual por edifício para caracterização do mesmo e peças desenhadas sobre as soluções projetadas para os nove imóveis.

2 ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 Caracterização da Área de Intervenção

O Centro Histórico de Portalegre tem uma lógica urbana desenvolvida no sentido Sul / Norte, com as principais ruas abertas no desenvolvimento da encosta e ruas transversais entre elas, sendo todas de largura reduzida.

Ao nível do edificado existem alguns edifícios de importância histórica e patrimonial relevante, destinando-se fundamentalmente ao uso habitacional, à exceção da chamada Rua do Comércio, onde se localiza o comércio tradicional. Surgiram nos últimos anos alguns estabelecimentos de restauração e de bebidas que dão alguma vivacidade ao centro histórico.

Para uma melhor perceção sobre o enquadramento do Centro Histórico de Portalegre na cidade, apresenta-se no **Anexo A**, uma planta de localização com a implantação do mesmo.

O Centro Histórico, o qual está delimitado na Planta de Ordenamento do Perímetro Urbano de Portalegre do Plano Diretor Municipal (**Anexo B**), integra parte das freguesias urbanas de S. Lourenço e da Sé e ocupa uma área de 22,39 hectares, com 1.340 edifícios existentes, 2.290 alojamentos e uma população residente de 3.798 (dados dos Censos de 2001).

As consequências de ser o berço da urbanidade em Portalegre também têm fragilidades manifestadas sobretudo na idade dos edifícios e nas necessidades de reabilitação e adaptação inerentes ao passar dos anos e às exigências das sociedades urbanas atuais. A esmagadora maioria dos edifícios foi construída antes de 1960 e, sobretudo, no final do século XIX, princípio do século XX.

Não seria necessária esta constatação para relembrar a necessidade de uma estratégia concertada de reabilitação urbana sendo certo que ela passa pela definição de uma política definida a partir dos objetivos centrais quanto às atividades pretendidas, população alvo a que se dirige e os atores e parcerias que se pretendem envolver.

Quanto à tipologia do edificado podemos dizer que o número de pisos, por edifício, é baixo, dominando os que apresentam dois pisos, surgindo, ainda assim, com alguma expressão os que apresentam 3 e 4 pisos, conforme se pode verificar no **Anexo C**.

No quadro 2.1 apresenta-se a distribuição dos edifícios pelo respetivo número de pisos.

Quadro 2.1 - Edifícios por Número de Pisos

Edifícios com 1 ou 2 Pisos	Edifícios com 3 ou 4 Pisos	Edifícios com 5 ou mais Pisos	Total de Edifícios
883	446	11	1.340

Em termos construtivos, o tipo de estrutura do conjunto edificado é predominantemente autoportante com alvenaria de pedra, existindo apenas alguns edifícios com estrutura resistente de betão armado.

No quadro 2.2 apresenta-se a distribuição dos edifícios pelo tipo de estrutura resistente.

Quadro 2.2 - Edifícios por Material de Construção

Edifícios com Paredes de Alvenaria (autoportantes)	Edifícios com elementos Resistentes em Betão	Total de Edifícios
1.206	134	1.340

O parque edificado é composto na sua maioria por edifícios de natureza habitacional, que correspondem a cerca de 70% do total dos edifícios do Centro Histórico. Já os edifícios mistos (habitacionais, serviços e / ou comércio), correspondem apenas a cerca de 20%. Verifica-se também a existência de edifícios não habitacionais, embora de forma menos expressiva (cerca de 10% do total). Esta situação está demonstrada no **Anexo D**. Resulta assim, que parte muito significativa dos espaços edificados com funções extra residenciais se encontra aqui concentrada bem como a possibilidade de gerar emprego e atração urbana. Esta potencialidade deverá ser preservada até pelo contexto urbano em que se inscreve, através de estratégias adequadas de reabilitação e seleção de investimentos. As características funcionais do património edificado encontram-se quantificadas no quadro 2.3:

Quadro 2.3 - Características Funcionais dos Edifícios

Edifícios Exclusivamente Habitacionais	Edifícios Mistos (habitacionais, serviços e / ou comércio)	Edifícios não Habitacionais	Total de Edifícios
940	270	130	1.340

Dos 2.290 alojamentos existentes na área do Centro Histórico, 683 alojamentos não são utilizados como residência habitual (vagos, sazonais ou em venda), representando um peso de cerca de 30% do total dos fogos existentes. O cenário sociourbanístico parece ficar mais completo com este dado, visto que ao esvaziamento demográfico e ao envelhecimento da população se junta o importante peso dos fogos vagos ou os que têm uma ocupação intermitente, caracterizando esta situação no quadro 2.4 seguinte:

Quadro 2.4 - Alojamentos

Alojamentos de Residência Habitual	Alojamentos de Residência não Habitual	Total de Alojamentos
1.607	683	2.290

A antiguidade do parque edificado, o peso dos fogos arrendados e expectável baixo rendimento da população residente, deixava antever um nível de infraestruturização dos alojamentos do Centro Histórico mais frágil que a média verificada na Cidade. Todavia, a extensão dos problemas não é tão grande quanto se poderia julgar partindo dos pressupostos enunciados. Com efeito, todos os fogos de residência habitual na área de intervenção estão equipados com eletricidade, esgotos e com água no alojamento, conforme quantificação indicada no quadro 2.5 seguinte:

Quadro 2.5 - Infraestruturas Presentes nos Alojamentos

Alojamentos de Residência Habitual com Eletricidade	Alojamentos de Residência Habitual com Água	Alojamentos de Residência Habitual com Esgotos	Alojamentos de Residência Habitual com Retrete	Alojamentos de Residência Habitual com Banho
1.607	1.607	1.607	1.414	1.444

O Centro Histórico de Portalegre encontra-se quantitativamente bem servido de estabelecimentos comerciais, de serviços, hotelaria, restauração e equipamentos. De entre as diferentes atividades económicas encontradas, o comércio é predominante, sendo, no entanto, a habitação, ainda assim, o uso maioritário da estrutura edificada do Centro Histórico.

2.2 Tipificação construtiva da estrutura edificada

A caracterização do tipo de estrutura e materiais de construção do parque edificado do Centro Histórico de Portalegre é essencial para analisar criticamente o estado de conservação dos edifícios e diagnosticar as suas patologias, quer ao nível de revestimentos, quer ao nível de paramentos e elementos estruturais.

Em termos construtivos, conforme já atrás referido no ponto 2.1 e quantificado no quadro 2.2, o conjunto edificado é predominantemente autoportante (90%) com alvenaria de pedra e pintura corrente. A correspondência entre o tipo de estrutura e de alvenaria é muito elevada. Assim, os edifícios com estrutura de betão (10%) correspondem aos edifícios de alvenaria corrente. Esta verificação não traduz qualquer surpresa, na medida em que o sistema construtivo é pensado em conjunto e de acordo com as técnicas disponíveis à data de edificação. Ou seja, cerca de 10% dos edifícios foram construídos nas últimas décadas, obedecendo às mais contemporâneas técnicas e materiais de construção. Esta percentagem revela que uma significativa parte do tecido urbano do Centro Histórico de Portalegre é antiga e, conseqüentemente, determinará maiores cuidados na sua salvaguarda e reabilitação, conforme se pode analisar no quadro 2.6 relativamente aos paramentos:

Quadro 2.6 - Solução Construtiva em Paramentos

Edifícios com Paredes em Alvenaria de Pedra	Edifícios com Paredes em Alvenaria cerâmica	Total de Edifícios
1.206	134	1.340

Quando analisado o tipo de acabamento exterior dos edifícios, verifica-se um certo anacronismo dos elementos, já que a larga maioria dos paramentos apresenta uma pintura corrente, incluindo os que possuem estruturas autoportantes. Os acabamentos que usualmente caracterizam parques edificados como o do Centro Histórico de Portalegre – pintura a cal, elementos cerâmicos, etc. – constituem exceções neste Centro Histórico, com particular incidência na área envolvente à Igreja da Sé Catedral. O uso de acabamentos modernos nestas estruturas do Centro histórico pode trazer consequências negativas ao comportamento do edificado, facto que convém explorar numa análise técnica das patologias dominantes, com vista à planificação das intervenções de salvaguarda, reabilitação e valorização do Centro Histórico de Portalegre, conforme a seguir se quantifica no quadro 2.7:

Quadro 2.7 - Solução Construtiva em Acabamentos

Pintura Corrente (tinta plástica)	Pintura com Cal Aérea	Elementos Cerâmicos (azulejos)	Total de Edifícios
1.139	188	13	1.340

2.3 Estado de Conservação da estrutura edificada

A observação efetuada para definição do estado de conservação da estrutura edificada e para identificação e diagnóstico das patologias dominantes foi registada em fichas individuais por edifício, tendo-se para tal dividido a área do Centro Histórico em unidades e subunidades (conforme as secções e subsecções do Instituto Nacional de Estatística), correspondendo as unidades a áreas de fácil delimitação e identificação e as subunidades aos quarteirões dentro dessas áreas, fazendo-se posteriormente a numeração de cada edifício dentro do quarteirão. As Fichas do Edificado contêm a identificação da parcela e do edifício, com o registo fotográfico do mesmo, a sua caracterização geral, dinâmica imobiliária, caracterização funcional, caracterização construtiva, estado de conservação e anomalias construtivas e a síntese do estado de conservação, conforme o modelo constante no **Anexo E**.

A análise do estado de conservação da estrutura edificada do Centro Histórico de Portalegre exigiu, antes de mais, uma definição clara da metodologia de classificação. Esta definição deveria ser interpretada à luz dos objetivos do diagnóstico, ou seja uma identificação dos esforços de reabilitação e reconstrução necessários para a salvaguarda e valorização do Centro Histórico de Portalegre. Nessa fase de trabalho, importou fundamentalmente diagnosticar as potencialidades e as carências do conjunto edificado no que respeita à atratividade da cidade, assim avaliando os investimentos indispensáveis ao processo de reabilitação urbana.

A divisão clássica em “bom – médio – mau” parecia simultaneamente reduzida e pouco adequada. Por um lado, se os edifícios em bom e mau estado de conservação eram facilmente reconhecíveis enquanto tal, já a conservação média era uma classificação demasiado abrangente que pode decorrer quer de patologias significativas, quer de necessidades superficiais de manutenção (ex. falta de pintura). Ora, porque estas carências determinavam

intervenções de profundidade variáveis, tornava-se inevitável a sua distinção. Por outro lado, a leitura sobre a conservação do edificado foi realizada do ponto de vista urbano, ou seja, o interior das construções não foi objeto do levantamento de patologias. O diagnóstico cingiu-se a uma avaliação do grau de satisfação resultante do estado de conservação do edificado no quadro da valorização urbana do Centro Histórico de Portalegre. Ainda que ponderado sobre fatores quantitativos, nomeadamente relativos às patologias, o levantamento do estado de conservação constituiu um processo de avaliação não isento de subjetividade sobre a capacidade de cada edifício satisfazer as exigências estéticas de valorização do conjunto urbano histórico.

Por estes dois motivos, optou-se por dividir a classificação “médio” em mais três categorias, classificando os edifícios segundo o grau de satisfação produzido no observador, resultando então um total de cinco categorias. Assim, considerou-se em estado de conservação «satisfatório» os edifícios que denotassem patologias superficiais localizadas e cuja correção não exija trabalhos alargados ao edificado nem de profundidade construtiva. Incluíram-se aqui edifícios que, embora já carecendo de alguma intervenção, não sobressaíssem negativamente numa observação superficial à estrutura edificada do conjunto. Apenas uma observação mais cuidadosa os distinguiria dos edifícios em «bom» estado de conservação. Edifícios que claramente necessitam de uma reabilitação global, mas em que se previa que a sua execução não ultrapassava a superficialidade dos paramentos foram classificados de «pouco satisfatórios». Sempre que as patologias encontradas exigiam uma intervenção significativa e alargada, os edifícios eram apresentados como «insatisfatório» estado de conservação. Reservou-se a categoria de «mau» para as construções em situação semelhante à anterior, mas com degradação visível de elementos estruturais.

Refira-se ainda que existia mais uma categoria possível, assinalada pela sua exceção. Tratava-se da «ruína», termo identificado com toda a construção que em «mau» estado de conservação, não possuía a totalidade ou parte da cobertura;

Uma avaliação global à estrutura edificada da área de intervenção sugeria que o Centro Histórico de Portalegre não se encontrava nem em bom, nem em mau estado de conservação e quase metade dos edifícios satisfaziam as necessidades mínimas de atratividade urbana: 17% dos edifícios estão em bom estado de conservação e 23% em satisfatório. Como pouco satisfatório foram identificados 34% dos edifícios.

Apenas ¼ do parque edificado no Centro Histórico de Portalegre não satisfazia os critérios mínimos estabelecidos na avaliação da atratividade urbana: existiam 19% de edifícios considerados insatisfatórios e 6% de edifícios em mau estado de conservação.

Pontualmente, em toda a área de intervenção encontraram-se edifícios em «ruína», que constituíam apenas 1% do conjunto edificado.

O estado de conservação indicado nos parágrafos anteriores pode ser analisado no **Anexo F**, quantificando o número de edifícios em função do seu estado de conservação no quadro 2.8 seguinte:

Quadro 2.8 - Estado de Conservação do Edificado

Bom	Satisfatório	Pouco Satisfatório	Insatisfatório	Mau	Ruína	Total de Edifícios
228	308	456	255	80	13	1.340

2.4 Identificação e Diagnóstico das patologias dominantes

O levantamento estado de conservação da estrutura edificada do Centro Histórico de Portalegre teve por base a identificação in situ das patologias visíveis. De uma forma global, sem discriminar patologias por elemento construtivo, os principais problemas encontrados nos edifícios foram os fungos e bolores causados pela humidade (56% dos edifícios apresentavam esta patologia nos seus acabamentos) e o empolamento e descasque de tintas (55% dos edifícios apresentavam esta patologia nos seus acabamentos). Os abaulamentos da cobertura eram os problemas construtivos menos frequentes, não chegando a corresponder a 1%.

Convém, no entanto, compreender quais as situações mais problemáticas considerando, por um lado, o tipo de patologia e, por outro lado, os elementos construtivos onde se localizavam. Para o efeito, e tendo em conta a metodologia de análise implementada, foram apenas considerados elementos visíveis do espaço público: acabamentos (pinturas, azulejos, etc.), cobertura, elementos destacados (varandas, algerozes e tubos de queda, cimalthas muito salientes, etc.), paredes e guarnições (cantarias, molduras de vãos, cunhais, socos, etc.), revestimentos (rebocos) e vãos.

Os acabamentos dos paramentos eram os elementos que mais sofriam de patologias dentro do edificado do Centro Histórico. Como acima referido, mais de metade dos edifícios possuíam fungos e bolores, tinta descascada ou empolada, não raras vezes apresentando as duas situações em simultâneo. Pouco expressivos eram os casos de queda de elementos (2%). Os edifícios nos quais se encontraram patologias ao nível dos acabamentos são quantificados no quadro 2.9 seguinte:

Quadro 2.9 - Edifícios com Patologias Encontradas nos Acabamentos

Humidade (fungos e bolor)	Tinta Descascada ou Empolada	Queda de Elementos
750	737	27

O facto das patologias encontradas nos revestimentos serem consideravelmente inferiores sugeria alguma superficialidade dos problemas encontrados e, conseqüentemente, menor necessidade de intervenção. Apenas 8% dos edifícios apresentavam uma desagregação das

argamassas exteriores e em 16% verificava-se a presença de algumas fissuras, conforme se pode verificar no quadro 2.10 seguinte:

Quadro 2.10 - Edifícios com Patologias Encontradas nos Revestimentos

Desagregação das argamassas	Fissuras
107	214

As guarnições, que coexistiam no mesmo plano que os acabamentos, também apresentavam os mesmos problemas patológicos, porém em menor escala, já que se identificaram pouco menos de 40% de edifícios com humidades, empolamentos e descasque nestes elementos. As guarnições apresentavam ainda fissuras e desagregações em 5% e 7% dos casos, respetivamente, bem como uma pequena quota-parte de abaulamentos (1%), conforme se pode verificar no quadro 2.11 seguinte:

Quadro 2.11 - Edifícios com Patologias Encontradas nas Guarnições

Humidade	Tinta Descascada ou Empolada	Fissuras	Desagregação	Abaulamentos
536	539	67	94	13

O preenchimento dos vãos manifestava uma tendência semelhante: em cerca de 21% dos edifícios havia um descasque nas pinturas, 5% possuía caixilhos deteriorados e 4% tinha os vidros partidos. A corrosão de elementos nos vãos apresentava um valor na ordem dos 3 %, conforme se pode verificar no quadro 2.12 seguinte:

Quadro 2.12 - Edifícios com Patologias Encontradas nos Vãos

Tinta Descascada	Caixilhos Deteriorados	Vidros Partidos	Corrosão
281	67	54	40

No que respeita aos elementos principais de construção, foi interessante verificar que nenhuma patologia pôde ser encontrada em mais de 1/5 dos edifícios do Centro Histórico. Mais uma vez, isto sugeria que a intervenção necessária ao nível da reabilitação do edificado não seria de natureza profunda ou generalizada, no quadro da salvaguarda e valorização do Centro Histórico de Portalegre.

Os principais problemas encontrados na cobertura residiam na degradação de telhas (4%) e aparecimento de vegetação entre as mesmas (5%). Menos de 1% dos edifícios dentro da área de intervenção manifestavam abaulamentos na sua cobertura. Porém, é preciso sublinhar que a leitura destes elementos construtivos ficou aquém do desejável, apesar da topografia do Centro Histórico de Portalegre ser favorável neste aspeto, já que é bastante inclinada, com desníveis acentuados entre cotas de soleira de um mesmo arruamento, no entanto, a sua exposição face ao observador situado no espaço público é mínima (quer por altura, quer por

existência de outros paramentos, quer ainda pela reduzida largura dos arruamentos). As patologias atrás indicadas encontram-se quantificadas no quadro 2.13 seguinte:

Quadro 2.13 - Edifícios com Patologias Encontradas nas Coberturas

Degradação de Telhas	Vegetação	Abaulamentos
54	67	13

As paredes e elementos estruturais visíveis, coincidentes em cerca de 90 % dos casos por se tratarem de paredes autoportantes, padeciam fundamentalmente de rachas e fendas (10%), sendo outras patologias situações pontuais de decomposição de alvenarias (3%) e abaulamentos (3%), conforme se pode verificar no quadro 2.14 seguinte:

Quadro 2.14 - Edifícios com Patologias Encontradas nas Estruturas e Paredes

Rachas e / ou Fendas	Decomposição de Alvenarias	Abaulamentos
134	40	40

Os seus elementos destacados apresentavam o mesmo tipo de patologia que as guarnições, ou seja, uma tendência principal para a concentração de humidades (17%) e empolamento e descasque das pinturas (12%). Pontualmente, nestes elementos verificavam-se danos por corrosão (4%), fissuras (3%) e desagregação (1%) e apenas um edifício manifestava abaulamento dos seus elementos destacados, conforme se pode verificar no quadro 2.15 seguinte:

Quadro 2.15 - Edifícios com Patologias Encontradas nos Elementos Destacados

Humidade	Tinta Descascada ou Empolada	Fissuras	Desagregação	Corrosão
228	161	40	13	54

2.5 Dinâmicas imobiliárias

A análise das dinâmicas imobiliárias – vendas e arrendamentos – pode constituir um indicador interessante para compreender os comportamentos populacionais sobre o imobiliário dentro do Centro Histórico de Portalegre.

Aproximadamente 10% dos edifícios que se situam na área de intervenção encontravam-se para venda ou arrendamento, correspondendo cerca de 2/3 para venda e de 1/3 para aluguer, conforme quadro 2.16 seguinte:

Quadro 2.16 - Dinâmicas Imobiliárias

Edifícios em Venda	Edifícios para Arrendamento	Total de Edifícios
89	45	1.340

No que respeita aos usos dos edifícios em venda e/ou arrendamento, aproximadamente metade possuía um uso exclusivamente habitacional.

A grande maioria destes edifícios apresentava um estado de conservação entre o Bom e o Pouco Satisfatório e menos de ¼ não satisfazia de todo os critérios de conservação do edificado. Esta situação era de estranhar, na medida em que a facilidade da venda e/ou arrendamento dos edifícios depende da sua capacidade de atração imobiliária.

2.6 Iniciativas de regeneração urbana

Apesar das múltiplas dificuldades administrativas, logísticas e financeiras, o Município de Portalegre tem empreendido um percurso assinalável desde 1999, ano da declaração da ACRRU (Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística) correspondente à área do Centro Histórico, com diversas iniciativas de regeneração urbana como é o caso da recuperação de edifícios notáveis, nomeadamente o edifício da Real Fábrica de Lanifícios e Colégio de S. Sebastião, onde atualmente funcionam os Paços do Concelho, obra galardoada com o Prémio Nacional de Arquitetura dos Municípios com Centro Histórico, em 17 de novembro de 2006, Museu Municipal, Museu de Tapeçarias Guy Fino, Manufatura das Tapeçarias de Portalegre, Igreja de S. Francisco, Regeneração do Espaço Robinson, correspondente à antiga Fábrica Robinson, entre outros. Contribuíram também para a valorização do centro histórico, as obras efetuadas no âmbito do Programa POLIS e as que estão em curso no âmbito do Programa PROHABITA.

Os processos de reabilitação de iniciativa privada também contribuem para essa valorização e manifesta alguma dinâmica, já que nos últimos três anos mais de 40 processos de licenciamento de obras particulares foram aprovados, verificando-se, no entanto, que algumas destas obras não foram executadas, o que poderá estar ligada à conjuntura económica desfavorável.

3 REABILITAÇÃO, FINANCIAMENTO E PROJETOS

3.1 Enquadramento

Portalegre tem sido objeto, nos últimos anos, de uma profunda intervenção ao nível da requalificação urbana, quer através do Programa POLIS, quer através de candidaturas aos fundos comunitários, que possibilitaram a realização de obras de regeneração urbana, resultando as mesmas de um processo de planeamento estratégico, contínuo, integrado e concertado, que tem permitido reforçar o seu papel enquanto Cidade “âncora” do Norte Alentejano, bem como melhorar a qualidade do ambiente urbano e as condições socioeconómicas da população.

Esta requalificação urbana constitui um novo desafio na forma de pensar e atuar na Cidade nas suas mais variadas vertentes, tendo o Município de Portalegre sido pioneiro em Portugal na implementação de um novo modelo de habitação social - reabilitação de imóveis degradados no Centro Histórico de Portalegre a destinar a habitação social para famílias carenciadas, previamente identificadas pelos Serviços de Habitação Social do município.

Como linha estratégica no combate à exclusão social, o Município de Portalegre já há algumas décadas que assume o fomento da habitação social, como um dos apoios mais primordiais às famílias carenciadas que, na esmagadora maioria dos casos, se encontravam a viver sem qualquer dignidade humana. Exemplos desta linha estratégica são os grandes bairros residenciais dos “Assentos” e do “Atalaião”, construídos em parceria pela Câmara Municipal de Portalegre e o então Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), onde atualmente reside cerca de 50% da população de Portalegre.

O estado dos edifícios habitacionais fornece um dos sinais mais visíveis da extensão da pobreza e da exclusão social em qualquer país ou região, estando a falta de habitação condigna ligada a diversos mecanismos de vulnerabilidade e de degradação das condições de vida da população, com reflexos negativos, sobretudo nos jovens.

Assistimos, hoje em dia, ao fenómeno de *exclusão residencial*, o qual tem tendência a atingir proporções bastante preocupantes, devido principalmente à crise económica que se atravessa. Desta forma, a habitação social promovida pelos municípios, com o apoio financeiro do Estado, é hoje em dia imprescindível no combate à referida *exclusão residencial* e um dos principais instrumentos da política de habitação.

De forma a tentar resolver os problemas de falta de habitação social para famílias carenciadas, o Município de Portalegre aposta agora, não na construção de raiz de novos edifícios habitacionais, mas sim na reabilitação de imóveis existentes localizados no Centro Histórico da cidade. Esta aposta estratégica, para além de permitir recuperar o património edificado e requalificar a imagem da cidade, congrega em si mesma um leque de vantagens impulsionadoras do respetivo desenvolvimento socioeconómico, com o aumento da população nas zonas centrais da cidade, combatendo a desertificação que se vem agravando

nestas áreas, integração na sociedade, de forma progressiva e dispersa, de classes mais desfavorecidas, evitando a sua deslocalização para zonas urbanas periféricas e potencial aumento da procura de instalações para novos estabelecimentos de comércio e / ou de serviços no centro da cidade, contribuindo-se, assim, para o aumento da centralidade urbana, que sempre caracterizaram os centros históricos das cidades do nosso país, mas que progressivamente a vêm perdendo.

Como complemento de informação, importa referir que o Município de Portalegre tem facultado a aquisição dos fogos de habitação social de sua propriedade, quer através da venda direta, quer através do regime de reserva de propriedade por renda resolúvel, que permite aos inquilinos com menores rendimentos, através do pagamento das rendas mensais, adquirirem as suas habitações sem recurso ao crédito bancário.

3.2 Acordo de Colaboração e Contratos de Participação

Em 2007, foi estabelecido entre o Município de Portalegre e o então Instituto Nacional da Habitação (INH), atual Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), um Acordo de Colaboração, que se encontra em fase de implementação, para a aquisição e reabilitação de imóveis degradados localizados no Centro Histórico de Portalegre, num total de 155 fogos, distribuídos pelas seguintes tipologias: 36 fogos T0, 20 fogos T1, 71 fogos T2, 27 fogos T3 e 1 fogo T4, a destinar a residência permanente de agregados familiares carenciados, com um valor total de investimento estimado em 9.121.819 € (nove milhões, cento e vinte e um mil, oitocentos e dezanove euros), sendo 4.560.910 € (quatro milhões, quinhentos e sessenta mil, novecentos e dez euros) sob a forma de participação a fundo perdido a conceder pelo IHRU e os restantes 4.560.909 € (quatro milhões, quinhentos e sessenta mil, novecentos e nove euros) sob a forma de empréstimo bonificado a conceder pelo IHRU, diretamente ou através de uma instituição de crédito.

Em 2009, no âmbito do Acordo atrás referido, foi celebrado entre o Município de Portalegre e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), o contrato de participação destinado à aquisição de habitações para reabilitação (PROHABITA) de 13 prédios devolutos, com um valor total de aquisição de 320.046 € (trezentos e vinte mil e quarenta e seis euros), dos quais 155.652 € (cento e cinquenta e cinco milseiscentos e cinquenta e dois euros) foram financiados pelo IHRU como forma de participação a fundo perdido.

Este contrato encontra-se concluído e foi sobre nove destes imóveis que se executaram os projetos de reabilitação que vão ser alvo de análise na presente dissertação.

Posteriormente, em 2010, no âmbito do Acordo, foi celebrado entre o Município de Portalegre e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), o contrato de participação destinado à reabilitação dos nove imóveis atrás referidos, que dará origem a um total de 20 fogos, sendo 5 de tipologia T0, 12 de tipologia T1 e 3 de tipologia T2, com um custo total de reabilitação de 1.034.027,52 € (um milhão, trinta e quatro mil, vinte e sete euros e cinquenta e dois cêntimos), dos quais 460.901,76 € (quatrocentos e sessenta mil, novecentos

e um euros e setenta e seis cêntimos) são financiados pelo IHRU como forma de participação a fundo perdido.

Este contrato encontra-se em fase de execução e corresponde à empreitada de reabilitação em curso e que vai ser alvo de análise na presente dissertação, para a qual se prevê um custo, não incluindo o IVA, de 984.788,10 € (novecentos e oitenta e quatro mil, setecentos e oitenta e oito euros e dez cêntimos), que corresponde ao valor total do contrato de reabilitação atrás referido, considerando o IVA à taxa de 5% sobre o valor da proposta do empreiteiro.

Para uma melhor perceção da distribuição dos nove imóveis pelo Centro Histórico de Portalegre, apresenta-se no **Anexo G** a planta do centro histórico e as respetivas localizações dos imóveis. Apresenta-se também de seguida o Quadro 3.1 com a identificação da localização dos imóveis, tipologias e fogos projetados em cada um deles, número de pisos e respectivos valores de aquisição.

Quadro 3.1 - Identificação dos Nove Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	FOGOS	TIPOLOGIAS PROJETADAS	N.º DE PISOS	VALOR DE AQUISIÇÃO (€)
Rua de S. Lourencinho, 8	1	1 T0	2	5.000,00
Rua do Comércio, 58	3	2 T0 + 1 T1	3	25.000,00
Rua da Sé, 69	4	1 T0 + 2 T1 + 1 T2	3	5.000,00
Rua do Forno, 5	2	1 T0 + 1 T1	3	10.000,00
Rua da Mouraria, 162	4	3 T1 + 1 T2	3	40.000,00
Rua M. de Albuquerque, 13	1	1 T1	2	25.000,00
Rua B. Ceia, 12				13.000,00
Rua B. Ceia, 14 e 16				15.000,00
Rua de S. Martinho, 2 e 4	5	4 T1 + 1 T2	3	27.000,00
TOTAIS	20 Fogos	5T0 + 12T1 + 3T2		165.000,00

3.3 Procedimentos para Projetos de Execução

3.3.1 Enquadramento Legislativo

Após a aquisição dos imóveis, iniciaram-se os procedimentos para a contratação dos respetivos projetos de execução, através de consulta prévia, nos termos do artigo 81.º do Decreto-Lei n.º 197/99, de 8 de junho, que na altura estabelecia o regime da realização de despesas públicas com locação e aquisição de bens e serviços, bem como da contratação pública relativa à locação e aquisição de bens móveis e de serviços. Esta legislação veio posteriormente a ser revogada com a entrada em vigor do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro.

Tratando-se de procedimentos por consulta prévia para a reabilitação de pequenos edifícios degradados no Centro Histórico, houve a preocupação de efetuar a consulta, essencialmente, a equipas constituídas por jovens técnicos, arquitetos e engenheiros, que tivessem residência na região (Portalegre ou concelhos limítrofes). Foi efetuada uma divulgação prévia junto da comunicação social local, escrita e falada, sobre as intenções do município de Portalegre de reabilitar imóveis degradados no Centro Histórico. Convidaram-se os técnicos locais a inscrever-se na Câmara Municipal de Portalegre, para efeitos de uma futura consulta no âmbito dos procedimentos de contratação pública para o fornecimento dos projetos de execução. Desta divulgação resultou uma lista de cerca de 40 técnicos, tendo os mesmos sido agrupados e distribuídos de forma a evitar a adjudicação de mais do que dois projetos de ao mesmo projetista.

Tratando-se de projetos destinados a habitação social, os projetistas deveriam respeitar, além de todas as normas técnicas legais aplicáveis, as normas do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e o Decreto-Lei n.º 54/2007, de 12 de março, que constituía a primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho, que aprova o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação e regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e todas as condicionantes associadas à localização dos imóveis em Zonas de Proteção a Imóveis classificados de Interesse Público ou de Interesse Municipal ou Zonas Especiais de Proteção de Servidão Administrativa a Monumento Nacional.

3.3.2 Consultas Prévias

Para todos os procedimentos foi estabelecido um prazo de execução do respetivo projeto de 75 dias consecutivos, sendo os primeiros 30 dias para apresentação do estudo prévio de arquitetura e os restantes 45 dias, após a notificação da aprovação do estudo prévio, para a elaboração do projeto geral de arquitetura e de todos os projetos das diferentes especialidades necessárias, nomeadamente, estabilidade e contenção periférica, águas e esgotos, gás natural, térmica, acústica, eletricidade, telecomunicações e segurança contra incêndios. Os projetos

deveriam ainda contemplar a execução das medições, orçamento e caderno de encargos, com cláusulas gerais e especiais aplicáveis à obra e plano de segurança e saúde.

A proposta, além do preço total, das condições de pagamento e dos restantes documentos legais, deveria identificar o proponente, bem como as habilitações literárias do coordenador do projeto e dos restantes elementos que constituíam a equipa técnica. Solicitou-se ainda a apresentação de uma solução técnica expedita, em esboço e sem necessidade de escala, da proposta de arquitetura e de enquadramento urbanístico, tipologia dos fogos e sua compartimentação, materiais e técnicas de construção a utilizar, assim como a sustentabilidade energética. Foi ainda exigida a entrega de uma nota justificativa do preço proposto.

O critério no qual se baseou a adjudicação foi o da proposta economicamente mais vantajosa, tendo ainda em conta os seguintes fatores:

a) Qualidade da solução técnica expedita apresentada com uma ponderação de 60%, considerando os seguintes subfactores, classificados de zero a vinte valores, e com a seguinte ponderação:

- a1) Soluções de arquitetura e de enquadramento urbanístico - 40%;
- a2) Tipologia dos fogos e sua compartimentação - 40%;
- a3) Materiais e técnicas de construção - 10%;
- a4) Sustentabilidade energética - 10%.

b) O preço proposto, classificado de zero a vinte valores, com a ponderação de 40%.

Em termos das Cláusulas Técnicas do Caderno de Encargos do procedimento com consulta prévia, exigiu-se que a elaboração dos projetos fosse acompanhada, em todas as fases, pelos técnicos municipais, os quais dariam também assistência e apoio técnico nos contactos que fosse necessário efetuar com entidades externas, nomeadamente o atual IGESPAR, Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, IP (então IPPAR, Instituto Português do Património Arquitetónico), de forma a garantir a manutenção da autenticidade, da estética, da história, da envolvente e ainda dos materiais e técnicas construtivas, garantindo-se assim o cumprimento das normas técnicas legais aplicáveis e tornando a aprovação do projeto menos morosa.

Ao nível das características construtivas, exigiu-se que as coberturas deveriam ser em telha de barro vermelho, com o desenho dos beirados de acordo com as construções típicas da zona, as caixilharias dos vãos deveriam ser principalmente em madeira, com desenho e pintura de acordo com as soluções tradicionais, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes e / ou brilhantes, os dispositivos para obscurecimento dos vãos deveriam ser constituídos por portadas interiores em madeira pintada, com desenho apropriado e as fachadas serem rebocadas com argamassa de cal e posteriormente a utilização de cal como acabamento. Quanto às molduras dos vãos, deveria ser utilizada cantaria de pedra da região ou utilizar

argamassa de cal pintada numa das cores tradicionais, como o ocre, o azulão ou o sangue de boi. As ferragens em alçados só eram permitidas desde que pintadas nas cores tradicionais.

As tipologias a projetar seriam as aprovadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., conforme Acordo de Colaboração, consoante o tipo de imóvel a intervencionar.

Os honorários a apresentar deveriam ser calculados de acordo com o exposto nas Instruções para o Cálculo de Honorários de Projetos de Obras Públicas.

3.3.3 Adjudicação dos Projetos

Entre agosto de 2007 e janeiro de 2009 tramitaram-se os procedimentos para adjudicação dos projetos de execução referentes aos nove edifícios a reabilitar, tendo um dos projetos incluído três imóveis contíguos entre si, resultando apenas um edifício habitacional, por emparcelamento daqueles.

No Quadro 3.2 apresenta-se um resumo dos valores de custo dos projetos dos diferentes imóveis e os respetivos números de fogos e áreas de construção:

Quadro 3.2 - Custo dos Projetos

IMÓVEL	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	FOGOS Projetados	CUSTO DE Projeto (€)
Rua de S. Lourencinho, 8	53 m ²	1 T0	4.560,00
Rua do Comércio, 58	180 m ²	2 T0 + 1 T1	8.820,00
Rua da Sé, 69	440 m ²	1 T0 + 2 T1 + 1 T2	6.782,53
Rua do Forno, 5	122 m ²	1 T0 + 1 T1	6.823,00
Rua da Mouraria, 162	260 m ²	3 T1 + 1 T2	6.200,00
Rua M. de Albuquerque, 13	65 m ²	1 T1	4.077,00
Ruas B. Ceia e S. Martinho	345 m ²	4 T1 + 1 T2	15.600,00
TOTAIS	1.465 m²	20 Fogos	52.862,53

Em termos de custo médio de projeto por fogo, independentemente da tipologia, obteve-se, após a conclusão dos diferentes procedimentos, o valor de cerca de 2.650 € / fogo.

4 PROJETOS DE EXECUÇÃO - SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

4.1 Descrição Genérica dos Imóveis Antes do Início das Obras

Genericamente, todos os imóveis adquiridos e a intervencionar, apresentavam um avançado estado de degradação, apresentando os rebocos exteriores e interiores um elevado nível de fissuração e alguma desagregação, com empolamentos e descasque dos acabamentos (pintura). Os vãos, em madeira, com caixilhos deteriorados e alguns vidros partidos, necessitavam de ser recuperados ou integralmente refeitos.

Interiormente, os pisos térreos eram constituídos por betonilha aditada com óxido de ferro e tijoleira cerâmica artesanal, em elevado grau de decomposição, provavelmente provocada pela existência de humidades ascensionais, que eram visíveis nas paredes interiores junto ao solo e que provocaram o aparecimento de eflorescências ao nível do revestimento das mesmas.

Os pavimentos elevados eram de soalho sobre estrutura de madeira, constituída por barrotes e madres, encastrados nas paredes de alvenaria de pedra. Alguns destes madeiramentos encontravam-se apodrecidos devido ao facto de chover pontualmente no interior, pela existência de algumas telhas partidas. Verificava-se também o escorrimento de humidade ao longo das paredes-mestras de alvenaria de pedra, devido ao mau remate ao nível da cobertura e também a fenómenos de condensação, que provocavam, além da desagregação do seu revestimento (rebocos), o apodrecimento de algumas madres e barrotes, fragilizando os apoios da estrutura.

Os tetos eram na sua maioria constituídos por ripado de madeira (macho / fêmea) e estafe, quando não era aparente a própria estrutura do sobrado.

As construções são autoportantes, com paredes em alvenaria de pedra, assente com massas à base de cal aérea e argila, rebocadas e caiadas ou pintadas a branco.

As coberturas eram revestidas a telha de canudo, assente sobre um ripado de madeira apoiado em barrotes também de madeira.

4.2 Descrição Detalhada do Projetado

Rua de S. Lourencinho, n.º 8 (Ver Anexo H)

Trata-se de um pequeno imóvel com uma única fachada livre, composto por 2 pisos, verificando-se que sobre uma divisão posterior do 1.º andar se sobrepõe uma outra divisão do edifício adjacente. Trata-se de uma situação problemática para a execução da obra, já que existe uma “intromissão” de outro edifício, naquele que se quer reabilitar. Contudo, trata-se de uma situação recorrente em vários edifícios do Centro Histórico.

Pelo valor histórico do edifício, como parte integrante de uma malha urbana de grande qualidade, a reabilitação deste edifício deve ser entendida como uma forma de o potenciar e servir para criar um estímulo aos outros proprietários, no sentido da necessidade da reabilitação do património edificado degradado, pelo respeito das suas características formais, construtivas e na utilização de materiais adequados à sua reabilitação. Apresenta-se na fotografia 4.1, a fachada do imóvel no início das obras de reabilitação.



As paredes periféricas, autoportantes em alvenaria de pedra e com cerca de 0,60 m de espessura, são travadas por uma outra parede-mestra transversal, com as mesmas características, sensivelmente a dois terços da profundidade do imóvel, relativamente à fachada, garantindo a estabilidade do conjunto edificado.

A atual organização funcional rentabiliza ao máximo a exiguidade do espaço dentro das condicionantes existentes. Com a intenção de preservar a tipologia arquitetónica e garantir ao mesmo tempo as vivências deste núcleo urbano, apenas se propôs a introdução de pequenos ajustes no interior do imóvel, mantendo-se a fachada, de forma a melhorar a utilização dos vários espaços e a sua relação entre si. Neste sentido, apenas foi projetado neste edifício um fogo de tipologia T0.

Fotografia 4.1 – Rua de S. Lourencinho: Início da obra

Dos pequenos ajustes referidos, o mais significativo, foi aquele que previu a demolição da escada de madeira existente, localizada mesmo junto à porta de entrada, constituindo também um obstáculo à única janela do piso superior. Como proposta, previu-se o avanço da mesma relativamente ao plano de fachada em cerca de 1 metro, permitindo assim uma entrada em casa mais desafogada e também a criação, no piso superior, de uma área mais aberta junto à janela. Esta estrutura da nova escada, respetivos apoios e parede periférica lateral foram projetados em betão armado, prolongando a parede lateral de betão acima do pavimento de madeira do piso superior, servindo de guarda à abertura da escada, dando assim uma maior amplitude à sala, dada a pouca largura do edifício.

Além desta estrutura de betão, toda a restante estrutura de suporte dos pavimentos é em barrotes de madeira de 0,08 x 0,16 m de secção transversal, equidistantes de cerca de 0,40 m, apoiados diretamente nas paredes-mestras que constituem a fachada, intermédia e posterior, criando para o efeito aberturas na parede para o seu encastramento, regularizando previamente os apoios com argamassa não retráctil.

Dado o maior vão entre a fachada e a parede intermédia, projetou-se um apoio intermédio para os barrotes de madeira, constituído por um perfil metálico HEB 140, chumbado na parede lateral de alvenaria e na parede lateral de betão das escadas. Para tal, o perfil HEB foi

soldado a uma chapa de aço de ancoragem de 0,19 x 0,31 m e 0,10 m de espessura, no lado da parede de alvenaria, perfurada nos cantos e fixada à parede através de varão galvanizado de 25 mm de diâmetro e 0,30 m de comprimento e com inclinação de cerca de 30° em relação à horizontal. O varão foi roscado na extremidade, apertado com porca e anilha contra a chapa e chumbado na parede com resinas epoxi. No lado da parede de betão, o perfil HEB 140 foi soldado a uma chapa de 0,14 x 0,14 m, com 0,10 m de espessura, perfurada entre os banzos, com 2 furos de cada lado da alma do perfil e fixada ao betão com parafusos metálicos. Esta estrutura metálica fica oculta devido a aplicação de um teto falso em gesso cartonado hidrófugo de 15 mm de espessura.

O revestimento da cobertura manteve-se em telha de canudo, com aproveitamento de parte da existente. De acordo com o projeto, esta assentou sobre chapas tipo “Onduline” subtelha, sob as quais se aplicou o isolamento térmico em poliestireno extrudido de 50 mm de espessura, tipo “Roofmate”. Este apoiou sobre placas de gesso cartonado hidrófugo de 15 mm de espessura, sendo estas fixadas em barrotes de madeira de 0,08 x 0,12 m, que apoiaram numa viga de madeira da cumeeira da cobertura com 0,10 x 0,20 m de secção transversal e na base da cobertura, junto ao beirado, na própria parede de alvenaria de pedra. Como não estava projetada laje de esteira sob a cobertura, foi criado um desvão materializado com um teto falso em gesso cartonado hidrófugo de 15 mm de espessura.

Sob o teto da divisão posterior do 1.º andar, à qual se sobrepõe uma outra divisão do edifício adjacente, foi aplicada uma manta de lã de rocha com 60 mm de espessura, sendo posteriormente revestida com placas de gesso cartonado hidrófugo de 15 mm de espessura. Sobre este pavimento e com a devida autorização do proprietário do imóvel adjacente, foi aplicada uma tela de aglomerado de cortiça de 5 mm de espessura, sobre a qual foi assente um novo soalho em madeira de pinho, de encaixe macho / fêmea.



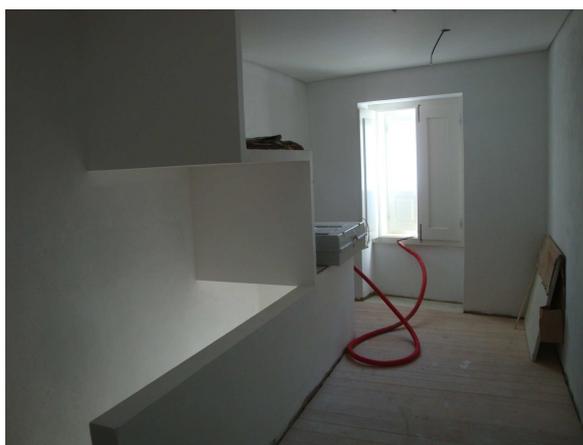
Por forma a garantir a estabilidade do edificado a manter após os trabalhos de demolição, estava projetado um plano de demolições e de contenção periférica, o qual previu a colocação de uma estrutura constituída por barrotes de madeira de 0,12 x 0,12 m de secção transversal e perfis metálicos do tipo IPE 120, montada no interior entre a fachada e a parede transversal intermédia de alvenaria de pedra.

Os novos rebocos, tanto no exterior como no interior, foram executados em argamassa à base de cal aérea e posteriormente caiados. Nos novos elementos decorativos da fachada como alisares, soco, pilastras e cimalha, a caiação foi pigmentada a amarelo ocre. Apresenta-se na fotografia 4.2, a fachada do imóvel, demonstrativa do indicado.

Fotografia 4.2 – Rua de S. Lourencinho: Alçado em 2012.11.13

O pavimento do piso térreo e o revestimento da escada, incluindo o patamar ao cimo da mesma, foi projetado em pedra mármore com 3 cm de espessura. O restante pavimento do piso superior foi executado em soalho de madeira de pinho, de encaixe macho / fêmea.

Sobre a escada foi projetada uma estrutura metálica tubular de 30 x 50 mm, apoiada na guarda de betão da mesma e na parede lateral de alvenaria de pedra, ficando esta oculta através do seu revestimento na face inferior com gesso cartonado hidrófugo de 15 mm de espessura e na



face superior com placas de contraplacado folheado a pinho, com 10 mm de espessura. Esta estrutura acompanhou o “movimento” da escada, formando três grandes degraus sobre a mesma e rematando no teto falso que materializou o desvão da cobertura, conforme se pode visualizar na fotografia 4.3.

As novas caixilharias dos vãos e portadas interiores, com desenho tradicional, foram executados em madeira de pinho pintada a branco.

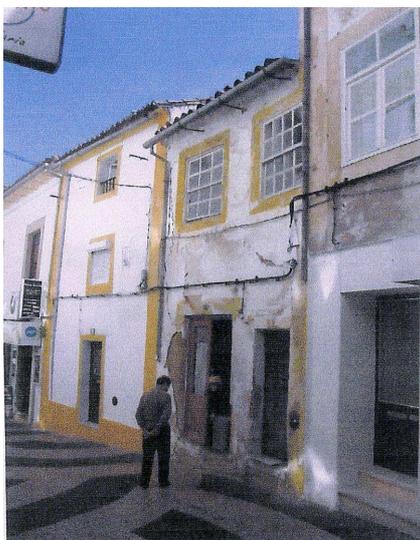
Fotografia 4.3 – Rua de S. Lourencinho: Pormenor interior em 2012.11.13

A área bruta de construção do edifício é de 53 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 38.389,24 € (trinta e oito mil trezentos e oitenta e nove euros e vinte e quatro cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 725 € / m².

Rua do Comércio, n.º 58 e n.º 60 (Ver Anexo I)

O presente imóvel tem fachadas para dois arruamentos, sendo o alçado principal para a Rua do Comércio e o posterior para a Rua da Paciência. É composto por 3 pisos, sendo o último recuado. Trata-se de um edifício modesto, mas de inegável valor histórico, integrando um conjunto edificado na zona mais antiga de Portalegre, onde, apesar de algumas agressões que têm vitimado este património, a construção tradicional ainda é dominante. Apresenta-se na fotografia 4.4, a fachada do imóvel antes do início das obras de reabilitação.

Tendo presente a preocupação da manutenção da autenticidade do edifício, como sendo um aspeto fulcral na filosofia da intervenção, procurou-se adaptar o programa funcional ao edifício e não o inverso, adaptando as várias funções aos espaços mais adequados, sem contudo por em causa a lógica tipológica pretendida. Neste sentido, foram projetados para este imóvel 2 T0 e 1 T1 duplex.



A instalação das novas redes técnicas de água, esgotos, eletricidade, gás, telefone e televisão foi projetada de modo a ser o menos prejudicial possível, reduzindo-se, substancialmente, a abertura de roços nas paredes autoportantes de alvenaria de pedra. Assim, a distribuição das infraestruturas foi feita de forma enterrada no piso térreo, em coretes técnicas, pelo interior das novas divisórias em gesso cartonado e embebidos no isolamento térmico e acústico dos pavimentos. A chaminé passou também a funcionar como conduta técnica, além de resolver os problemas de ventilação e iluminação das casas de banho, que são todas interiores.

Fotografia 4.4 – Rua do Comércio: Situação antes do início da obra

Os alçados mantiveram-se praticamente iguais, com os rebocos de cal caiados a branco, as guarnições a ocre, as portas e janelas com caixilharia em madeira, sendo os caixilhos brancos e aros e folhas na cor sangue de boi. Na cobertura foi utilizada telha de canudo de barro vermelho.

No alçado posterior, o andar recuado foi prolongado até ao plano da fachada, passando a contemplar um terceiro piso. Para melhorar a iluminação natural foi aberto um novo vão nesta fachada. Ao nível do desenho dos novos vãos, ajustaram-se as dimensões e os desenhos dos caixilhos, a porta aumentou ligeiramente de altura e introduziram-se vidraças com caixilhos basculantes. Nas restantes portas integraram-se vidros fixos, mantendo o restante desenho dos vãos, para aumentar a iluminação natural do interior, numa referência aos postigos das portas tradicionais. Também se introduziram vãos na cobertura para uma melhor iluminação, conforme se pode visualizar na fotografia 4.5.



No interior, os novos espaços fechados limitaram-se às casas de banho, os quais foram executados com divisórias de compartimentação em gesso cartonado revestido a azulejo, numa opção que procura a reversibilidade. Nos restantes novos espaços, embora balizados pelas paredes-mestras, a organização interna dos fogos centrou-se na fluidez espacial, o que conduziu à projeção de amplos vãos, para reforço da interligação entre divisões.

Fotografia 4.5 – Rua do Comércio: Durante a obra

No T0 do piso térreo, o pavimento foi nivelado pela cota mais baixa, tendo-se revestido a lajeado de xisto.

As paredes mantiveram-se brancas, com rodapé em madeira, que só não existe nas superfícies revestidas a azulejo. Nas paredes de separação entre fogos, zonas comuns e no interior das paredes exteriores foi aplicado isolamento em poliestireno extrudido de 20 mm de espessura, revestido com placa de gesso cartonado. Em ambas as faces das paredes exteriores, após a picagem do reboco existente, regularização e consolidação da parede, foi aplicada uma malha polimérica rígida para reforço das paredes de alvenaria e evitar a fissuração do novo reboco à base de cal, fixada com discos de contenção, buchas e pregos de aço inoxidável. Apresenta-se na fotografia 4.6, a fachada do imóvel correspondente à situação que se verificava em 2012.11.13.

Os novos tetos foram executados em madeira, com uma estrutura de barrotes de 0,16 x 0,10 m de secção transversal, equidistantes de cerca de 0,40 m e apoiados em cantoneira metálica LPN 100x100x8. Sobre os barrotes foi aplicado um forro, constituído por réguas de madeira de encaixe macho-fêmea. Entre o apoio do forro e os barrotes, foi fixada uma tela de corticite de 5 mm de espessura, não visível do piso inferior, de modo a reduzir a transmissão de vibrações à estrutura. Nas casas de banho existe teto falso composto por painéis de gesso cartonado hidrófugo, como forma de proteção da estrutura de madeira do sobrado de eventuais humidades e vapores. As cantoneiras atrás referidas apoiaram em pilares constituídos por perfis metálicos do tipo HEB 100, que se fixaram no solo em sapatas de



betão, interpondo entre aqueles e o betão uma chapa de aço de ancoragem de 0,32 x 0,32 m e 0,10 m de espessura, perfurada nos cantos e fixada ao betão através de varão galvanizado de 12 mm de diâmetro e 0,52 m de comprimento. O perfil HEB foi fixado à chapa através de cordão de soldadura. Estes perfis ficaram ocultos em coretes técnicas de gesso cartonado. Houve situações em que não foi possível a colocação de pilares metálicos ocultos, tendo-se optado, nestas situações, pela ancoragem das cantoneiras metálicas às paredes-mestras, através de varão galvanizado de 25 mm de diâmetro, com 0,30 m de comprimento e com inclinação de cerca de 30° em relação à horizontal. O varão foi roscado na extremidade, apertado com porca e anilha contra a cantoneira e chumbado na parede com resinas epoxi.

Fotografia 4.6 – Rua do Comércio: Situação em 2012.11.13

Ao nível dos pavimentos foi utilizado o xisto no piso térreo, como já atrás referido, e também nas casas de banho e cozinhas dos pisos superiores. No piso 1 será reposta a tijoleira cerâmica

artesanal, após limpeza em estaleiro. Para assentamento da tijoleira e do xisto nos pisos superiores, utilizou-se painéis do tipo “Viroc” sobre o forro de madeira que constitui o teto do piso inferior, colocando calços também de madeira de 0,075 m de altura para apoio destes painéis, com colocação de isolamento de lã de rocha entre os dois materiais. Nas casas de banho e cozinha, procedeu-se à colocação de uma tela de impermeabilização sobre o painel de “Viroc”, para proteção da estrutura de madeira de eventuais humidades.

A cobertura manteve-se em telha de canudo, tendo-se, no entanto, melhorado as condições de isolamento da mesma através da aplicação de chapas tipo “Onduline”subtelha para assentamento da telha de canudo existente e aplicação de isolamento térmico em poliestireno extrudido de 60 mm de espessura, tipo “Roofmate”, que assentou sobre o novo forro de madeira.

Todas as portadas existentes, assim como algumas portas interiores de madeira maciça, foram restauradas. Naquelas em que se verificava a impossibilidade de o fazer devido ao elevado grau de degradação, foram as mesmas reconstruídas segundo o modelo original.

Por forma a garantir a estabilidade do edificado a manter após o início dos trabalhos de demolição, o plano de demolições e de contenção periférica previu 3 fases distintas de demolição, não se podendo avançar para a fase seguinte, sem a prévia colocação da estrutura de contenção da fase anterior.

Devido ao rebaixamento de 0,80 m efetuado no piso térreo, foi projetado um muro periférico de betão armado e respetiva sapata, para contenção das fundações das paredes-mestras, embora estas se prolongassem até uma cota inferior à do rebaixamento. Para evitar problemas com a possível subida do lençol freático, projetaram-se drenos longitudinais e transversais em tubo de geodreno de 160 mm de diâmetro, perfurado a 180°, envolto em camada de brita, que por sua vez foi protegida com manta geotéxtil. Estes drenos foram ligados à rede de esgotos pluvial.

A área bruta de construção do edifício (ampliação e reabilitação) é de 180 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 108.080,39 € (cento e oito mil e oitenta euros e trinta e nove cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 600 € / m².

Rua da Sé, n.º 69 (Ver Anexo J)

Este imóvel localiza-se na zona mais nobre do Centro Histórico, junto à Praça do Município onde se encontra a Igreja da Sé Catedral, o antigo edifício dos Paços do Concelho, as Instalações da Escola Superior de Educação e o Museu Municipal.

O edifício é composto por 3 pisos, sendo o último recuado e com uma ocupação parcial do sótão, no qual se abria uma varanda sobre o alçado principal. Os 3 fogos aí existentes, 2T2 e 1T1, não respeitavam o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), sendo as falhas

mais graves a falta de salubridade de algumas divisões interiores, as áreas de compartimentos muito reduzidas e a falta de iluminação e ventilação natural.



O alçado do edifício encontrava-se em bom estado de conservação, com os alisares em granito azul decorado, conforme se pode visualizar na fotografia 4.7, deixando antever que o imóvel sofreu obras de beneficiação e ampliação há algumas décadas pois, além da estrutura de madeira de parte dos pavimentos, também existia uma estrutura de betão armado nas divisórias posteriores, que se implantam à cota do logradouro do piso 1. Destas obras, não existe registo de processo de licenciamento no arquivo municipal, pelo que poderão ter sido executadas antes de 7 de agosto de 1951, data de entrada em vigor do RGEU, que obrigou ao licenciamento das obras particulares.

Fotografia 4.7 – Rua da Sé: Situação antes do início da obra

O projeto propôs a alteração das tipologias existentes, de forma a dotar o edifício das necessárias condições de habitabilidade. Face às deficientes condições de iluminação e ventilação natural existentes, propôs-se a criação de um pátio interior no piso 0, de forma a ajudar a captar a luz e ventilação natural, nas zonas onde não havia outra solução para abertura de vãos. Esta solução permitiu que todos os espaços tivessem iluminação e ventilação natural, à exceção de duas instalações sanitárias que ficaram com ventilação forçada. Neste pátio instalou-se uma corete técnica que serviu os 3 pisos.

Foi prevista a criação de 4 fogos, sendo 1T1 no piso 0, 1T2 no piso 1 e 1T1 e 1T0 no piso 2. Para tal, no piso 0 foram apenas efetuados pequenos ajustes ao existente, no piso 1 a alteração mais significativa correspondeu à alteração das escadas existentes em L, por outras com nova configuração (lanço direito), sendo no piso 2 que se verificou a alteração mais significativa. Aqui procedeu-se à demolição de todo o seu interior, elevando-se a cota do beirado e eliminando-se o andar recuado. Na parte posterior foram criadas mais duas divisórias, ficando este piso com plena implantação sobre o inferior. A cobertura, que se encontrava em mau estado de conservação, com muitas telhas partidas e barrotes de madeira apodrecidos, foi completamente substituída devido ao facto da proposta arquitetónica assim o obrigar, com novo formato de cobertura devido às ampliações.

Relativamente a materiais e revestimentos, as paredes foram rebocadas com argamassa de cal e posteriormente caiadas. As cantarias existentes, todas em bom estado, foram apenas limpas. No novo guarnecimento dos vãos foi utilizada caixilharia de madeira pintada de verde-escuro, com vidros duplos e portadas interiores também de madeira e desenho tradicional. Quanto aos pavimentos, foi utilizado mosaico cerâmico nas cozinhas, instalações sanitárias, circulações e arrumos e pavimento flutuante de madeira nas salas e quartos.

Atendendo à arquitetura da proposta, à coexistência no edifício de estruturas em madeira e em betão armado e à má qualidade da construção, apenas foram mantidas as paredes autoportantes em alvenaria de pedra e o lanço de escadas do piso 0 para o piso 1, sendo toda a restante estrutura interior demolida.

A nova estrutura foi projetada como uma estrutura mista, constituída por pilares metálicos HEB 240, implantados de encontro às paredes-mestras e no arranque das novas paredes divisórias em alvenaria de tijolo cerâmico, de modo a que se consiga a sua dissimulação. Quando tal não se conseguiu, executaram-se remates com placas de gesso cartonado no contorno visível desses perfis, para a sua completa ocultação. Estes perfis foram chumbados



em sapatas de betão armado. As vigas foram executadas em perfis metálicos IPE 240, também ocultos através da execução de caixas com placas de gesso cartonado no contorno visível desses perfis, sendo que ao nível da cobertura foram utilizados IPE 120 para apoio de ripa de betão pré-esforçada R10. As lajes foram executadas com a utilização de vigotas pré-esforçadas, simplesmente apoiadas nos perfis metálicos. Os perfis metálicos da estrutura atrás referida, podem ser visualizados na fotografia 4.8.

Fotografia 4.8 – Rua da Sé: Situação em 2012.11.13

Sobre o ripado da cobertura foram aplicadas chapas onduladas de fibrocimento, as quais serão posteriormente revestidas com telha de canudo.

A situação em que se encontrava a obra em 2012.11.13 pode ser visualizada na fotografia 4.9.

Previu-se a instalação de energia solar para aquecimento das águas sanitárias, utilizando 3 painéis solares e quatro depósitos de 100 litros, instalados no sótão, um para cada fogo. A laje de esteira foi impermeabilizada com tela betuminosa, para salvaguarda do piso inferior de alguma fuga ou rotura da canalização ou dos depósitos.

A área bruta de construção do edifício é de 440 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 216.267,38 € (duzentos e dezasseis mil duzentos e sessenta e sete euros e trinta e oito cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 500 € / m².



Fotografia 4.9 – Rua da Sé: Situação em 2012.11.13

Rua do Forno, n.º 5 (Ver Anexo L)



O presente imóvel localiza-se numa zona do Centro Histórico profundamente alterada, sendo disso exemplo os edifícios confinantes com o edifício em estudo, os quais apresentam 2 e 3 pisos e com cérceas de 3 e 4 metros mais altas que a do imóvel a reabilitar, “obrigando” a proposta a um reequilíbrio da altura dominante na mesma frente de rua, já que o edifício apresenta grandes dissonâncias relativamente ao conjunto edificado, conforme se pode visualizar na fotografia 4.10.

Fotografia 4.10 – Rua do Forno: Situação antes do início da obra

Refira-se que o edifício já sofreu um incêndio no passado, constituindo a cobertura e os pavimentos interiores em madeira um perigo de ruína iminente. O edifício era constituído por um compartimento para animais no piso 0, onde existia uma manjedoura, e uma cozinha e um quarto no piso 1. Tinha apenas 2 vãos na fachada, sendo a porta emoldurada com cantaria de granito e com uma janela no piso superior. O pé-direito do piso térreo era de apenas 2 metros.

A proposta de intervenção mantém a parede exterior de alvenaria de pedra, sendo esta elevada com recurso a uma estrutura metálica que funciona independente da parede existente, e que suporta a cobertura e a elevação da parede, com a intenção clara de assumir a diferença entre o existente e o projetado. Esta elevação será executada com materiais substancialmente mais leves, constituída, do exterior para o interior, por forro de parede em placas prensadas de cimento e madeira com acabamento bruto, envernizado, do tipo “Viroc” com 0,032 m de espessura e juntas entre placas em perfil de aço inox, isolamento térmico do tipo “Wallmate” com 12 cm de espessura total e poliuretano expandido com 16,5 cm de espessura, sendo a face interior em painéis de gesso cartonado, ficando ainda uma pequena caixa de ar de 1,5 cm entre estes painéis e o poliuretano. Para reforçar a assunção da diferença entre o existente e o projetado, foi fixada no alçado principal, na transição entre ambos, uma chapa de ferro metalizada e pintada a vermelho escuro.

Para execução desta estrutura metálica independente, foram aparafusados aos pilares interiores (perfis HEB 240), conforme fotografia 4.11, que encostam à parede existente e que vão do solo ao beirado, perfis horizontais UPN 300, imediatamente acima do términus da parede existente e ao nível do beirado, nos quais apoiou e se fixou a estrutura da nova parede e os barrotes de madeira da cobertura.

Como o interior esteve sujeito a altas temperaturas que provocaram danos irreversíveis na construção, propôs-se a demolição total do interior e a reconstrução de pavimentos e cobertura em madeira.



De forma a ser possível a ventilação e a iluminação de todas as divisões e uma vez tratar-se de uma habitação numa malha urbana muito densa, em que apenas o alçado da Rua do Forno permite a abertura de vãos, confrontando o restante com edifícios e quintais particulares, propôs-se a execução de um vão na cobertura e vazados no interior para o piso intermédio. Desta proposta resultou um total de 3 pisos, com dois fogos, sendo um fogo de tipologia T0 no piso 0 e um fogo duplex de tipologia T1 nos dois pisos superiores, devido à grande limitação de áreas do imóvel e à possibilidade de equilibrar a altura da fachada com as contínuas.

Fotografia 4.11 – Rua do Forno: Situação em 2012.11.13

A estrutura resistente projetada foi uma estrutura mista de betão armado, metálica e de madeira. As escadas de ligação entre o piso 0 e o piso 1 foram executadas em betão armado e entre o piso 1 e o piso 2 são constituídas por 2 perfis metálicos IPE 180, inclinados, aos quais são soldados perfis metálicos de secção oca retangular de 0,16 x 0,08 m a formar o espelho do degrau, sendo o cobertor do mesmo em chapa de aço de 5 mm de espessura, soldada aos perfis anteriores. Em ambas as escadas os degraus são forrados a madeira de pinho envernizada. Os perfis IPE 180 ficam ocultos devido à aplicação de gesso cartonado na face inferior do lanço de escadas.

A estrutura do pavimento projetada foi constituída por barrotes de madeira de 0,14 x 0,10 m, com apoio periférico em cantoneiras LNP 100 x 80 e apoio central em perfil HEA 160. Toda esta estrutura é oculta pelos tetos falsos em gesso cartonado. Sobre os barrotes foi fixado um forro de placas prensadas de cimento e madeira do tipo “Viroc” ou equivalente, com 0,025 m de espessura. Na zona das casas de banho e cozinha dos pisos 1 e 2 foi aplicada sobre o “Viroc” uma tela betuminosa de impermeabilização sobre primário betuminoso e, sobre a tela, aplicou-se uma manta de geotéxtil de proteção, a que se seguiu uma betonilha de regularização de 0,02 m de espessura. Nesta betonilha foram fixadas ripas de madeira com 0,05 m de altura, onde foi pregado o soalho macheado em madeira de pinho de 0,025 m de espessura. A caixa de ar entre a betonilha e o soalho foi preenchida com regranulado negro de cortiça. Nas restantes zonas daqueles pisos (sala e quarto) foi utilizada a mesma metodologia, mas sem impermeabilização, tendo o ripado onde foi pregado o soalho a altura de 0,07 m e fixado às placas de “Viroc”, com preenchimento da caixa de ar com regranulado negro de cortiça.

O piso térreo projetado incluía uma camada de enrocamento de pedra seca e uma betonilha de regularização, sobre a qual foi aplicada uma barreira de vapor com primário betuminoso e uma tela betuminosa de impermeabilização e, sobre esta uma manta de geotéxtil de proteção. Sobre esta manta executou-se uma betonilha de enchimento com a utilização de “Leca” e com

0,08 m de espessura, sobre a qual se aplicou uma betonilha de regularização de 0,02 m de espessura, que serviu de base ao pavimento autonivelante com 4 mm de espessura, antiderrapante.

Na estrutura da cobertura foram utilizados barrotes de madeira de 0,16 x 0,10 m, os quais foram fixados, na cumeeira, a uma madre de madeira de 0,36 x 0,14 m de secção transversal, conforme se visualiza na fotografia 4.12, através da utilização de conectores metálicos. Sobre os barrotes foi pregado um forro de madeira de pinho macheado com 0,02 m de espessura e aplicado sobre este um isolamento térmico com placas do tipo “Roofmate” com 8 cm de espessura total. Entre as juntas destas placas foram pregadas, ao forro de madeira, ripas de madeira de pinho também com 8 cm de altura, que serviram para a fixação das chapas onduladas do tipo “Onduline Subtelha” e sobre as quais assentou a telha de canudo em capa e canal, gateadas com grampos em aço inox.



Fotografia 4.12 – Rua do Forno: Situação em 2012.11.13

No alçado principal foi projetada uma caleira junto ao beirado para recolha das águas pluviais da cobertura e respetivo tubo de queda, em aço corten. As molduras dos vãos de janela também foram executadas em aço corten, sendo os perfis das janelas e da porta executados em alumínio escovado.

Previu-se a instalação de energia solar para aquecimento das águas sanitárias, utilizando dois painéis solares de 1,60 x 1,34 m cada e dois depósitos de 160 litros, um para cada fogo.

A área bruta de construção do edifício é de 122 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 80.346,85 € (oitenta mil trezentos e quarenta e seis euros e oitenta e cinco cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 660 € / m².

Rua da Mouraria, n.º 162 (Ver Anexo M)

O presente imóvel tem fachadas para duas ruas do Centro Histórico, para a Rua da Mouraria e Rua dos Potes, sendo considerado o alçado principal para o lado da Rua da Mouraria, dada a maior largura da frente do edifício e também por esta ser uma das ruas principais do Centro Histórico, não só pela sua extensão, mas também pelas características do património aí edificado. O imóvel localiza-se na área de proteção das muralhas do Castelo de Portalegre.

O edifício tem uma área de implantação de 100 m² e 260 m² de área de construção, composto por quatro fogos, um com entrada pela Rua dos Potes e os restantes três pela Rua da

Mouraria. A frente do edifício orientada para a Rua da Mouraria apresenta aspetos de arquitetura nobre, enquanto a frente para a Rua dos Potes está mais próxima da arquitetura popular alentejana. Na fotografia 4.13 apresenta-se uma imagem do alçado antes do início dos trabalhos.

Estruturalmente o edifício é composto por paredes de alvenaria de pedra autoportantes, nas quais apoiavam as madres de madeira de suporte dos sobrados. A estrutura resistente da cobertura também era em madeira, revestida a telha de canudo. O edifício sofreu ao longo dos tempos alterações estruturais de carácter construtivo e tipológico, pois antes do estado atual existiam dois imóveis distintos. Todas as alterações de compartimentação efetuadas ao longo dos tempos provocaram deformações acentuadas na estrutura de madeira dos pavimentos, pois foram construídas divisórias sem haver o cuidado de reforçar os elementos estruturais, provocando flechas acentuadas e um elevado grau de degradação nas madeiras e fissuras nas paredes de alvenaria de pedra interiores. O revestimento da cobertura encontrava-se bastante degradado, com muitas telhas partidas, provocando o apodrecimento do ripado de madeira onde apoiavam, bem como das madres e barrotes de suporte.



Fotografia 4.13 – Rua da Mouraria: Situação antes do início da obra

Face ao diagnóstico atrás descrito, deficiente divisão espacial do edifício e ausência de condições mínimas de habitabilidade, decidiu-se pela demolição total do interior do imóvel, mantendo-se as paredes das duas fachadas.

Foram projetados no imóvel quatro fogos, três fogos de tipologia T1 e um fogo de tipologia T2, sendo este duplex, com uma varanda num dos quartos, no seguimento da cobertura virada para a Rua dos Potes. A reconstrução foi efetuada com uma estrutura de betão armado, encostando às paredes a manter, os pilares previstos juntos às duas fachadas. Foram mantidas as cêrceas e a altura da cumeeira.

A estrutura do pavimento térreo foi executada com uma camada de agregado britado de granulometria extensa compactada com 0,25 m de espessura, sobre a qual foram colocadas placas de poliestireno extrudido de 3 cm, a que se seguiu uma camada de massame de betão com 0,10 m de espessura, uma betonilha armada com rede malhasol e uma camada de enchimento de betão leve, com a adição de argila expandida, com 0,05 m de espessura. Sobre esta camada foi espalhada uma argamassa de regularização, sobre a qual assentou o pavimento, constituído por mosaico porcelânico, a utilizar nas salas / cozinhas e casas de banho. Nos quartos, o acabamento do pavimento foi executado em soalho de madeira de pinho de “Riga”, sofrendo a estrutura do pavimento as necessárias adaptações. Assim, na camada de enchimento de betão leve foram abertos canaletos para a fixação de ripas de madeira, com a secção transversal de 0,03 x 0,05, onde é pregado o tabuado do soalho, com

encaixe macho-fêmea. A fotografia 4.14 representa uma imagem do interior do imóvel com o soalho já assente.



Nos pisos superiores, sobre as lajes aligeiradas foi espalhada uma camada de enchimento de betão leve com argila expandida, seguindo-se a mesma metodologia atrás descrita para os pavimentos de mosaico porcelânico e de soalho.

Na zona exterior de varanda, sobre a laje aligeirada foi executada a camada de forma em betão leve com argila expandida, com inclinação transversal para a caleira de recolha de águas pluviais, sobre a qual foi aplicada a barreira de vapor e colada uma tela de impermeabilização betuminosa armada com fibra de vidro, seguindo-se a aplicação de poliestireno extrudido, argamassa de regularização e mosaico antiderrapante.

Fotografia 4.14 – Rua da Mouraria: Durante a obra

A estrutura resistente da cobertura foi executada em ripado de betão pré-esforçado, sobre o qual apoiaram painéis de aglomerado OSB tipo “Onduline”, uma tela com funções de barreira pára-vapor tipo “Ondutiss BV Onduline”, painel de fibras de madeira para isolamento térmico-acústico tipo “Thermisorel Onduline”, impermeabilização com subtelha do tipo “Onduline” e ripa de PVC tipo “Onduline” para apoio da telha tipo lusa com canudo e aba. Na parte inferior do ripado foram fixados tirantes metálicos roscados para suspensão do teto falso em gesso cartonado.

O teto falso da casa de banho interior localizada no último piso foi recortado para aplicação de uma manga flexível que faz a conexão deste até à cobertura, de modo a permitir a entrada de luz natural.



As molduras dos vãos de porta e janelas foram executadas com argamassa de cimento e cal aérea, com pigmento na cor sangue de boi. As soleiras e peitoris foram executadas em granito azul “de Alpalhão” e as janelas e portas em madeira maciça, sendo os caixilhos das janelas lacados a branco mate e as portas lacadas a castanho, conforme se visualiza na fotografia 4.15. Para dispositivos de oclusão das janelas foram utilizadas portadas interiores de madeira maciça lacadas a castanho.

Fotografia 4.15 – Rua da Mouraria: Situação em 2012.11.13

A área bruta de construção do edifício é de 260 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 141.118 € (cento e quarenta e um mil cento e dezoito euros), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 545 € / m².

Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 13 (Ver Anexo N)

O presente imóvel não se integra em nenhuma área de proteção de imóvel classificado, embora o arruamento onde se insere seja uma via estruturante do Centro Histórico em termos de distribuição de trânsito e com um património edificado equilibrado em termos de volumetria e de arquitetura tradicional, destacando-se alguns imóveis com características de solar da arquitetura burguesa do final do século XIX, inícios do século XX.



Trata-se de um edifício de dois pisos, conforme representado na fotografia 4.16, com uma área de implantação de 32,50 m², apenas com uma fachada livre e cobertura de uma água e que foi alvo de obras de consolidação estrutural no final dos anos sessenta. Nessa altura, todos os madeiramentos existentes na estrutura dos sobrados e da cobertura foram substituídos por lajes aligeiradas pré-esforçadas ao nível do teto do piso 0 e inclinada ao nível da cobertura, encastrando-se as vigotas nas paredes existentes autoportantes de alvenaria de pedra. Atualmente não são visíveis danos estruturais nas mesmas, o que denota que a intervenção foi executada com algum cuidado na montagem das lajes e no remate das aberturas efetuadas nas paredes para apoio das vigotas.

Fotografia 4.16 – Rua Mouzinho de Albuquerque: Situação antes do início da obra

Apesar da intervenção acima descrita, o edifício encontrava-se devoluto há alguns anos, apresentando alguma degradação dos rebocos e pintura da fachada, bem como das carpintarias dos vãos de porta e janelas. A compartimentação interior existente originava divisões com áreas bastante reduzidas, entre os 5 e os 10 m², não permitindo condições de habitabilidade.

Atendendo a que, estruturalmente, o edifício se encontrava em boas condições, o projeto apenas contemplou a demolição de algumas paredes interiores e a substituição do revestimento da cobertura, tendo sido previsto no mesmo a criação de um fogo de tipologia T1, apresentado a imagem final que se pode visualizar na fotografia 4.17.



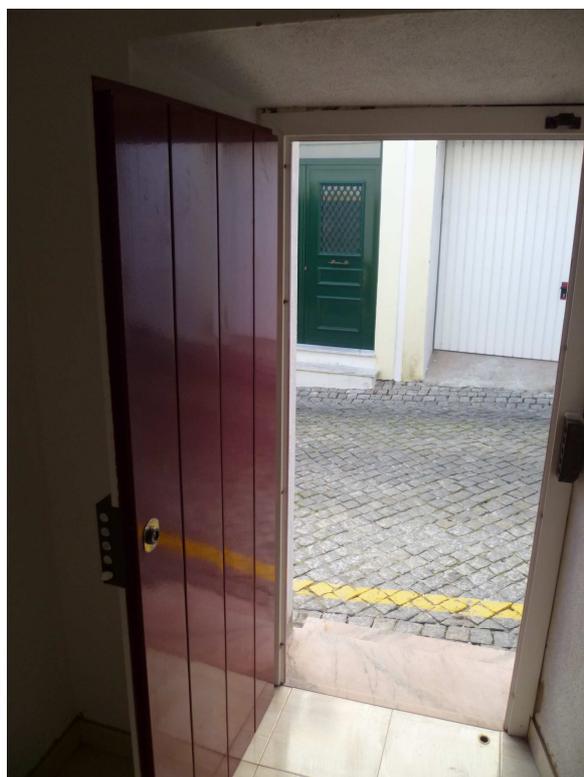
Fotografia 4.17 – Rua Mouzinho de Albuquerque: Final da obra

Em termos de reabilitação do imóvel, previu-se que todos os rebocos das paredes exteriores, interiores e tetos, fossem picados até à pedra, sendo estas escovadas de modo a se conseguir a sua máxima limpeza e também de todas as massas desagregadas entre juntas, antes da aplicação do novo revestimento com uma argamassa de cal hidráulica, cal aérea e areia ao traço 1:1:3 (cal hidráulica: cal aérea: areia). Este traço deve ser constantemente ajustado para se conseguir a ductilidade e resistência em função da maior ou menor espessura do reboco e do enchimento necessário para o desempenho das paredes, que na sua maior parte não são apuradas. A preocupação de um maior desempenho das paredes apenas existiu naquelas que serão posteriormente revestidas a azulejo.

Na cobertura foi removida a telha existente e aplicado sobre a laje inclinada um isolamento térmico em poliestireno extrudido de 60 mm de espessura, tipo “Roofmate”, sobre o qual assentou as chapas tipo “Onduline”subtelha, tendo sido fixadas a estas a ripa de PVC tipo “Onduline” para apoio da telha de canudo.

Ao nível dos pavimentos, no quarto e copa foi utilizado pavimento flutuante de madeira de carvalho e mosaico cerâmico nos restantes compartimentos. O revestimento da escada foi executado em pedra de mármore branco, com veios rosa.

Os alisares dos vãos de porta e janelas, bem como o soco, foram executados com argamassa de cimento e cal aérea, com pigmento de cor azul. Nas soleiras e peitoris foi aplicado pedra de mármore com veios rosa. As janelas e portas executadas em madeira maciça, tendo sido os caixilhos das janelas e da porta lacados pelo exterior na cor vermelho-púrpura (tipo sangue de boi, não tão escuro, mas mais brilhante), conforme se pode verificar na fotografia 4.18, e pelo interior foram lacados a branco. Para dispositivos de oclusão das janelas foram utilizadas portadas interiores de madeira maciça lacadas a branco.



Fotografia 4.18 – Rua Mouzinho de Albuquerque: Final da obra

A área bruta de construção do edifício é de 65 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 25.880,72 € (vinte e cinco mil oitocentos e oitenta euros e setenta e dois cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 400 €/m².

Rua Benvindo Ceia, n.ºs 12 a 16 e Rua de S. Martinho n.º 2 (Ver Anexo O)

Trata-se de um conjunto de três edifícios distintos, representados na fotografia 4.19, contíguos entre si, em que parte de dois deles se sobrepõe ao terceiro, criando, por tal motivo, dificuldades de os reabilitar de forma isolada. Em face disto, tomou-se a decisão de executar um único projeto para o conjunto dos três, efetuando o seu emparcelamento, mas com a condição de manter a mesma métrica do edificado, de modo a que exteriormente se mantenha a leitura independente dos três edifícios.

Este conjunto edificado localiza-se numa zona central do Centro Histórico, junto a uma praça na qual se localizam alguns estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas. O local está abrangido pela área de proteção das Muralhas do Castelo, imóvel classificado como Monumento Nacional.

Atendendo ao avançado estado de degradação da estrutura de madeira existente e à compartimentação sem condições regulamentares, foram demolidas todas as paredes divisórias em tabique e os sobrados, mantendo-se todas as paredes-mestras autoportantes em alvenaria de pedra, que travam todo o conjunto, pois além de todas as periféricas, existem duas transversais interiores, implantadas sensivelmente a cada um dos terços da fachada de maior largura.

Os três edifícios, um com dois pisos e os restantes com três, estão localizados num gaveto, fazendo frente para a Rua de S. Martinho, junto à Praça atrás referida e para a rua



perpendicular a esta, Rua Benvindo Ceia e têm uma área de implantação total de 135 m². Na reabilitação dos mesmos, optou-se por uma solução arquitetónica de adaptação à volumetria existente, fazendo apenas intervenções pontuais no exterior por necessidades tipológicas, com uma ampliação pontual no último piso, mas irrelevante para o contexto urbano em que se insere. Os vãos também se mantiveram, na sua maioria, sendo apenas revista a métrica dos mesmos. Desta proposta, resultou um total de cinco fogos, dos quais quatro são de tipologia T1 e um de tipologia T2. Para um melhor aproveitamento da iluminação e ventilação natural, foi projetado um pátio interior descoberto para o qual se abrem os vãos de maior dimensão.

Fotografia 4.19 – Rua Benvindo Ceia: Início da obra

Com a remoção da estrutura de madeira, projetou-se a colocação de lajes aligeiradas pré-esforçadas de tipo pré-fabricado, reforçando o interior das paredes com a abertura de pequenos roços para execução de montantes e cintas de travamento em betão armado, as quais servem de apoio às vigotas. As comunicações verticais também foram projetadas em betão armado.

Ao nível da cobertura, revestida a telha cerâmica tipo canudo, previu-se a utilização de chapas de subtelha do tipo “Onduline” sobre painéis sanduíche do tipo “Ondutherm”, com um núcleo de poliestireno extrudido de 60 mm para isolamento térmico, por sua vez apoiados num ripado de madeira fixado à laje aligeirada, garantindo assim uma caixa de ar entre o interior dos painéis e o extradorso da laje.

A situação em que se encontrava o interior da obra em 2012.11.13, pode ser visualizada na fotografia 4.20.

Foi projetada uma pequena área em terraço não acessível, com acabamento em tijoleira cerâmica, devidamente assente sobre uma betonilha armada e esquadrelada, sob a qual se colocou isolamento térmico constituído por placas de poliestireno extrudido de 60 mm de espessura tipo “Roofmate, assentes sobre o sistema de impermeabilização projetado com membrana betuminosa armada com fibra de vidro, protegida a polietileno, colada sobre a emulsão de primário betuminoso aplicada na camada de forma, com inclinação transversal mínima de 1 %, executada sobre a laje aligeirada.



Fotografia 4.20 – Rua Benvindo Ceia: Durante a obra

Ao nível dos pavimentos, nos quartos e salas foi utilizado pavimento flutuante de madeira de carvalho, tendo sido utilizado mosaico cerâmico nos restantes compartimentos. O pátio interior foi revestido com calçada de cubos de granito azul de 0,10 m de aresta, assente sobre camada de areia de 0,06 m de espessura média. O revestimento da escada, incluindo patamares, foi executado em grés cerâmico antiderrapante.



Os alisares dos vãos de porta e janela, bem como o soco, foram executados com argamassa de cal hidráulica e cal aérea, com pigmento natural ocre, conforme se visualiza na fotografia 4.21. As soleiras e peitoris executadas em pedra de granito amarelo bujardado e as janelas e as portas executadas em alumínio termolacado, com corte térmico, com acabamento texturado e cor cinzenta. Para dispositivos de oclusão das janelas foram utilizadas portadas interiores de madeira maciça de carvalho lacadas a branco.

Fotografia 4.21 – Rua Benvindo Ceia: Situação em 2012.11.13

A área bruta de construção do edifício é de 345 m², tendo sido estimado para a sua reabilitação, de acordo com as medições e orçamento do projeto, um custo de 193.715,07 € (cento noventa e três mil setecentos e quinze euros e sete cêntimos), o que origina um custo unitário estimado de cerca de 560 € / m².

4.3 Áreas de Construção e Custos Estimados de Reabilitação

Apresenta-se de seguida o Quadro 4.1 com um resumo dos valores das áreas de construção e os respetivos custos de reabilitação estimados em projeto, na sequência das medições e orçamento efetuados. Apresenta-se o valor por imóvel e o valor unitário por m². Também se quantifica o valor da área total a reabilitar no conjunto dos nove imóveis, bem como o valor total estimado da reabilitação e custo unitário médio por m² para a totalidade dos imóveis.

Quadro 4.1 - Áreas de Construção e Custos Estimados de Reabilitação

IMÓVEL	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	CUSTO ESTIMADO DE REABILITAÇÃO	
		TOTAL (€)	€/m ²
Rua de S. Lourencinho, 8	53 m ²	38.389,24	725
Rua do Comércio, 58	180 m ²	108.080,39	600
Rua da Sé, 69	440 m ²	216.267,38	500
Rua do Forno, 5	122 m ²	80.346,85	660
Rua da Mouraria, 162	260 m ²	141.118,00	545
Rua M.de Albuquerque, 13	65 m ²	25.880,72	400
Ruas B. Ceia e S. Martinho	345 m ²	193.715,07	560
TOTAIS GLOBAIS	1.465 m²	803.797,65	550

5 CONCURSO PÚBLICO E CONTRATO DA EMPREITADA

5.1 Concurso Público

Tratando-se de sete diferentes projetos, correspondentes a nove imóveis, para um total de vinte fogos, houve que decidir se abriam sete procedimentos concursais de empreitada, um por cada projeto, ou apenas um procedimento para a totalidade dos projetos. Atendendo aos custos de estaleiro e de implementação do Plano de Segurança e Saúde, associados, obrigatoriamente, a cada empreitada com o respetivo custo unitário contemplado no mapa de trabalhos, optou-se pela abertura de um único procedimento para a totalidade dos projetos, com um único estaleiro central para apoio às obras nos diferentes edifícios, havendo apenas junto a cada um deles um tapume junto à fachada, que delimita uma pequena área para guarda de alguns materiais e ferramentas de utilização diária. Esta opção revelava-se também vantajosa pelas características urbanas da zona onde se localizam os edifícios, com ruas estreitas e sem possibilidade de grandes estaleiros que permitissem cumprir com as normas de segurança. Além destes motivos, também seria mais vantajoso para o dono de obra e para a fiscalização ter um único empreiteiro e diretor técnico como interlocutor e também haver uma maior uniformidade no método de execução dos trabalhos e respetivos acabamentos.

O programa do procedimento relativo à abertura de concurso público para a execução da empreitada de **“Reabilitação de 9 imóveis / 20 fogos, ao abrigo do Programa Prohabita - Empreitada n.º 1”** foi aprovado em reunião do Executivo Municipal de 2 de março de 2009, com um preço base de 1.238.095,24 € (um milhão duzentos e trinta e oito mil e noventa e cinco euros e vinte e quatro cêntimos) e um prazo de execução de 365 dias. O único critério de adjudicação da empreitada foi o do mais baixo preço. O procedimento foi aberto nos termos da alínea b) do Artigo 19.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro.

O preço base acima indicado, embora muito superior à totalidade do estimado em sede das medições e orçamento dos diferentes projetos de execução (803.797,65 €), foi definido considerando o valor máximo financiado para obras de reabilitação por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o qual tem por base a tipologia final projetada para cada fogo. Estes valores são definidos pela Portaria n.º 683/2008, de 28 de julho e são todos majorados pelo coeficiente 1,5, nos termos do n.º 5 da referida Portaria, dado localizarem-se em Centro Histórico.

No dia 20 de abril de 2009 foram apresentados erros e omissões por parte de um concorrente, alegando a falta do esquema isométrico da rede de gás no projeto da Rua Mouzinho de Albuquerque. Esta apresentação implicou a suspensão do prazo para apresentação das propostas, por cinco dias, nos termos do Artigo 61.º do CCP.

A listagem de erros e omissões apresentada, apenas com a omissão atrás indicada, foi aceite pelo dono de obra e junta às peças desenhadas do procedimento, mas não deu origem à elaboração de uma lista de suprimentos, mantendo-se o mapa de trabalhos constante nas peças

de concurso. Com esta suspensão por erros e omissões, a data limite para apresentação das propostas passou para o dia 27 de abril de 2009, tendo ocorrido a abertura das quatro propostas recebidas efetuada no dia 28 de abril de 2009. Os preços destas variavam entre um valor de 983.078,10 € e 1.380.289,36 €.

Da análise da proposta de mais baixo preço, apresentada pela empresa Reilima Construções, Lda, verificou-se a existência de um erro no somatório dos diferentes preços unitários, tendo o júri do procedimento procedido à correção do valor total da proposta, que passou assim para 984.788,10 €, continuando este novo valor a ser o mais baixo apresentado.

Atendendo a que a proposta de preço mais alto era de valor superior ao preço base do procedimento, foi a mesma excluída do concurso, conforme definido na alínea d) do número 2 do Artigo 70.º do CCP, tendo sido apenas admitidas as três propostas restantes, tendo as mesmas sido ordenadas para efeitos de adjudicação conforme indicado no Quadro 5.1.

Quadro 5.1 - Lista de Ordenação das Propostas para Efeitos de Adjudicação

ORDENAÇÃO	EMPRESAS	VALOR DAS PROPOSTAS
1.º	Reilima Construções, Lda	984.788, 10 €
2.º	Consórcio Isolfrei Lda / Casa H. Lda	1.050.170,22 €
3.º	Edificadora Luz & Alves, Lda	1.144.473,06 €

Após a elaboração do Relatório Preliminar de Análise das Propostas nos termos do n.º 1 do Artigo 146.º do CCP, foi efetuada a audiência prévia dos concorrentes no prazo de cinco dias (conforme Artigo 147.º do CCP), na qual nenhum dos concorrentes se pronunciou. O júri elaborou então o Relatório Final, nos termos do n.º 1 do Artigo 148.º do CCP, no qual se manteve a ordenação das propostas indicada no Relatório Preliminar. Este Relatório Final, datado de 12 de maio de 2009, foi remetido ao Executivo Municipal para efeitos de deliberação sobre a adjudicação da empreitada, tendo a empreitada sido adjudicada por deliberação de 25 de maio de 2009.

5.2 Contrato da Empreitada

Após solicitação ao empreiteiro classificado em 1.º lugar da necessária documentação para outorga do contrato e aprovação da minuta do mesmo por parte do dono de obra e da entidade adjudicatária, foi o mesmo assinado em 10 de agosto de 2009 e enviado para Visto do Tribunal de Contas (TC) em 31 de agosto de 2009, vindo a ser visado por esta entidade apenas em 4 de agosto de 2010, após vários pedidos de esclarecimento sobre o Orçamento Municipal, cabimentação orçamental e Plano Plurianual de Investimentos.

O Auto de Consignação da empreitada foi lavrado em 1 de setembro de 2009, após aprovação do Plano de Segurança e Saúde para a obra por parte do Executivo Municipal, em 31 de agosto de 2009 e envio da comunicação prévia da empreitada à Autoridade para as Condições

de Trabalho (ACT). A data para a conclusão da obra terminava, assim, em 31 de agosto de 2010.

Entre a data de consignação e a data do visto do TC foram realizados os autos de medição mensais, não excedendo estes os valores previstos no cronograma financeiro da empreitada. No entanto, não pode o dono de obra, por força da Lei de Organização e Processo do Tribunal de Contas, efetuar quaisquer pagamentos ao empreiteiro até à data do pagamento dos emolumentos devidos pela emissão do Visto. Nestes termos, o primeiro pagamento ao empreiteiro, correspondente aos autos de medição de 1 a 6, apenas foi efetuado em 12 de outubro de 2010 - mais de um ano após a data da consignação.

Atendendo a que não foram efetuados mais pagamentos referentes aos autos de medição já aprovados, o empreiteiro comunicou à Câmara Municipal de Portalegre, em 24 de janeiro de 2011, cumprindo o prazo legal de quinze dias de antecedência, conforme indicado no n.º 5 do Artigo 366.º do CCP, a sua intenção de suspender os trabalhos nos termos da alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo, com efeitos a partir de 14 de fevereiro de 2011.

Na sequência desta comunicação foi o dono de obra informado pela fiscalização, que a manter-se esta situação de incumprimento do pagamento ao empreiteiro, este teria o direito de resolver o contrato de empreitada nos termos da alínea c) do n.º 1 e n.º 4 do Artigo 332.º do CCP, já que à data da comunicação atrás indicada, a dívida ao empreiteiro era de 208.700,49 €, correspondente a 21,20 % do preço contratual e referente aos autos de medição 7 a 16, verificando-se assim o incumprimento das obrigações pecuniárias pelo contraente público por período superior a seis meses.

Como não foi efetuado qualquer pagamento no período de quinze dias subsequentes à comunicação, a suspensão dos trabalhos foi consumada no dia 14 de fevereiro de 2011, tendo-se elaborado o correspondente Auto de Suspensão. Com esta forma de pressão por parte do adjudicatário perante a entidade adjudicante, o segundo pagamento ao empreiteiro foi efetuado no dia 11 de março de 2011 e correspondeu aos autos de medição de 7 a 14.

Na sequência deste pagamento, levantou-se de imediato a suspensão dos trabalhos, com efeitos a 15 de março de 2011, tendo-se lavrado o correspondente Auto de Conclusão do Período de Suspensão e Recomeço dos Trabalhos e recomeçou-se a contagem do prazo de execução da empreitada, verificando-se, assim, um período de suspensão de vinte e nove dias.

Como consequência da falta de pagamento, o ritmo de execução dos trabalhos nunca foi o previsto no respetivo plano de trabalhos da obra, dando origem a um primeiro pedido de prorrogação de prazo em 12 de maio de 2010, por um período de 120 dias, alegando o empreiteiro, além da falta de pagamento, as más condições meteorológicas que se fizeram sentir e a não disponibilização imediata dos imóveis aquando da consignação, o que obrigou à redução das frentes de trabalho previstas.

A análise efetuada pela fiscalização da obra, embora reconhecendo os motivos alegados pelo empreiteiro, referiu que o mesmo não estava a cumprir com o plano definitivo de trabalhos e respetivo cronograma financeiro, bem como com os planos definitivos de mão-de-obra e de equipamentos, aprovados pelo dono de obra em 2 de novembro de 2009, pois até maio de 2010 deveriam estar executados 81,80 % da obra e apenas estavam concluídos 11,36 % dos trabalhos contratuais, atendendo ao reduzido número de trabalhadores em obra e ao fraco rendimento do trabalho. Por estes motivos, o Município decidiu conceder a prorrogação de 120 dias solicitada, mas de forma graciosa e não legal. Além do mais, o CCP apenas prevê no seu Artigo 374.º que a prorrogação legal apenas pode acontecer quando haja realização de trabalhos a mais, o que não acontece no presente caso. Com esta prorrogação, a conclusão da obra passou para 31 de dezembro de 2010.

Em 21 de setembro de 2010 foi efetuado um segundo pedido de prorrogação de prazo da empreitada, por um prazo de 240 dias, alegando o adjudicatário indefinições de projeto, alterações, trabalhos a mais e a falta de pagamento das faturas correspondentes aos autos de medição já aprovados, o que se traduzia num financiamento integral da obra por parte do empreiteiro.

A fiscalização informou então que, à data em que é solicitada a presente prorrogação, já a empreitada deveria estar concluída, conforme cronograma financeiro aprovado, verificando-se, no entanto, que ainda não fora concluída a faturação correspondente ao mês 4 da empreitada e que apenas tinha sido faturado 21,07 % da totalidade do contrato (passados que estavam mais de 12 meses da data de consignação, que era o prazo contratual da empreitada).

Quanto aos trabalhos a mais referidos pelo empreiteiro, a fiscalização referiu que não se tratavam de trabalhos a mais, mas sim de pequenas adaptações aos projetos, que normalmente simplificavam a execução dos trabalhos, sendo o tipo de trabalhos sempre da mesma natureza dos previstos no caderno de encargos, envolvendo valores que eram absorvidos dentro do próprio contrato de empreitada.

Quanto às alegadas indefinições de projeto que se traduziram em atrasos na execução dos trabalhos, estas já eram de alguma forma esperadas, dado se tratar de uma empreitada de reabilitação, sempre mais complexa que a execução de uma nova construção, em que surgem sempre imprevistos na estrutura dos edifícios a reabilitar, que eram de difícil deteção à data de execução dos projetos, já que a prospeção efetuada aos imóveis foi apenas visual, com algumas sondagens ao nível da picagem de rebocos para análise do estado de conservação das paredes de alvenaria, análise do estado de conservação dos madeiramentos por raspagem superficial dos mesmos e verificação do estado das coberturas. No entanto, estas indefinições devidas aos imprevistos que surgiram, apenas justificariam uma pequena parte do atraso que se verificava.

Por tais motivos e compreendendo a alegação do empreiteiro relativa à falta de pagamento, a Câmara Municipal de Portalegre deferiu, em 4 de outubro de 2010, o segundo pedido de prorrogação de prazo por 240 dias, considerando esta prorrogação como graciosa. Com esta

prorrogação, a conclusão da obra passou para 21 de setembro de 2011, já que foram acertados os exatos dias de calendário do prazo contratual, acrescido das prorrogações concedidas, contemplando também o período de vinte e nove dias em que a empreitada esteve suspensa por falta de pagamento ao empreiteiro.

Em 31 de agosto de 2011 foi solicitado um terceiro pedido de prorrogação do prazo de execução da obra, este por um período de 270 dias, tendo sido alegadas alterações e adaptações de projeto, trabalhos a mais e os prazos dilatados e incertos de pagamento das faturas correspondentes aos autos de medição já aprovados (situação que provoca um desgaste pela insegurança na espera dos créditos devidos, condicionando tal cenário o bom andamento dos trabalhos).

O parecer da fiscalização informou que o plano de trabalhos e cronograma financeiro não estavam minimamente a serem cumpridos, sendo que à data ainda não estava concluída a faturação correspondente ao mês 5 da empreitada, apesar de já terem passado 24 meses após a data de consignação, que é o dobro do prazo contratual da empreitada. Também não eram válidas as razões invocadas quanto a alterações de projeto e trabalhos a mais, pelos motivos já anteriormente justificados relativamente ao segundo pedido de prorrogação. A maioria dos problemas seriam resolvidos pelos projetistas que acompanham a obra, e caso isso não aconteça em tempo útil, a própria fiscalização encarregar-se-ia de arranjar soluções sempre enquadráveis dentro do mesmo tipo de trabalhos previstos no caderno de encargos e dentro das quantidades contratadas, de forma a eliminar qualquer possibilidade de trabalhos a mais.

Compreendendo os motivos invocados da falta de pagamento ao empreiteiro e dos reflexos negativos que tal facto tem no normal andamento dos trabalhos, mas não podendo descurar também o facto do empreiteiro nunca se ter preocupado em arranjar várias frentes de trabalho, uma por cada imóvel, conforme plano de mão-de-obra constante do contrato, de modo a garantir uma execução mais acelerada dos trabalhos, criando, assim, uma forma de pressão junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, que é a entidade financiadora da obra, alertando esta para a necessidade urgente da libertação de verbas de uma forma mais atempada, de modo a não prejudicar, quer o dono de obra, quer o empreiteiro, deliberou o Executivo Municipal, em reunião de 17 de outubro de 2011, aprovar o terceiro pedido de prorrogação de prazo pelo período de 270 dias, considerando este como gracioso. Com esta prorrogação, a conclusão da obra passou para 21 de junho de 2012.

Continuando a execução dos trabalhos com um ritmo demasiado lento, com autos de medição mensais, na sua grande maioria, entre os 10.000 € e os 20.000 €, levando a que a conclusão da empreitada de reabilitação de imóveis não tenha “fim à vista” e atendendo também à necessidade da Câmara Municipal proceder ao realojamento das famílias carenciadas, identificadas pelos Serviços de Apoio Social do Município, solicitou o Executivo uma reunião com a administração da empresa construtora, de modo a que fosse definida uma calendarização da conclusão das obras por edifício, de modo a que se tornasse possível efetuar receções parciais dos mesmos e serem estes entregues às famílias carenciadas, garantindo também o município o pagamento atempado de todas as faturas.

Essa calendarização foi entregue, mas nunca chegou a ser cumprida, verificando-se, apenas, a entrega em dezembro de 2011, do imóvel da Rua Mouzinho de Albuquerque, correspondente a um fogo de tipologia T1, tendo-se lavrado o correspondente Auto de Vistoria de Receção Provisória Parcial. Estes trabalhos recebidos correspondiam apenas a 31.941,30 € ,o que representa 3,24 % do valor total do contrato.

Nos seus pedidos de prorrogação de prazo, o empreiteiro alegava o direito de reposição do equilíbrio financeiro do contrato, atendendo ao decréscimo das receitas esperadas e ao agravamento dos encargos previstos com o estaleiro, nos termos do n.º 3 do Artigo 282.º e do n.º 1 do Artigo 354.º, ambos do CCP. Após análise da exposição pela equipa de fiscalização e também pelo Serviço de Apoio Jurídico do Município, concluiu-se que não assistia razão ao empreiteiro, pois não foram encontrados motivos que pudessem provocar a perturbação na estabilidade do contrato, que agravassem as bases financeiras iniciais, que determinaram o empreiteiro a celebrar o mesmo.

Tal entendimento foi comunicado ao empreiteiro, tendo este respondido, que não concordava com o teor da comunicação da Câmara Municipal, reservando-se ao direito, de fazer valer as suas pretensões em sede judicial.

Em 15 de junho de 2012, foi solicitado pelo empreiteiro o quarto pedido de prorrogação do prazo de execução da obra por um período de 132 dias, até 31 de outubro de 2012, com os mesmos argumentos que serviram de base aos pedidos anteriores.

A fiscalização informou que o plano de trabalhos e cronograma financeiro continuavam a não ser cumpridos, sendo que à data ainda não estava concluída a faturação correspondente ao mês 6 da empreitada (apesar de já terem passado 34 meses após a data de consignação, o que corresponde quase ao triplo do prazo contratual da empreitada). Continuavam a não ser válidas as razões invocadas quanto a alterações de projeto e trabalhos a mais. Acresce que para não dar o mínimo de argumento ao empreiteiro, as dúvidas surgidas em obra eram sempre esclarecidas no próprio dia na reunião de obra, ou, no máximo, no dia imediatamente a seguir.

Quanto ao agravamento dos custos de estaleiro e do apoio administrativo prestado pela sede da empresa à obra, foi referido que tal se ficava a dever apenas ao facto do empreiteiro não poder faturar as importâncias previstas no cronograma financeiro, porque não tinha executado os trabalhos de valor correspondente. Para concluir a obra dentro do prazo prorrogado agora solicitado, o empreiteiro deveria faturar, mensalmente, cerca de dez vezes mais do que aquilo que vinha faturando desde a consignação, isto é, cerca de 100.000 € já a contar no auto de medição do mês de junho, mantendo-se esta ordem de valores até ao final do prazo solicitado (31 de outubro).

Com a grande preocupação do empreiteiro não vir a acabar a obra dentro do prazo do financiamento da candidatura, que se prolongava apenas até final do ano de 2012, e tendo em

conta que já não havia tempo suficiente para se rescindir o contrato e abrir um novo procedimento concursal para a conclusão da obra, o Dono de Obra viu-se assim constrangido a aprovar, em 25 de junho de 2012, o quarto pedido de prorrogação de prazo pelo período de 132 dias, que terminava a 31 de outubro de 2012, considerando este como gracioso.

Em 12 de outubro de 2012, foi solicitado pelo empreiteiro o quinto pedido de prorrogação do prazo de execução contratual da obra por um período de 120 dias, até 28 de fevereiro de 2013, com os mesmos argumentos que serviram de base aos pedidos anteriores.

A fiscalização informou que o plano de trabalhos e cronograma financeiro continuavam a não ser cumpridos, sendo que à data ainda não estava concluída a faturação correspondente ao mês 7 da empreitada, apesar de já terem passado mais de 37 meses após a data de consignação, o que corresponde a mais do triplo do prazo contratual da empreitada.

Continuaram a não serem válidas as razões invocadas quanto a alterações de projeto e trabalhos a mais. O empreiteiro também nunca reforçou as equipas afetas à empreitada, continuando os autos de medição com um valor muito reduzido face ao saldo financeiro da conta de obra. O Auto de Medição n.º 36, correspondente ao mês de outubro de 2012, apresentava um valor inferior a 12.000 €, obrigando o empreiteiro, para se concluir a obra até final do ano de 2012, a faturar nos dois autos em falta (novembro e dezembro) cerca de 200.000 € em cada um deles, tarefa que se afigura quase impossível atendendo a todo o historial, já longo, desta empreitada.

Apesar da crença do Município de que o empreiteiro já não apresentava condições para acabar a obra dentro do prazo do financiamento da candidatura, foi ainda aprovado, em 29 de outubro de 2012, o quinto pedido de prorrogação de prazo, mas pelo período de apenas 61 dias, com terminus a 31 de dezembro de 2012 (e não o prazo de 120 dias solicitado pelo empreiteiro, até 28 de fevereiro de 2013). Esta quinta prorrogação, tal como todas as restantes, também foi considerada como graciosa.

Concomitantemente, foi solicitada mais uma derradeira reunião urgente com a administração da empresa, alertando-se que não poderia, de maneira alguma, haver mais prorrogações de prazo da empreitada, atendendo ao ofício recebido do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, recordando que a data limite para utilização dos contratos de comparticipação e de empréstimo é 31 de dezembro de 2012. Nestes termos, solicitou-se mais uma vez ao empreiteiro, que deveria subcontratar seis diferentes empresas de construção civil para conclusão dos trabalhos em seis dos edifícios, ficando a Reilima com os acabamentos de apenas um imóvel, dada a falta de capacidade técnica e financeira já demonstrada ao longo deste processo, para conclusão da empreitada em tempo útil.

Na presente data, 6 de novembro de 2012, foram realizados trinta e seis Autos de Medição, o último dos quais referente ao passado mês de outubro, encontrando-se liquidados à instituição financeira, com a qual o empreiteiro tem um Contrato de “Factoring”, as faturas correspondentes até ao Auto de Medição n.º 32.

Com os 36 Autos de Medição efetuados, foi faturado um total de 592.172,60 € num total contratual de 984.788,10 €, o que corresponde a cerca de 60 % do valor total da empreitada, encontrando-se esta ainda com um saldo de 392.615,50 €, conforme se resume Quadro 5.2, o qual também indica, discriminadamente, quais os valores facturados por cada imóvel, bem como os repetivos saldos e percentagem de realização.

Quadro 5.2 - Valores Orçamentados, Faturados e Saldos

Cap..	Designação	Orçamento	Faturação	Saldos	% de realização
1	Trabalhos preparatórios	43.800,00 €	43.800,00 €	0,00 €	100,00
2	Rua do Comercio, n.º58, 60	125.032,71 €	55.543,47 €	69.489,24 €	44,42
3	Rua da Mouraria, n.º162	113.101,44 €	86.590,62 €	26.510,82 €	76,56
4	Rua do Forno, n.º5	225.098,09 €	98.488,37 €	126.609,72 €	43,75
5	Rua da Sé, n.º69	250.993,48 €	132.559,18 €	118.434,30 €	52,81
6	Rua Benvindo Ceia e Rua de S. Martinho	158.287,04 €	111.370,36 €	46.916,68 €	70,36
7	Rua de S. Lourencinho, n.º8	35.768,04 €	31.804,38 €	3.963,66 €	88,92
8	Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º13	32.707,30 €	32.016,12 €	691,18 €	97,89
	TOTAL GLOBAL	984.788,10 €	592.172,60 €	392.615,50 €	60,13

A situação em obra mantém-se como anteriormente descrito, não havendo movimentações que possam garantir a conclusão dos trabalhos. Confirmando-se esta situação em 31 de dezembro de 2012 e terminando a validade do Acordo de Colaboração com Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), que permite o financiamento da obra a fundo perdido em cerca de 50 % do valor total dos trabalhos, sendo os restantes 50 % financiados através de contrato de empréstimo também com o IHRU, o Dono de Obra terá que decidir pela rescisão do contrato com o empreiteiro, com o apuramento das responsabilidades jurídicas de cada uma das partes, ou pela continuação do contrato de empreitada em vigor, tentando renegociar com o IHRU novas condições de financiamento das obras de reabilitação urbana.

6 DIFICULDADES NA EXECUÇÃO DA OBRA

As obras de reabilitação em análise, revestiram-se de alguma complexidade técnica atendendo a que se tratava de pequenos imóveis localizados no Centro Histórico, nos quais houve a preocupação de manter, sempre que possível, o existente, bem como manter as características volumétricas dos edifícios, com ampliações pontuais, apenas para garantir melhores condições de habitabilidade. O maior problema verificado foi a difícil acessibilidade aos imóveis, dadas as características topográficas e físicas dos arruamentos. Outra dificuldade acrescida foi o facto de se tratar de uma única empreitada que contemplava sete edifícios distintos, que obrigava à constituição de diferentes equipas de trabalho, com um responsável por equipa e a um encarregado que fizesse a coordenação geral dos trabalhos, situação que nunca se verificou com o decorrer da obra.

O grande problema que se estendeu à generalidade dos imóveis foram os acertos das medições que eram necessários executar em obra. Houve necessidade de se proceder a um controle muito rigoroso destes acertos desde o início da empreitada, devido ao facto de não poder haver trabalhos a mais por razões de ordem legal, mas também do forte constrangimento orçamental. Houve ainda que controlar a existência de alguns erros no levantamento arquitetónico do existente, pois alguns foram efetuados com mobílias no interior das habitações, e contabilizar esses acertos de modo a que não fossem excedidas as quantidades contratuais constantes no mapa de trabalhos da obra. Quando as áreas eram excedidas e algumas quantidades ultrapassadas, fazia-se a compensação noutros trabalhos da mesma natureza, se necessário noutro imóvel, de modo a não haver agravamento de custos,.

Atendendo ao fraco nível das sondagens que se efetuaram em paredes, pavimentos e coberturas, surgiram alguns imprevistos que foi necessário ultrapassar, adaptando as soluções projetadas à realidade encontrada, como por exemplo o acerto na implantação das novas paredes divisórias propostas, mas mantendo sempre as tipologias definidas em projeto, sem que houvesse derrapagem de custos.

Após as demolições previstas, picagem de paredes e remoção de telhas da cobertura, iniciaram-se os trabalhos de consolidação estrutural, em que apenas houve necessidade de pequenos ajustamentos na solução proposta, nomeadamente ao nível da implantação dos pilares e vigas, de forma a se conseguir a melhor ocultação possível destes elementos. Ao nível da fixação dos perfis metálicos às paredes de alvenaria de pedra houve por vezes a necessidade de efetuar um reforço dessas paredes, com recurso a novas alvenarias e alguma argamassa não retráctil, de modo a ser possível executar a ancoragem desses perfis às paredes-mestras, através da utilização de varão inclinado e resinas epoxi.

A instalação das novas redes técnicas também trouxe algumas dificuldades na definição, em obra, do melhor traçado, de forma a evitar a abertura de roços nas paredes autoportantes, fazendo-se alguns ajustes aos traçados projetados.

Para que não houvesse dúvidas que se prolongassem no tempo à espera de esclarecimento, foram colocados dois técnicos (uma engenheira e um arquiteto) sempre disponíveis para deslocar-se à obra, quando surgisse alguma situação imprevista a necessitar de esclarecimento no local. Independentemente desta disponibilidade, ficou acordado logo após o ato de consignação da empreitada, uma reunião semanal de obra, que se tem realizado todas as terças-feiras de tarde, na qual são discutidos e analisados todos os aspetos com ela relacionados e preparados os autos de medição.

De seguida faz-se uma descrição, imóvel a imóvel, de algumas situações em que houve necessidade de recorrer ao apoio da fiscalização e dos projetistas para a resolução das mesmas.

Rua de S. Lourencinho, n.º 8

Os rebocos existentes que se encontravam fissurados e em desagregação começaram a ser picados, de forma a maximizar o rendimento do trabalho, com recurso a martelos pneumáticos muito potentes e vibratórios, que provocavam vibrações elevadas e que poderiam causar danos às paredes de suporte dos mesmos. O empreiteiro foi de imediato alertado que se tratavam de trabalhos de reabilitação, devendo a picagem ser efetuada de forma cuidadosa e com recurso a um martelo manual sem vibração, de forma a ficar as alvenarias à vista, as juntas rebaixadas e escovadas para remover poeiras e pedaços soltos, sempre com a necessária atenção para não provocar o aparecimento de fissuras na base de suporte.

Após o período de secagem dos novos rebocos, começaram a aparecer, pontualmente, algumas manchas de desagregação do reboco por esfarelamento e também algumas eflorações salinas numa parede interior. Analisada a situação, verificou-se que as eflorações aconteceram devido a um elevado teor de humidade da parede de alvenaria de pedra e a um mau saneamento e limpeza da mesma previamente à execução do novo reboco e que o esfarelamento da argamassa se deveu à utilização de areias não lavadas, com muito pó, e que não foram previamente crivadas. Assim, todas as superfícies afetadas com estes problemas foram de novo picadas até ao “osso” e de novo rebocadas com uma argamassa ao traço 1:3:12 (cimento branco: cal aérea: areia lavada de rio).

Devido a dificuldade de interpretação, por parte do empreiteiro, das peças desenhadas, houve necessidade de executar pormenores a 3 dimensões da estrutura metálica que suporta o teto falso sobre a escada, formado por três grandes degraus, de modo a facilitar a sua execução. Os tubos metálicos foram fixados, por aparafusamento, na base, na guarda de betão e no topo, na viga de madeira da cobertura, sendo que no lado oposto apoiaram na parede de alvenaria, ficando os tubos ocultos por aplicação de placas de gesso cartonado na face inferior e placas de contraplacado folheado a pinho na face superior.

Houve necessidade de ajustar a localização de alguns dispositivos de utilização dada a falta de espaço para a sua instalação e para o seu correto manejo, como é o exemplo da torneira na bancada do lavatório, que não pôde ficar centrada na traseira do mesmo.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 90 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

Rua do Comércio, n.º 58 e n.º 60

Durante as demolições verificou-se que uma parede não era autoportante, mas sim duas paredes de taipa justapostas, havendo necessidade de definir uma solução alternativa para apoio da cobertura, a qual passou pela execução de um troço de parede em alvenaria de pedra e assentamento de um perfil metálico HEB 140 para criação do apoio necessário.

Verificou-se também que haviam paredes de alvenaria que estavam desalinhadas na sua prumada entre dois pisos, apoiando, parcialmente, a do piso superior, na estrutura de madeira do sobrado existente, provocando esforços acentuados nas madres. Esta situação foi corrigida após o desmonte dos madeiramentos, através do enchimento com alvenaria de pedra na parte desalinhada, garantindo a continuidade da parede.

Na escavação efetuada para rebaixamento do piso térreo, verificou-se não haver necessidade de executar o muro periférico de betão armado, dado que as paredes-mestras se prolongavam até uma cota inferior ao do rebaixamento, apresentando a alvenaria de pedra um bom estado de conservação.

Na execução dos novos rebocos, interiores e exteriores, estava previsto em projeto que estes revestimentos se deveriam aproximar do seu aspeto original, com recurso a argamassas à base de cal. O empreiteiro executou os trabalhos com o tipo de argamassa previsto, mas com um acabamento areado, o que, em termos visuais, não foi do agrado da fiscalização, tendo esta solicitado parecer ao projetista sobre qual o tipo de acabamento que pretende aplicar, dada a existência prévia de rebocos areados e de rebocos afagados à costa da colher, tendo este esclarecido que todo o reboco, tanto exterior como interior, deverá ser afagado à costa da colher, tendo o empreiteiro cumprido com esta imposição, alterando o reboco areado já executado.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 45 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

Rua da Sé, n.º 69

Quando se iniciaram os trabalhos de remoção da cobertura, verificou-se a existência de frestas e de uma janela nas empenas dos imóveis confinantes, que abriam sobre a cobertura da parte posterior do imóvel, a qual foi ampliada com mais um piso, obrigando, assim, ao encerramento dos referidos vãos. Não sendo intenção do município de prejudicar os residentes na envolvente dos imóveis a reabilitar, antes pelo contrário, é incentivá-los a também executarem obras de reabilitação dos seus imóveis, fez-se uma pequena alteração ao

projetado, no sentido da criação de dois pequenos saguões na parte posterior das divisões aqui projetadas, reduzindo-se as áreas dos respetivos compartimentos.

Foi solicitado ao empreiteiro um melhor escoramento dos trabalhos estruturais e uma melhor contenção periférica das áreas demolidas e ainda não intervencionadas, de modo a garantir a segurança no trabalho e a estabilidade dos elementos a reabilitar.

Atendendo à dificuldade de ocultação nas coretes técnicas dos tubos de queda de águas residuais domésticas, fez-se uma adaptação em obra do respetivo projeto, de modo a passar essa tubagem para coretes a executar no pátio interior. Também houve necessidade de alterar os traçados das tubagens previstas nos pavimentos, dada a altura insuficiente da camada de enchimento para obtenção das cotas finais do limpo, não se querendo aumentar esta espessura, para evitar o aumento do peso próprio sobre a estrutura resistente projetada.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 55 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

Rua do Forno, n.º 5

Após a demolição da manjedoura existente no piso 0, no tardo do imóvel, verificou-se a existência de um grande maciço rochoso sob a bacia da mesma, que se prolongava para o edifício confinante do lado esquerdo. Como a arquitetura prevê neste piso a construção de um fogo T0 e as áreas são muito reduzidas, não se podia perder a área ocupada pelo maciço rochoso, sob pena de comprometer a existência do próprio fogo. Por outro lado, não era conveniente o desmonte do maciço rochoso, que se apresenta muito compacto, sem fissuras e de grão fino, sendo grande a dificuldade em quebrá-lo, sob pena de se poder provocar danos graves no imóvel confinante, devido à propagação de vibrações que um martelo pneumático sempre provoca, não sendo hipótese qualquer outro tipo de desmonte, por utilização de explosivo ou gel expansivo, por não se ter o controlo das linhas de fissuração resultantes dessa utilização e atendendo ao meio urbano em que a obra se insere. Outro dos motivos do não desmonte foram os custos associados a essa tarefa, pois trata-se de um tipo de trabalho para o qual não existe preço contratual, pois não estava prevista no mapa de trabalhos da empreitada a escavação em rocha.

Nestes termos, optou-se por desbastar e regularizar o maciço rochoso na sua parte superior, com recurso a maceta e ponteiro, transformando-o posteriormente numa banqueta com cerca de 0,80 m de altura, forrada com gesso cartonado, adaptando-a ao projetado nesta área (bancada do lavatório e bancada da cozinha).

Alegando motivos de falta de condições de acessibilidade ao imóvel para materiais de grande porte e peso, dada a sua localização numa rua muito estreita e também não ser possível fazer deslocar uma grua ao local, o empreiteiro solicitou a troca dos pilares metálicos HEB 240 por pilares em betão armado, dada a grande dimensão daqueles, dois de 6,45 m e outros dois de 7,96 m. Este pedido do empreiteiro acabou por não ser aceite, dado que ia alterar todo o

esquema estrutural proposto, bem como o sistema projetado para a elevação da parede da fachada, tendo-se indicado ao empreiteiro que os perfis metálicos poderiam ser encomendados não com o comprimento total, mas sim em troços com cerca de 3 m, fazendo-se a sua montagem no local através de soldadura, situação esta que acabou por prevalecer.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 45 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

Rua da Mouraria, n.º 162

Neste imóvel, como estava prevista a demolição de todo o seu interior, mantendo apenas as paredes de fachada, com a execução de uma nova estrutura em betão armado, não houve grandes problemas de reconstrução. As únicas situações a salientar prendem-se com alguma troca de materiais.

Estava prevista a utilização de uma rede malhasol do tipo DQ30, que devido à sua pouca utilização, o empreiteiro não a conseguiu adquirir. Solicitou a troca pela rede malhasol do tipo AQ30, o que foi aceite pela fiscalização.

Atendendo à descontinuidade do painel de fibras de madeira para isolamento térmico-acústico tipo “Thermisorel Onduline” que estava previsto utilizar na cobertura, o empreiteiro propôs, como alternativa, a utilização do painel “Topox Cuber SL50”. Analisadas as características térmicas e apresentando este uma condutibilidade térmica menor, logo maior resistência térmica, foi aceite a alternativa proposta, sem acréscimo de custos.

Foi solicitada a troca do revestimento do pavimento cerâmico tipo “S. Paulo” previsto, pelo pavimento da cerâmica “Margres” (terracota), solicitação que foi aceite dada a equivalência entre os dois produtos.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 80 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

Rua Mouzinho de Albuquerque, n.º 13

Os trabalhos de reabilitação previstos para este imóvel foram, de entre todos, os mais simples, pois não houve trabalhos estruturais, mas apenas trabalhos de reabilitação. A situação de obra mais delicada foi a definição do traçado das novas redes, de forma a evitar ao máximo a abertura de roços nas paredes e nas lajes existentes, de forma a não afetar as suas capacidades estruturais, situação que se resolveu com sucesso dada a pequena área de construção do edifício.

Este foi o primeiro e único imóvel onde se concluíram os trabalhos, estando o mesmo já habitado por um casal idoso, desde o início do ano de 2012, não estando, no entanto, indicado

a 100% no quadro 5.2, devido à falta de entrega da certificação relativa às instalações eléctricas e relativa às instalações telefónicas.

Rua Benvindo Ceia, n.ºs 12 a 16 e Rua de S. Martinho n.º 2

Havendo compartimentos com lajes aligeiradas inclinadas na cobertura, sem laje de esteira, apoiando as vigotas em cintas de travamento de betão armado executadas no topo das paredes-mestras a manter, verificou-se que algumas destas paredes apresentavam uma altura muito reduzida acima do pavimento do último piso, não garantindo o pé-direito regulamentar, obrigando à elevação das mesmas, com recurso à mesma técnica construtiva.

Identificou-se outra parede-mestra que não estava indicada como tal no projeto de arquitetura, sendo prevista a sua demolição. Optou-se por manter a referida parede, adaptando-se o projeto de arquitetura, originando apenas a correção da geometria da forma da compartimentação.

Verificou-se também a existência de paredes-mestras descontínuas entre os níveis do piso 1 e piso 2, apresentando nichos de dimensões consideráveis embutidos nas mesmas, que as fragilizava, tendo-se optado pelo enchimento desses nichos com alvenaria de pedra, reforçando a continuidade desses elementos estruturais.

As paredes-mestras encontravam-se bastante desaprumadas, obrigando a enchimentos superiores a 0,10 m no topo das mesmas, nas divisões em que se pretende as paredes desempenadas, para posterior revestimento a azulejo (cozinhas e casas de banho). Nestas situações autorizou-se o empreiteiro a elevar um pano de tijolo de 7 cm, chapeando, previamente a face da parede onde encostava o tijolo. Nas cozinhas, atendendo à bancada, propôs-se a execução do desempenho em dois planos, um até ao topo da bancada e outro a partir desta cota até ao teto.

Atendendo a que estava prevista a aplicação de estuque como revestimento interior das paredes de alvenaria de pedra, o empreiteiro levantou algumas reservas sobre o sucesso dessa aplicação. Analisada a questão e atendendo ao facto do gesso ser um material muito sensível, que rapidamente mancha e desagrega na presença de teores de humidade elevados, situação em que se encontravam as paredes-mestras deste imóvel, devido ao longo período em que o mesmo esteve por reabilitar, deixando entrar água no seu interior, propôs-se ao empreiteiro a troca do revestimento previsto por um reboco à base de cimento branco, cal aérea e areia fina, com acabamento estanhado, sem qualquer alteração de custos, o que foi aceite.

Os trabalhos previstos para este imóvel encontram-se executados em cerca de 75 %, conforme já atrás indicado no quadro 5.2.

7 CONCLUSÃO

7.1 Considerações Finais

O Município de Portalegre vem assumindo, já há algumas décadas, a priorização do fomento da habitação social, como um dos apoios primordiais às famílias carenciadas, dando origem, ao aparecimento de novos bairros residenciais. A partir do ano de 2007, a aposta na resolução destes problemas de carência habitacional, foi feita na reabilitação urbana de imóveis localizados no Centro Histórico de Portalegre, permitindo, ao mesmo tempo, recuperar o património edificado e requalificar a imagem da cidade. Como corolário desta aposta estratégica, foi estabelecido, em abril de 2007, um Acordo de Colaboração com o então Instituto Nacional da Habitação com o objetivo da aquisição e reabilitação de um total de 155 fogos, com um financiamento estimado em 9.121.819 € e qual tinha uma participação a fundo perdido de 4.560.909 €.

Para efeitos de apoio à decisão sobre os imóveis a adquirir e reabilitar, foi efetuado um estudo de caracterização do Centro Histórico ao nível dos imóveis existentes e da sua utilização, avaliando-se o estado de conservação da estrutura edificada, a identificação e o diagnóstico das patologias dominantes e a dinâmica imobiliária que se verificava na zona em causa. Com a elaboração deste estudo e com a publicação do Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, deliberou o Executivo Municipal, logo após a sua publicação, a conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) correspondente ao Centro Histórico de Portalegre e publicada através do Decreto n.º 2/99, de 30 de janeiro, em Área de Reabilitação Urbana (ARU), tendo a respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) sido publicada através da Declaração n.º 203/2011 na 2.ª Série do Diário da República, em 8 de agosto de 2011.

Feita a caracterização do edificado no Centro Histórico, foram contactados os proprietários dos imóveis degradados e devolutos, manifestando-lhes o interesse do Município na aquisição dos mesmos. Foram então adquiridos 13 prédios, por um valor total de 320.046 €, dos quais 155.652 € foram financiados a fundo perdido, sendo sobre 9 destes imóveis que se executaram os projetos de reabilitação alvo de análise na presente dissertação e para os quais se estabeleceu um contrato de participação com o IHRU destinado à sua reabilitação, abrangendo 20 fogos no total (5 T0, 12 T1 e 3 T2)- após adjudicação do respetivo contrato único de empreitada, no valor total de 1.034.027,52 €, dos quais 460.901,76 € seriam financiados a fundo perdido.

Para os nove edifícios a reabilitar foram adjudicados 7 projetos, atendendo a que para três deles foi apenas elaborado um único, dada a sua continuidade e interdependência. O custo total de adjudicação dos projetos foi de 52.862,53 €, a que corresponde um custo médio por fogo de 2.650 € ou de 5,37 % do valor da empreitada pelo que se considera aquele valor dentro dos valores normais de mercado.

Para a adjudicação da empreitada, com um valor global de 984.788,10 € e considerando os 1465 m² de área total de construção, obtemos um custo médio por m² de área de 670 €, que é um valor aceitável, dadas as características genéricas da intervenção, incluindo-se também naquele valor os custos inerentes à conservação e manutenção do estaleiro e da implementação do plano de segurança e saúde em obra.

7.2 Análise Crítica

Atendendo a que a consignação da obra, com um prazo de execução de 1 ano, ocorreu a 1 de setembro de 2009, tendo o contrato de comparticipação com o IHRU sido assinado em 25 de janeiro de 2010, o Visto do Tribunal de Contas ocorrido em 4 de agosto de 2010 e que o primeiro pagamento ao empreiteiro apenas ocorreu em 12 de outubro de 2010, já para lá do prazo contratual da empreitada estar ultrapassado, todas estas situações provocaram, desde o início da obra, uma situação desconfortável do empreiteiro relativamente ao Dono de Obra, pois aquele sentia-se como o financiador da empreitada, já que não era ressarcido, atempadamente, à medida que se iam elaborando os Autos de Medição mensais, com o pagamento das respetivas faturas.

Esta situação que se arrasta desde o início da obra, aliada ao facto de se tratar de uma pequena empresa de construção, com reduzida capacidade financeira, levou a que o “Plano de trabalhos” nunca fosse cumprido, vindo a execução do mesmo a arrastar-se sucessivamente, passados que são mais de 3 anos e 3 meses sobre a data da consignação, tendo como meta o prazo contratual de 1 ano, ultrapassado desde 31 de agosto de 2010. O empreiteiro foi solicitando, atempadamente, as inerentes prorrogações de prazo, tendo estas sido concedidas pelo Município, apenas de “forma graciosa”, já que também nunca houve, por parte do empreiteiro, o cumprimento do “Plano de mão-de-obra” e do “Plano de equipamentos” propostos.

A última prorrogação foi concedida até 31 de dezembro de 2012, data limite para utilização dos contratos de comparticipação e de empréstimo elaborados com o IHRU, verificando-se a impossibilidade de cumprimento do prazo por parte do empreiteiro, já que apenas estão executados cerca de 60 % do valor dos trabalhos da empreitada. Após aquela data, o Executivo Municipal deverá deliberar no sentido de proceder a uma rescisão contratual com o empreiteiro e ao apuramento judicial das responsabilidades de cada uma das partes, já que as obras ficaram por terminar, caducando o financiamento das mesmas, ou, em alternativa, dar continuidade ao contrato de empreitada em vigor, negociando com o IHRU novas condições de financiamento dos trabalhos.

O Acordo de Colaboração com o IHRU dos 155 fogos acabou por não ter mais nenhum seguimento até à presente data, dado que entretanto, à semelhança do que acontece em todo o País, surgiram graves dificuldades financeiras no Instituto, dando origem a grandes atrasos na transferência das verbas para o Município, quer das respeitantes a fundo perdido, quer das do financiamento do contrato de empréstimo, tendo como consequência o atraso, por parte do

Município, da liquidação do empréstimo à instituição financeira com a qual o empreiteiro tem um contrato de “Factoring”.

7.3 Perspetiva para Trabalhos Futuros

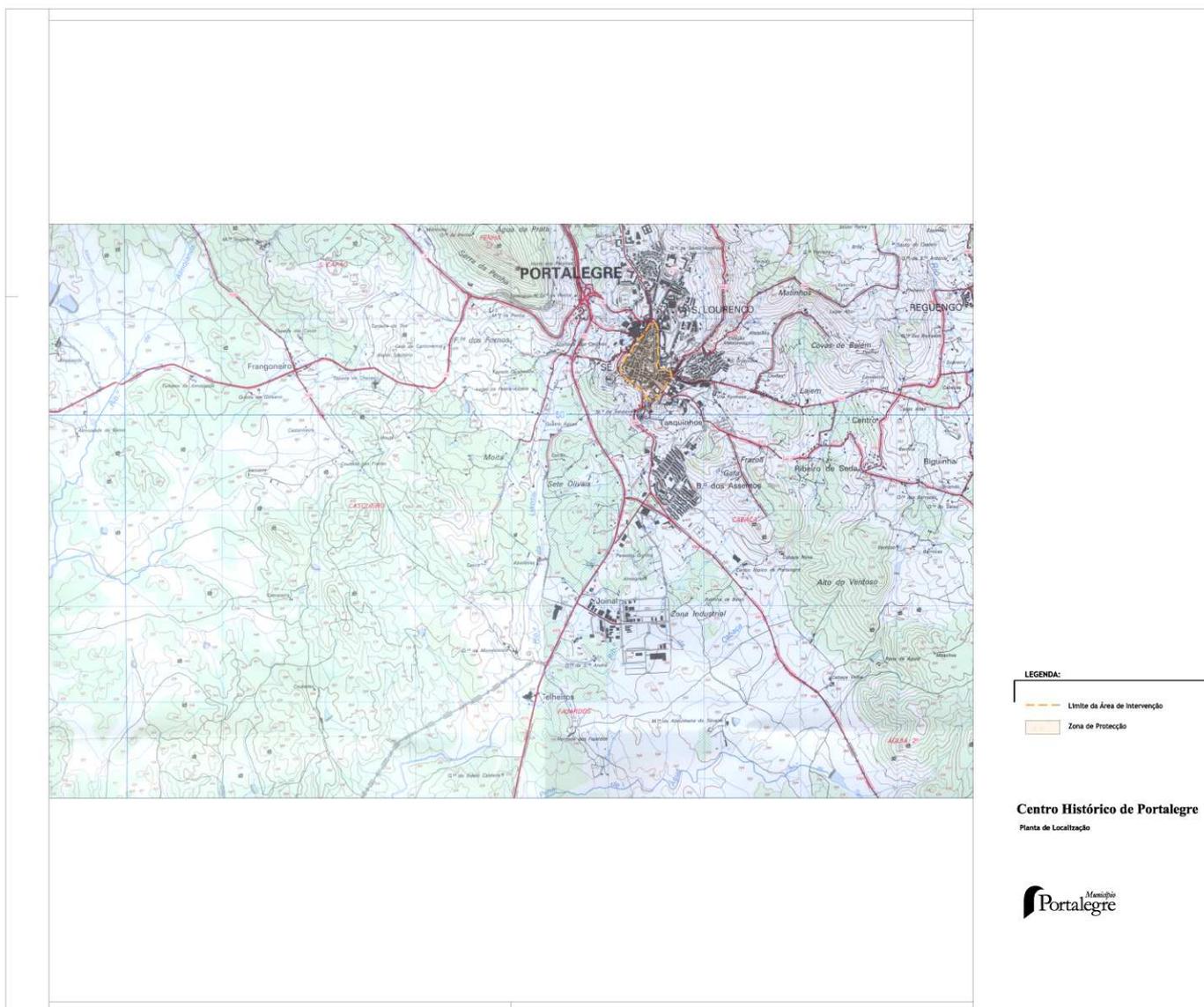
Encontram-se elaborados outros projetos municipais de reabilitação de imóveis no Centro Histórico, quer de edifícios que já eram propriedade municipal, quer de imóveis que foram adquiridos para o efeito, mas que atendendo às graves dificuldades financeiras que o País atravessa, às quais o Município de Portalegre não é exceção, se encontram a aguardar melhor oportunidade de investimento.

De modo a tentar inverter a tendência pessimista que se instalou na população e a adversidade que esta sente em relação ao investimento, o Município de Portalegre tem-se esforçado para a criação de condições favoráveis ao estímulo no investimento na reabilitação do património edificado por parte dos proprietários particulares, definindo, desde logo, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) e respetiva estratégia de reabilitação, a qual prevê diversos incentivos fiscais, nomeadamente: a isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) durante um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação de imóvel localizado na ARU, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos; isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para a aquisição de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado; dedução à colecta, em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de 30 % dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, com o limite de 500 €; e aplicação de uma taxa de 6 % de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) às empreitadas particulares de reabilitação urbana de imóveis localizados em ARU, conforme decorrente do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Foi também estabelecido um regime especial de isenção de taxas municipais em obras de reabilitação de imóveis localizados em ARU.

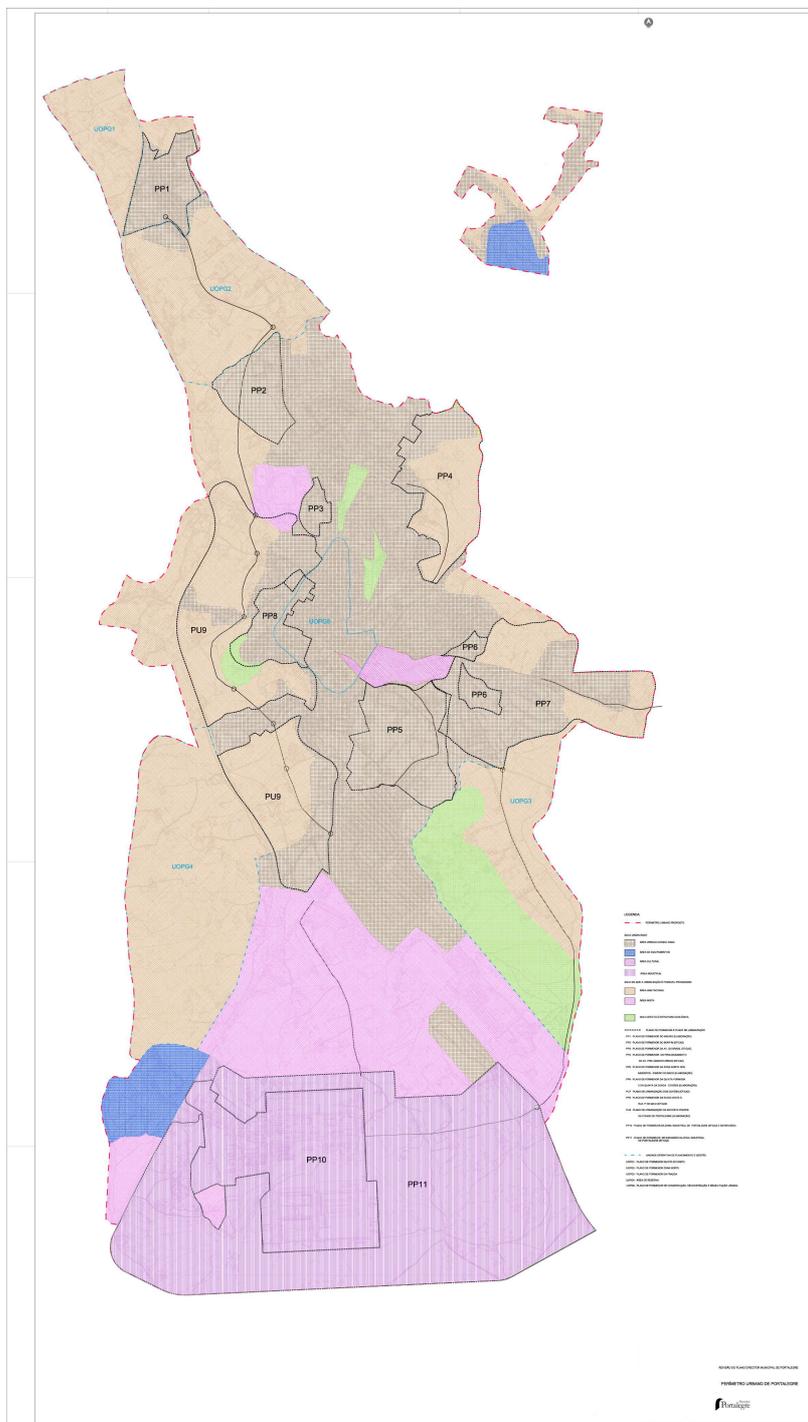
Além dos benefícios fiscais atrás indicados, bem como da isenção de taxas municipais, a Administração Central produziu legislação no sentido da simplificação da instrução e tramitação dos processos de obras de reabilitação, de modo a que se torne mais célere a aprovação desses projetos por parte de todas as Entidades envolvidas.

No entanto, desde agosto de 2011, data da publicação em Diário da República da estratégia de reabilitação urbana, não se tem sentido nenhum aumento especial do número dos processos de obras de reabilitação, embora aquela tenha sido sobejamente publicitada.

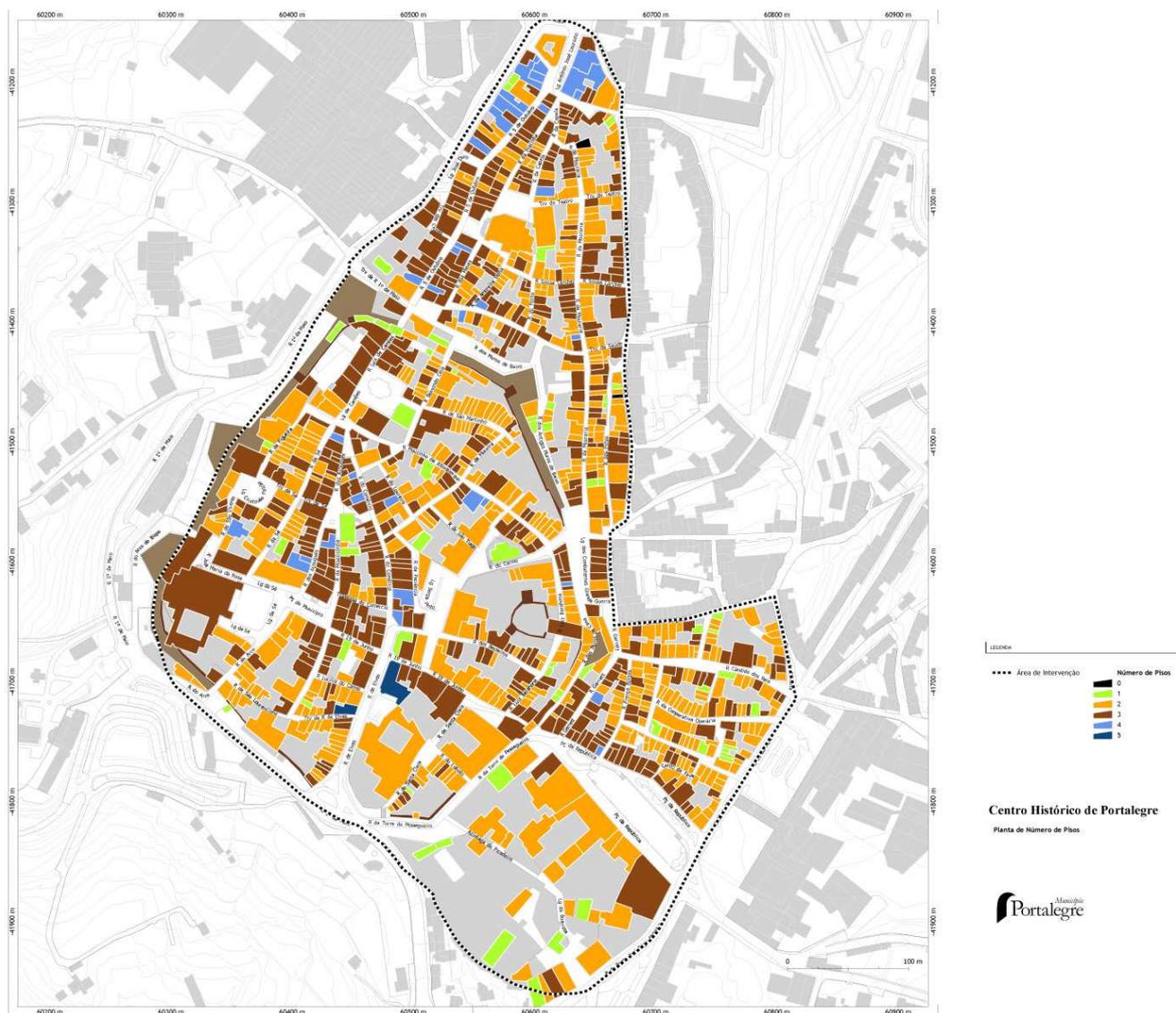
ANEXO A - Centro Histórico de Portalegre / Planta de Localização



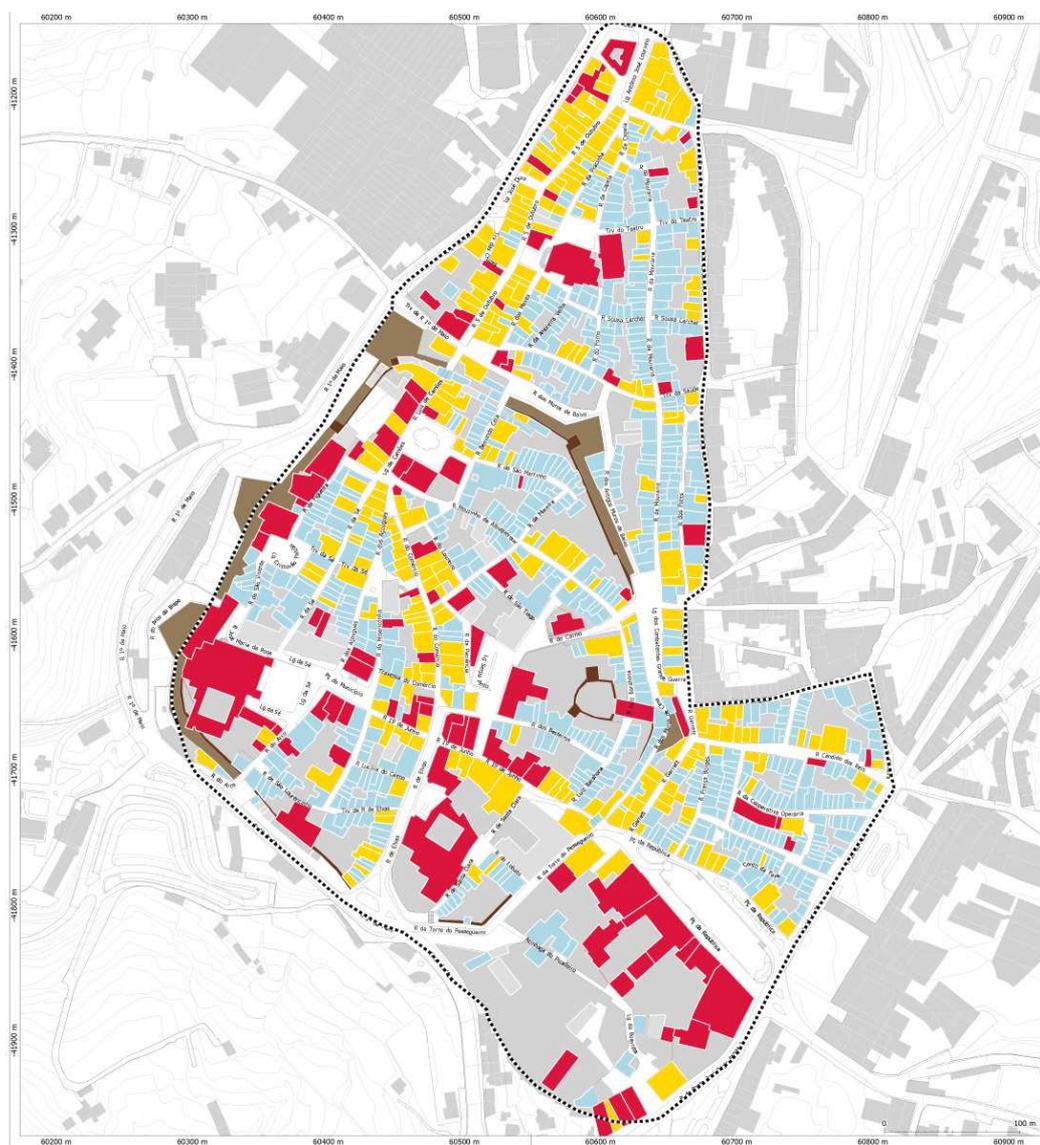
ANEXO B - Perímetro Urbano de Portalegre (Plano Diretor Municipal)



ANEXO C - Centro Histórico de Portalegre / Planta de Número de Pisos



ANEXO D - Centro Histórico de Portalegre / Planta do Tipo de Uso



LEGENDA

- Área de Intervenção
- Tipologia de Uso
 - Residencial
 - Misto
 - Sem informação

Centro Histórico de Portalegre
Planta do Tipo de uso



ANEXO E - Ficha do Edificado

Centro Histórico de Portalegre



Ficha do Edificado Unidade de Estudo 01 1ª Fase - Caracterização e Diagnóstico

1. Identificação da Parcela		Sub-Unidade 01,02	Edifício 01.02.04
Rua 31 de Janeiro	7	Observações	
Rua Guilherme Gomes Fernandes	18,20		

2. Caracterização Geral

Nº Pisos 2 Nº Pisos Cave 0 Nº Frações 3 Nº Fogos 3

Tipos de Ocupação

Permanente: Sim Pisos todos
 Temporário: Não Pisos 0
 Devoluto: Não Pisos 0 Descrição -

Estacionamento

Dentro do Lote: Não
 Nº de Lugares: À superfície: 0 Encerrado: 0 Cave: 0



Fotografia do Edifício

3. Dinâmica Imobiliária

Para Venda: Não Data: 01-09-2008 ç/ Intermediação -
 Para Aluquer: Não Data: 01-09-2008 ç/ Intermediação -

Intervenções

Intervenção em Curso: Não Data: 01-09-2008 Descrição -

4. Caracterização Funcional - Principais Usos Não Habitacionais

5. Caracterização Construtiva

Estrutura: Auto-portante
 Alvenaria: Alvenaria de Pedra
 Revestimento: Pintura a Cal
 Cobertura: Telha Canudo
 Nº Águas: 2
 Terraço: Não

6. Estado de Conservação e Anomalias Construtivas

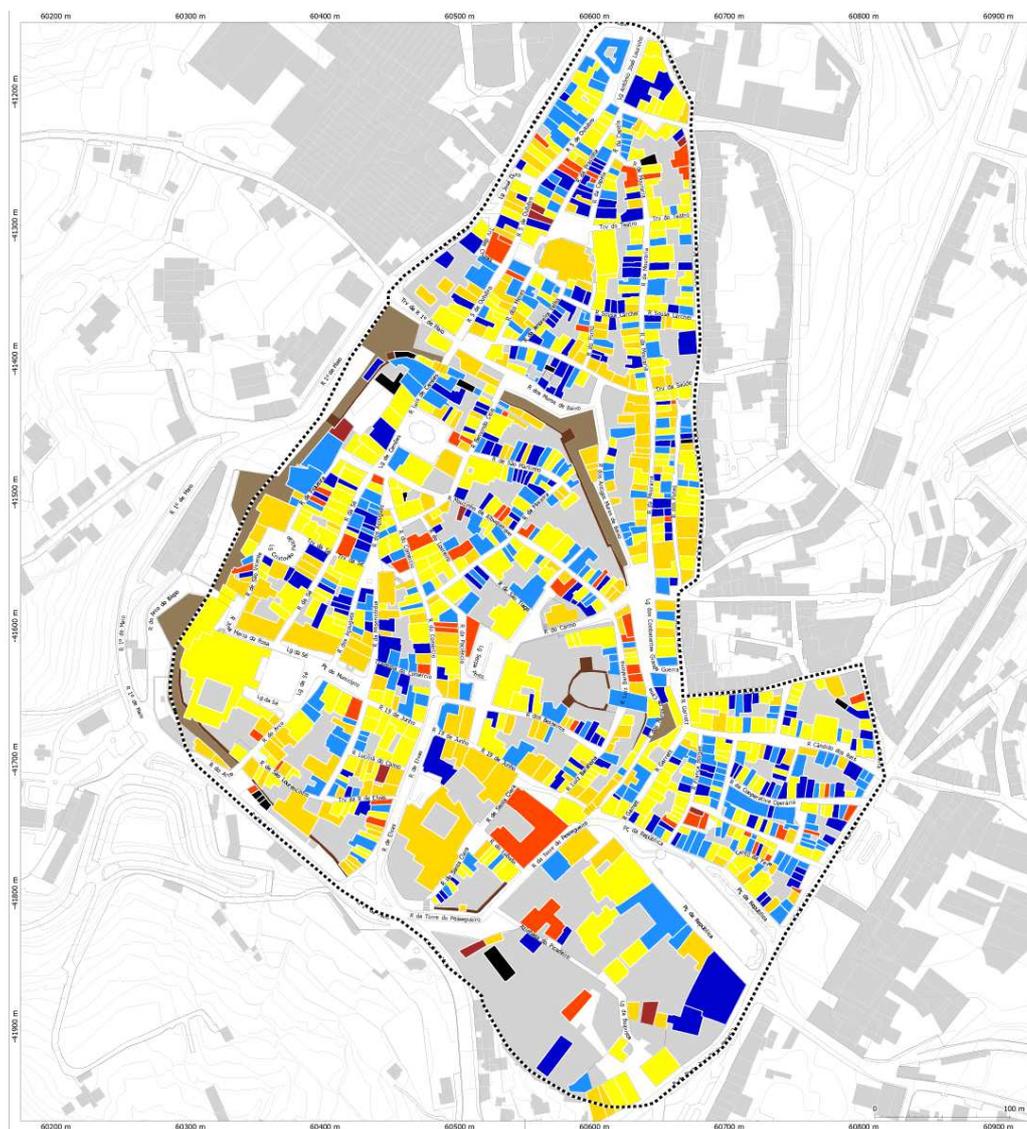
Elementos	Principais Anomalias Detectadas
Revestimentos	Desagregação de Argamassas
Acabamentos	Humidade (Fungos/Bolor)
Acabamentos	Tinta Descascada/Embolada
Guarnições	Fisuras
Guarnições	Tinta Descascada/Embolada

7. Síntese do Estado de Conservação

Estado de Conservação Observado

Inadmissível

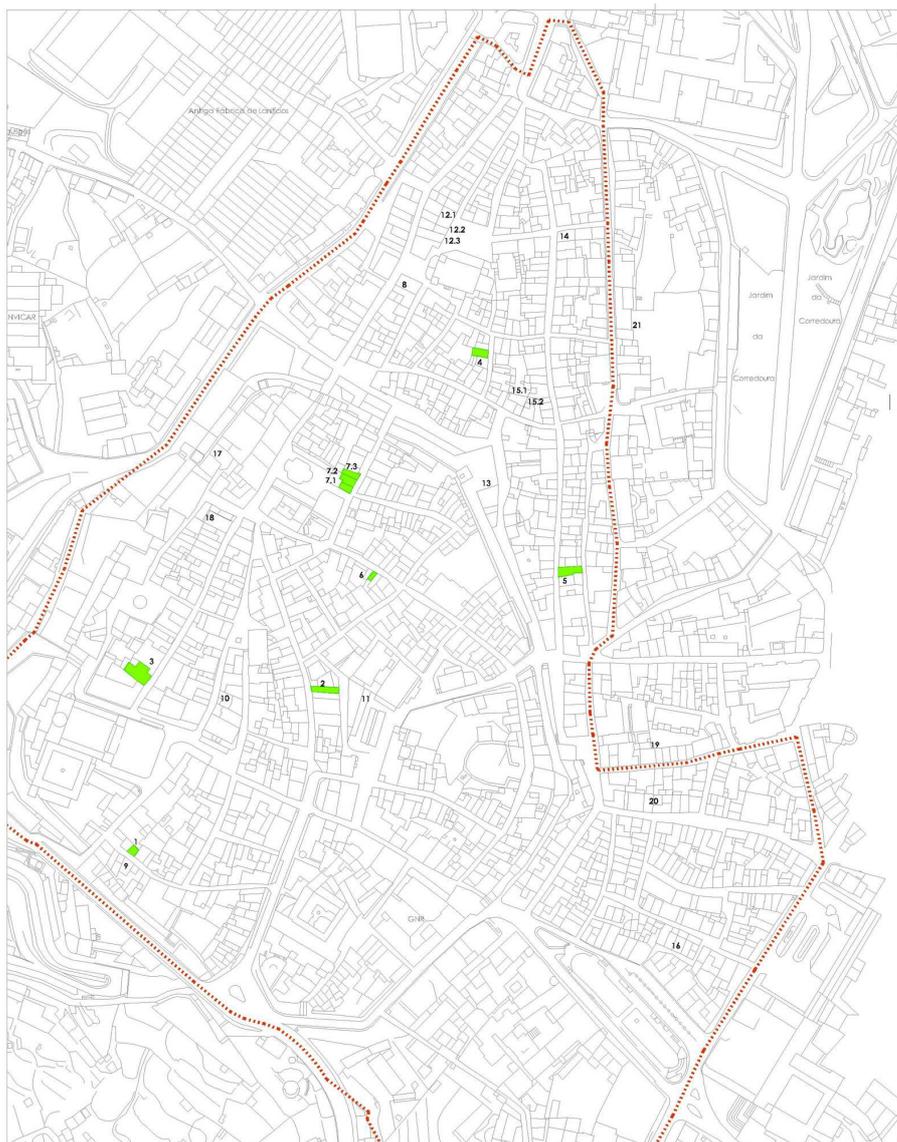
ANEXO F - Centro Histórico de Portalegre / Planta de Estado de Conservação Observado



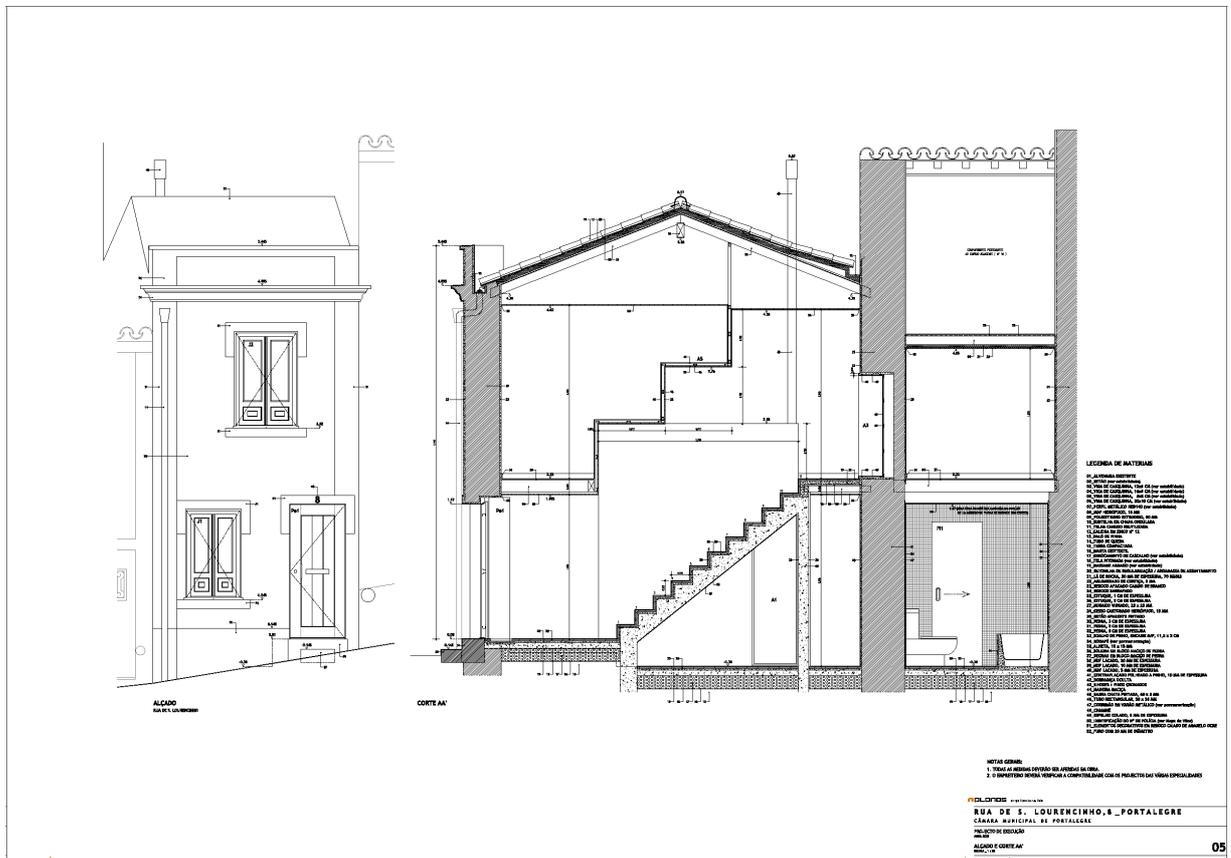
Centro Histórico de Portalegre
Planta de Estado de Conservação Observado



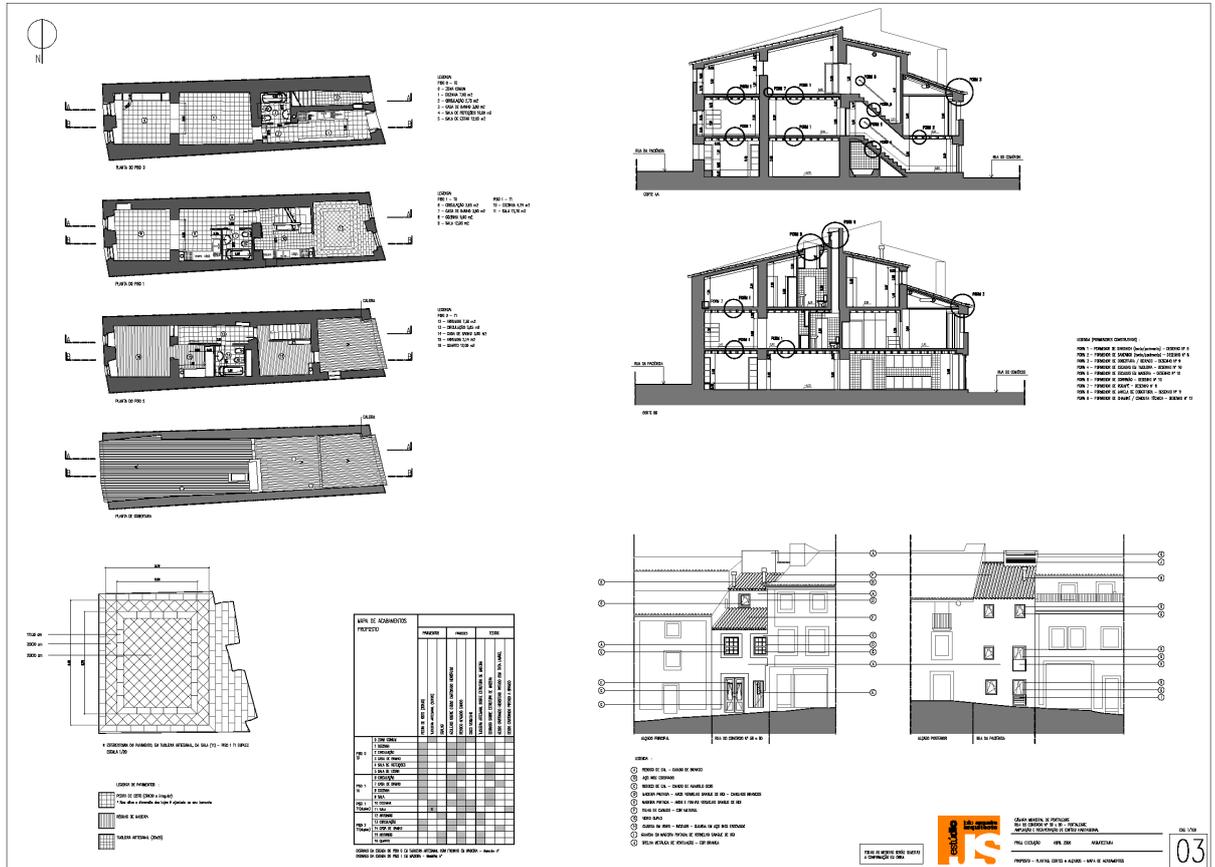
ANEXO G - Planta de Localização dos Imóveis a Reabilitar (PROHABITA)



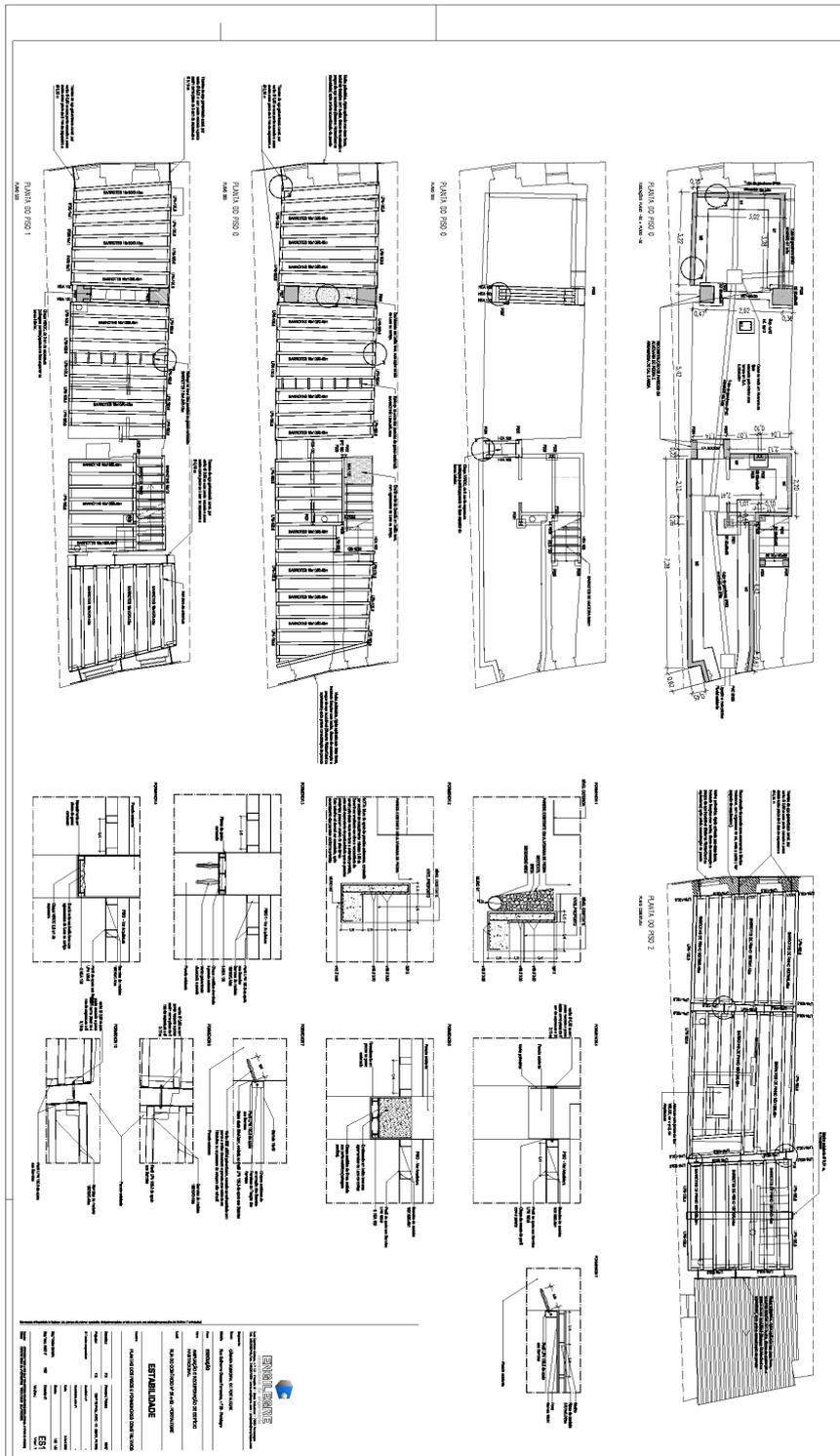
ANEXO H.2 - Rua de S. Lourencinho / Proposta - Alçado e Corte



ANEXO I.1 - Rua do Comércio / Proposta - Plantas, Alçados e Cortes



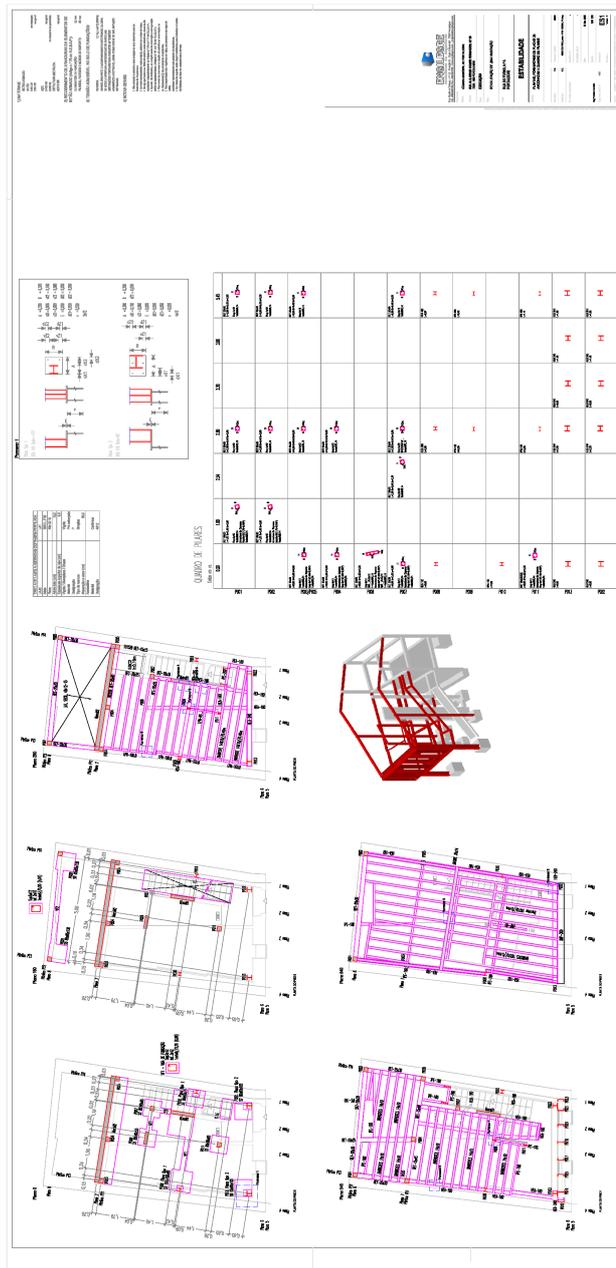
ANEXO I.2 - Rua do Comércio / Proposta - Planta Estrutural



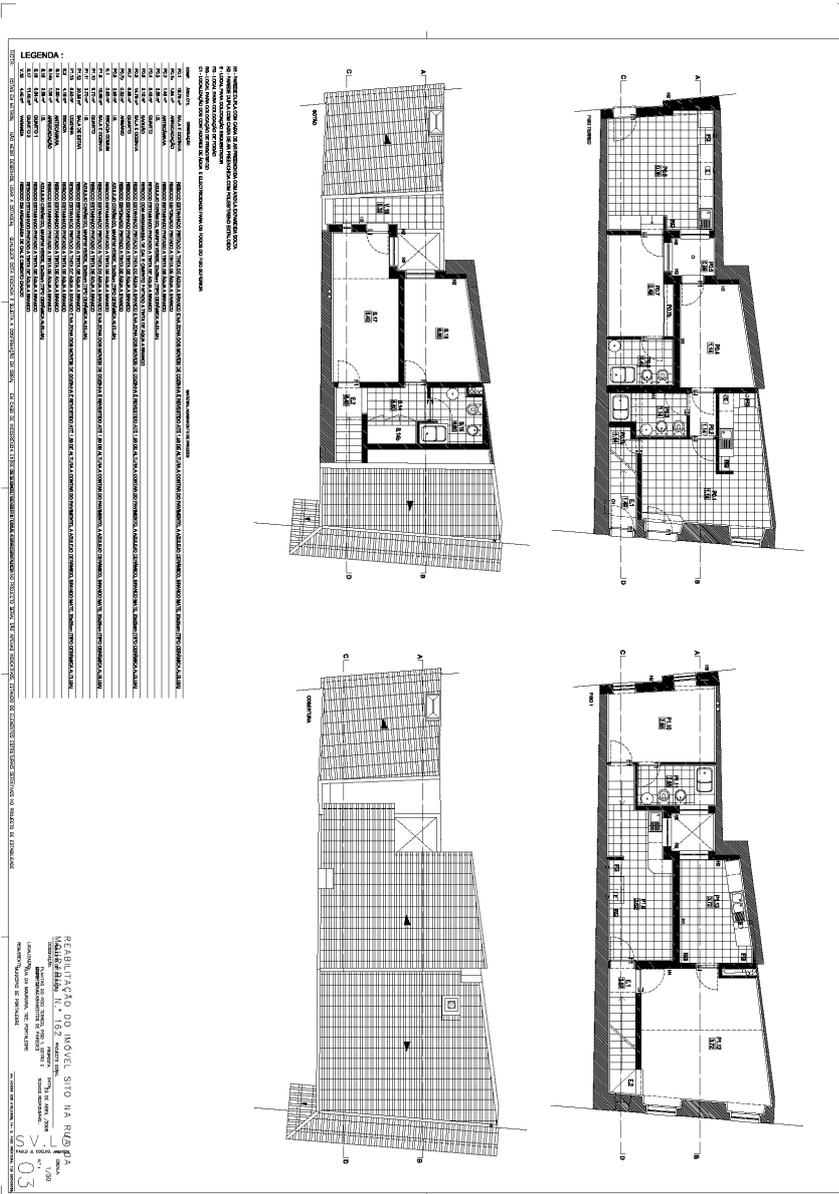
ANEXO L.1 - Rua do Forno / Existente, Proposto e Sobrepostos



ANEXO L.2 - Rua do Forno / Estabilidade



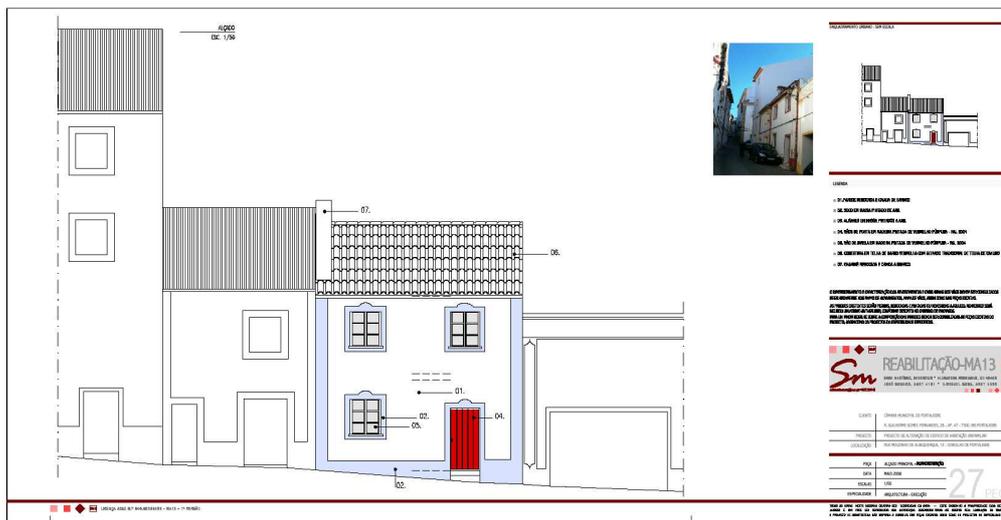
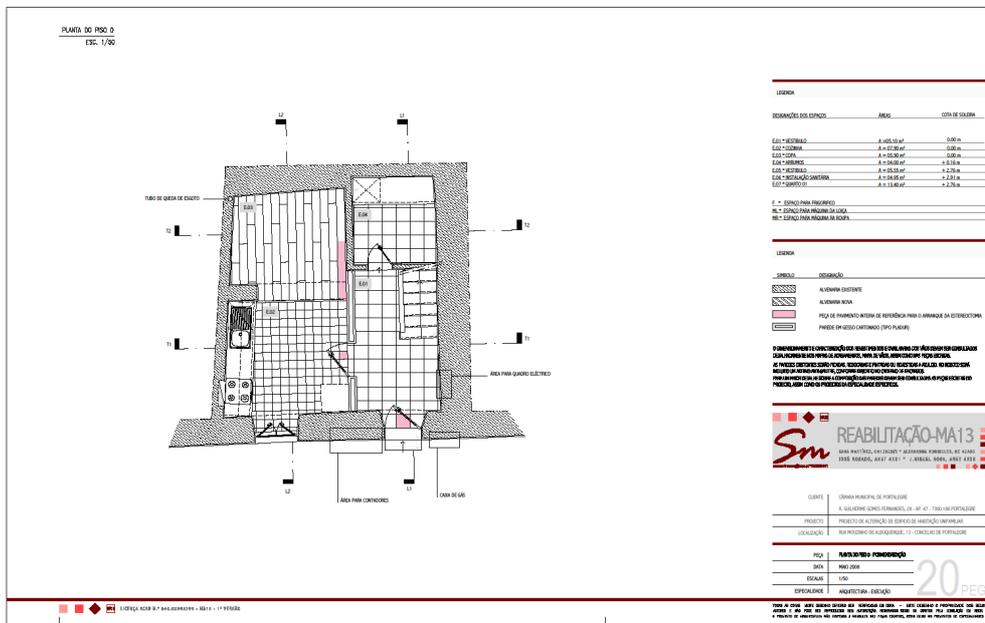
ANEXO M.1 - Rua da Mouraria / Proposta - Plantas



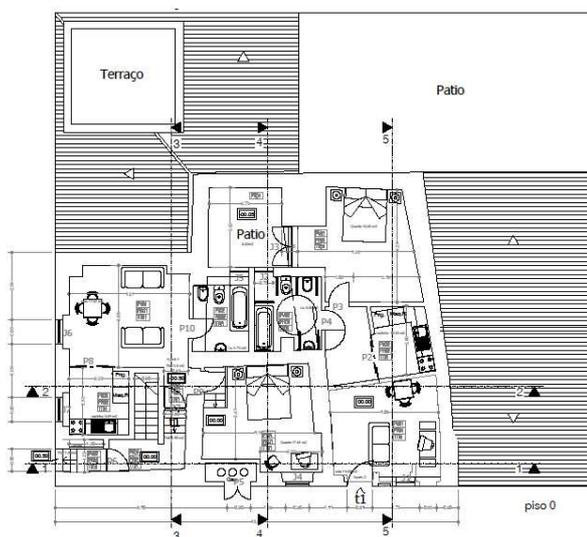
ANEXO M.2 - Rua da Mouraria / Proposta - Alçados



ANEXO N.1 - Rua Mouzinho de Albuquerque / Proposta - Planta Piso 0 e Alçado



ANEXO O.1 - Rua Benvindo Ceia e Rua S. Martinho / Proposta - Plantas Piso 0 e Piso 1



ACABAMENTOS	PAVIMENTOS	PAREDES	TECTOS
P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;

ESPAÇOS

0.01 Quartos			
0.02 W.C.			
0.03 Cozinha			
0.04 Sala			
0.05 Corredura			
0.06 Patio			

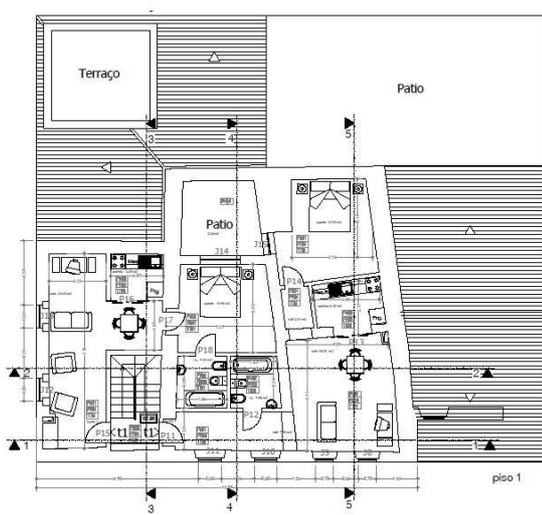
RODAPÉS
Igual ao respectivo pavimento em peças com 10cm de altura
betoneira, com excepção das zonas de cimento das zonas com
paredes revestidas com azulejo.

BANCAS DE TECTO
Bancas contínuas perimetrais.

Todos os vãos interiores de acordo com os desenhos e acabamento
em canal de madeira envernizada mate.
Portadas interiores em madeira com fecho e dobradiças em aço inox escovado,
acabamento com verniz incolore mate 3 camadas.
Vãos exteriores em alumínio anodizado com corte térmico.
Vidros duplos tipo "climatic planistat" 6 (10mm) stopt laminado 95.1"
ou equivalente, com acabamento betoneira a 45 graus tipo
ref. T70 da SARA exterior e interior com portadas em madeira.

Calhas de canalizações de esgoto tipo marca Reno ref. 14-0-14383

REQUERENTE: Câmara Municipal de Portalegre	DISEÑO: Planta de piso 0
PROJETO: rua benvindo ceia 12,14,16 rua s. martinho 2 e 4	TÍTULO: Proposta
	ESPECIALIDADE: Arquitectura
	ESC: 1/100 Novembro 2008



ACABAMENTOS	PAVIMENTOS	PAREDES	TECTOS
P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;	P100 Pavimento Multicapa em madeira de serrado-branco envernizado; T1000 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1001 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1002 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1003 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1004 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1005 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1006 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1007 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1008 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1009 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm; T1010 Tecto em gesso acartonado com fita de fibra de vidro 200/200cm;

ESPAÇOS

1.01 Quartos			
1.02 W.C.			
1.03 Cozinha			
1.04 Sala			
1.05 Corredura			
1.06 Patio			

RODAPÉS
Igual ao respectivo pavimento em peças com 10cm de altura
betoneira, com excepção das zonas de cimento das zonas com
paredes revestidas com azulejo.

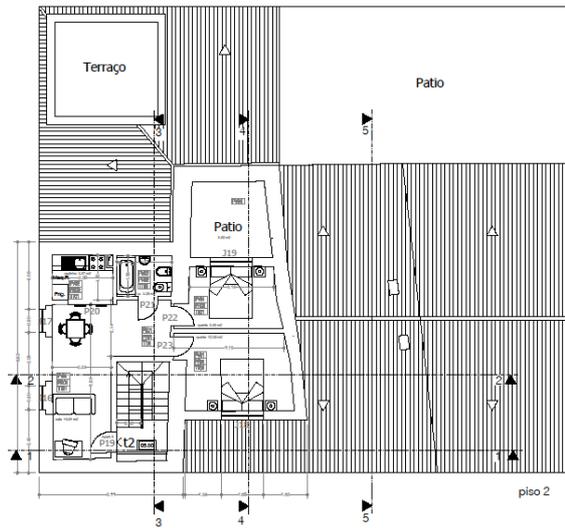
BANCAS DE TECTO
Bancas contínuas perimetrais.

Todos os vãos interiores de acordo com os desenhos e acabamento
em canal de madeira envernizada mate.
Portadas interiores em madeira com fecho e dobradiças em aço inox escovado,
acabamento com verniz incolore mate 3 camadas.
Vãos exteriores em alumínio anodizado com corte térmico.
Vidros duplos tipo "climatic planistat" 6 (10mm) stopt laminado 95.1"
ou equivalente, com acabamento betoneira a 45 graus tipo
ref. T70 da SARA exterior e interior com portadas em madeira.

Calhas de canalizações de esgoto tipo marca Reno ref. 14-0-14383

REQUERENTE: Câmara Municipal de Portalegre	DISEÑO: Planta de piso 1
PROJETO: rua benvindo ceia 12,14,16 rua s. martinho 2 e 4	TÍTULO: Proposta
	ESPECIALIDADE: Arquitectura
	ESC: 1/100 Novembro 2008

ANEXO O.2 - Rua Benvindo Ceia e Rua S. Martinho / Proposta – Planta Piso 2 e Alçados



ACABAMENTOS

P100 Pavimento flutuante em madeira de espécie branca essencial, tipo Brevini - 12, 18, 24 ou 30 mm
 P101 Parede em alvenaria de tijolo maciço
 P102 Alvenaria de tijolo maciço com revestimento a gesso
 P103 Alvenaria de tijolo maciço com revestimento a gesso
 P104 Alvenaria de tijolo maciço com revestimento a gesso
 P105 Alvenaria de tijolo maciço com revestimento a gesso

ESPAÇOS

0.01 Quartos	■	■	■	■
0.02 W.C.	■	■	■	■
0.03 Cozinha	■	■	■	■
0.04 Sala	■	■	■	■
0.05 Cobertura	■	■	■	■
0.06 Patio	■	■	■	■

ROÇAFÉS

Igual ao respectivo pavimento em peças com 10cm de altura brutas, com recepção das zonas de concreto das zonas com paredes onduladas com acção.

SANÇÃOS DE TECTO

Sanca conforme pavimento.

Todos os vãos interiores de acesso com os desenhos e acabamento em madeira natural emvernizada mate.
Portas interiores em madeira com fecho e dobradiças em aço inox escovado, acabamento com verniz laca mate 3 camadas.
Vãos exteriores em alumínio termolacado com corte térmico Vitrux duplo tipo "titanite praxistor 6 (10mm) stapla laminado 35.1" de equipamento, com acabamento bruto para a correntes tipo ref. T70 da SAPA exterior e interior com portais em madeira.

Caixas de correio colectivas de embutir tipo marca Rencz ref. 14-0-1-4888

plano 2
 REQUERENTE: Câmara Municipal de Portalegre
 PROJETO: rua benvindo ceia 12,14,16 rua s. martinho 2 e 4
 DESIGNO: Planta de piso 2
 TÍTULO: Projeto
 ESPECIALIDADE: Arquitectura
 ESC: 1/100 Novembro 2008 18



1. Paredes exteriores entrocadas ou recuperadas com argamassa bastarda e pintada com tinta branca à base de silício.
2. Paredes exteriores entrocadas ou recuperadas com argamassa bastarda e pintada com tinta à base de silício, com seguimento natural a céu.
3. Recuperação do telhado conforme o existente.
4. Recuperação de cobertura, com aplicação de telhas novas.
5. Vãos exteriores em alumínio termolacado com acabamento laca mate e corrente.
6. Porta em madeira carvalho emvernizada com verniz mate.

plano 2
 REQUERENTE: Câmara Municipal de Portalegre
 PROJETO: rua benvindo ceia 12,14,16 rua s. martinho 2 e 4
 DESIGNO: Alçados
 TÍTULO: Projeto
 ESPECIALIDADE: Arquitectura
 ESC: 1/100 Novembro 2008 38