

# A substância M dos Bairros Antigos

## (II)

Mário Duque  
Arquitecto

Os edifícios da classe M (médios), ou seja edifícios que podem atingir a altura máxima de 20,5 metros, estão registados em propriedade horizontal na maior parte dos casos e o solo onde estão edificadas é propriedade perfeita dos particulares também em grande parte dos casos. Por isso, é pouco provável virem a ser substituídos num futuro próximo sem outros instrumentos mais específicos e eficientes de renovação urbana.

Entretanto estes edifícios existem e necessariamente constituem recursos de interesse social e económico. Recursos que hoje em dia são para serem geridos necessariamente por critérios de sustentabilidade.

Ou seja, a sua existência e uso são contrapartidas relevantes, por isso deverão ser objecto de manutenção, actualização e reciclagem, para poderem assegurar a sua verdadeira contrapartida.

Conforme enunciado na primeira parte deste artigo, os três segmentos tipológicos de edifícios M (a prática consolidada entre a Segunda Grande Guerra e a década de 1980, o exercício arquitectónico entre a década de 1980 ao novo milénio e a tradição estabelecida no novo milénio) revelam forte diferenciação na suas características e deverão ser contemplados com diferentes estratégias e prioridades sempre que neles sejam feitas intervenções de renovação.

Os edifícios do primeiro segmento tipológico – que datam do período entre a Segunda Grande Guerra e a década de 1980 – foram construídos segundo standards construtivos de boa qualidade para o tempo e por via de uma sólida cultura construtiva.

As habitações são geralmente espaçosas, com tectos mais altos comparativamente aos standards actuais, compartimentos luminosos com grandes janelas de aço e vidro translúcido, geralmente ventiladas transversalmente por

via de janelas em fachadas opostas sombreadas por varandas. Por isso, menos dependentes de assistência mecânica para conforto ambiental.

Nestes edifícios, as canalizações e redes de serviços são geralmente expostas e, na maior parte dos casos, as redes deterioradas são facilmente acessíveis e substituíveis sem grandes encargos.

Os revestimentos exteriores são sempre pintura sobre reboco e frequentemente exibem várias camadas de pinturas anteriores (as cores são geralmente o verde claro, o amarelo claro e a cor salmão). Os tectos das varandas são sempre pintados de vermelho forte. Admite-se ser isso uma característica que emerge da mesma superstição que as construções vernáculas chinesas em Macau ainda exibem.

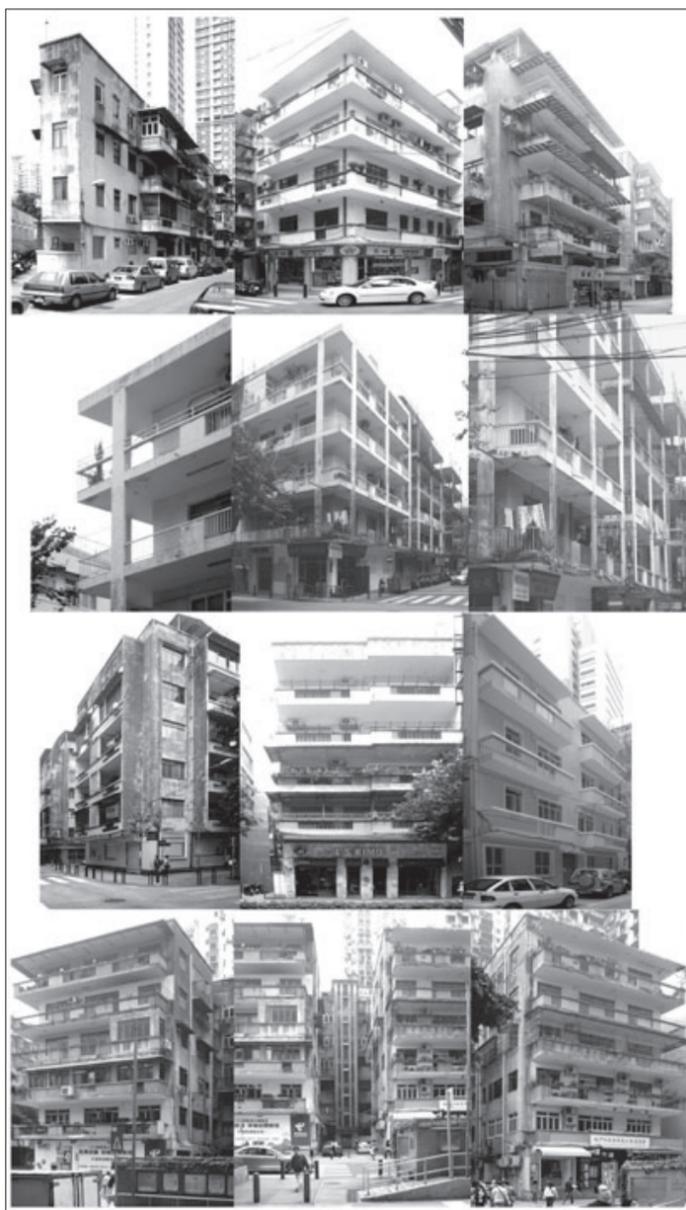
Mais recentemente estes edifícios desenvolveram padrões retalhados de pinturas informais à medida que os donos das habitações começaram a renovar as janelas e a reparar e pintar as paredes exteriores, mas apenas nas partes que correspondem às respectivas fracções.

As escadas destes edifícios são geralmente espaçosas e pavimentadas por mosaicos multicolores de pastilha do tipo “grés”; as guardas são em aço pintado encimadas por espessos corrimãos coloridos em “shanghai plaster” polido (designação local para acabamentos hidráulicos do tipo marmorites); as janelas dessas escadas têm painéis basculantes.

Comparativamente com edifícios mais recentes, estes edifícios apresentam áreas comuns menos exaustas ou degradadas. Em muitos casos estão em melhor estado de conservação e com menos apropriações com construções ilegais ou informais que outros edifícios mais recentes.

Comparativamente com edifícios mais recentes, os habitantes destes edifícios também tendem a desenvolver melhores termos de cooperação entre si. São geralmente residentes de longa data que na generalidade têm mantido essas habitações há longo tempo ou transmitido entretanto essas habitações aos seus descendentes.

Este grupo de edifícios de classe



“Seria importante definir protocolos e rotinas de intervenção para os trabalhos de manutenção destes edifícios ajustados às suas características”

M é também o grupo que beneficia presentemente do “Plano Provisório de Apoio Financeiro para Reparação das Instalações Comuns de Edifícios Baixos” a atribuir pelo Instituto da Habitação, conforme Despacho do Chefe do Executivo n.º 57/2009, para a substituição de canalizações e redes de serviços em edifícios com mais de 30 anos de idade.

Edifícios que beneficiam igualmente do “Plano de Apoio Financeiro para Reparação de Edifícios”, que

cobre parte das despesas de reparação e manutenção de áreas comuns de edifícios, conforme Despacho do Chefe do Executivo n.º 210/2008.

Assim como “Plano de Crédito sem Juros para Reparação de Edifícios” que assegura provisão financeira para a reparação das áreas comuns destes edifícios, conforme Despacho do Chefe do Executivo n.º 103/2007.

Sendo este último, o plano mais antigo, admite-se já mere-

cer algum aperfeiçoamento dos seus mecanismos na medida que permite que os proprietários das fracções autónomas se candidatem individualmente a este plano para trabalhos em partes comuns de edifícios e não as comissões de administração de condomínios. Ou seja, disso resulta que, passo a passo e sem comando de coordenação, os prédios passarão a exibir janelas dos mais variados tipos em todas as fracção autónomas.

Uma vez que o âmbito destes programas é apenas de reparação, manutenção e substituição de partes e componentes de edifícios de acordo com o projecto aprovado à data da sua construção, tais trabalhos não necessitam de intervenção de profissionais autorizados (arquitectos ou engenheiros). Apenas empreiteiros inscritos na DSSOPT.

Todavia estes edifícios são resultado de uma tradição de desenho e de construção que já não os standards construtivos dos empreiteiros actuais.

Por isso, seria importante definir protocolos e rotinas de intervenção para os trabalhos de manutenção destes edifícios ajustados às suas características no sentido de suportar estas intervenções com soluções típicas e ajustadas para serem seguidas por esses empreiteiros.

Seria medida de suporte para essas reparações a organização sistemática de informação relativa a estes edifícios, para que as campanhas de reparações se pautem por critérios adequados e não sejam mero resultado dos critérios de quem conduz trabalhos de reparação em cada um destes edifícios isoladamente.

Estes edifícios são por si bastante sistemáticos no desenho, na funcionalidade e nos processos construtivos, por via da sólida cultura construtiva da época.

Por isso, tais protocolos de manutenção são fáceis de equacionar, resultam directamente da própria tradição construtiva. Todavia, esse acervo de informação não é já capital dos empreiteiros, é antes para ser recuperado, desenvolvido e gerido dentro dos departamentos de acompanhamento aos programas de reabilitação urbana em curso.