

Capítulo 7

Conclusão

7. Conclusão

7.1. Principais Conclusões

7.2. Propostas de trabalhos futuros

7. Conclusão

7.1. Principais conclusões

O vasto património industrial localizado na cidade da Covilhã representa uma herança pesada sobre a qual à necessidade de refletir e intervir. O património industrial em todas as suas formas será sempre um registo de tempos áureos na economia e vida da cidade e da região e a necessidade de reabilitação representa uma oportunidade de negócio e de dinamização da cidade, uma vez que a robustez e sobredimensionamento das estruturas (tendo em vista novos usos não industriais), as grandes dimensões e áreas amplas e a localização privilegiada de muitos destes edifícios podem ser associados à possibilidade de aproveitamento dos recursos estimados em 210 mil m² de construção. Quanto mais cedo se iniciar a reabilitação deste património edificado maiores são os benefícios que se podem obter desta herança. A junção das vontades de todas as partes envolvidas, proprietários, autarquia, investidores, empresários da construção e cidadãos será determinante para a preservação da imagem da cidade e sua história.

A indústria de lanifícios condicionou a morfologia da cidade da Covilhã, originando um vasto património industrial e habitacional edificado, em parte reabilitado, mas com um número significativo de instalações industriais, sem uso, deixadas ao abandono e que seria importante reabilitar.

Este património tem características bem definidas e é resultado, em termos construtivos das atividades industriais aí desenvolvidas. Os edifícios evidenciam a dimensão das instalações, robustez necessária à capacidade de suporte para a armazenagem de matérias-primas, colocação de equipamentos pesados e mobilidade de pessoas e produtos. A utilização industrial é retratada no edifício através das suas dimensões, compartimentos, organização de acessos e tipo de cobertura. Foi caracterizada a indústria dos lanifícios com o objetivo de perceber as condições de utilização outrora vividas no sentido de estabelecer uma relação entre a organização interna da produção com as exigências na conceção e adaptação de edifícios.

A evolução da indústria da construção e recursos tecnológicos disponíveis e a evolução da regulamentação em Portugal nos domínios da construção e da segurança estrutural em conjunto com o estudo de exemplos de reabilitação de edifícios industriais permitiu compreender o potencial de reaproveitamento deste quanto à sua utilização e aproveitamento de recursos construtivos.

Os projetos de reabilitação dos antigos edifícios industriais introduziram transformações nas cidades e determinam não só a qualidade de vida dos seus habitantes e do espaço urbano onde se inserem, mas também a continuidade dos elementos construídos, que constituem um elemento valioso para a sociedade.

Para a manutenção do património edificado é importante conhecer os princípios de reconversão dos edifícios antigos e também as diferentes fases de um processo de reabilitação e os bons exemplos e as vantagens da reabilitação de antigos edifícios da indústria de lanifícios para melhor entender a sua necessidade e melhor definir as estratégias de intervenção.

Devido ao objetivo de estudar o potencial de reabilitação para edifícios de habitação, efetuou-se o levantamento e o estudo das principais normas legais aplicáveis à construção e edificação. Foi estudada a legislação nacional e a regulamentação relativa à construção e edificação, que é vasta e abrange os aspectos essenciais relativos aos requisitos técnicos da construção, tendo em vista a salvaguarda das condições de segurança estrutural, habitabilidade.

Do estudo da adaptabilidade realizado é possível perceber que as soluções de adaptação de um edifício são várias e em muito dependem do tipo de utilização pretendida. No caso da reconversão de antigos edifícios industriais para edifícios de habitação coletiva conclui-se que para o objecto de estudo o aproveitamento mais indicado é prever tipologias de área mais pequena (como o T0, T1 e T2), devido sobretudo às necessidades habitacionais, às condições de iluminação natural e às diferentes possibilidades de organização dos compartimentos interiores. Estudaram-se as melhores condições dimensionais para as configurações em planta das diferentes tipologias, tendo-se optado por criar regras de análise para as principais configurações dos edifícios existentes: laminar, retangular e regular.

Estudaram-se igualmente as relações entre as exigências relativas à adaptabilidade interior e as necessidades de alteração da envolvente exterior, as exigências relativas à adaptabilidade exterior dos edifícios, nomeadamente condições de ampliação e relação do edifício com o meio envolvente e acessibilidades, adaptabilidade estrutural, requisitos a satisfazer pelos elementos da envolvente exterior (cobertura e paredes exteriores) e análise do estado de conservação dos diferentes elementos construtivos.

O desenvolvimento de ferramentas de apoio à tomada de decisão possibilita o estudo das condicionantes de forma mais objetiva. Deste modo, foi desenvolvida a metodologia proposta para possibilitar o estudo padronizado e obter resultados comparativos do potencial de reabilitação para edifícios de habitação coletiva. Aplicando o modelo, verifica-se que quando se procede à classificação no quadro de análise detalhada para os parâmetros de avaliação de paredes exteriores e cobertura, os índices de avaliação correspondem a classificações

relativamente baixas cuja variação significativa não corresponde a uma variação da classificação no quadro. Este aspeto deverá ser corrigido posteriormente de forma a permitir uma melhor distinção das características construtivas.

Conclui-se que aplicação do modelo seria fundamental para a afinação dos coeficientes dos critérios de avaliação, pelo que se sugere como um trabalho futuro.

7.2. Propostas de trabalhos futuros

Um trabalho deste tipo com a necessidade de definir exigências e considerar parâmetros de avaliação, tendo em conta um conjunto diversificado de elementos regulamentares e a necessidade de estabelecer coeficientes de ponderação devidamente consolidados, é sempre difícil de concretizar num espaço de tempo limitado, pelo que é necessário continuar os estudos agora iniciados. Propõe-se o seguinte conjunto de trabalhos complementares a realizar no seguimento deste trabalho:

-Aplicação da metodologia a um conjunto significativo de antigos edifícios industriais de forma a avaliar a fiabilidade e as necessidades de alteração dos coeficientes de ponderação e dos parâmetros de avaliação propostos

-Criação de uma ferramenta informática para simplificar o tratamento de dados e a avaliação de cada um dos parâmetros e permitir obter de forma mais célere os resultados finais pretendidos.

-Introdução do parâmetro do valor da propriedade e dos custos de reconstrução para efeitos de avaliação económica