VISEU
PATRIMÓNIO

Centro Histórico de Viseu
Brochura informativa
Visão integrada dos edifícios: estado de conservação de interiores
julho 2017

Ficha Técnica

Título

Visão integrada dos edifícios: estado de conservação de interiores

Coordenação Geral

J. Raimundo Mendes da Silva

António Bettencourt

Equipa Técnica

Carlos Sá

Catarina Mouraz

Tiago Escada

Vanessa Pires de Almeida

Índice

Enquadramento 4
Mapa 5
1. Estado de conservação global 6
1.1. Paredes interiores 6
1.2. Pavimentos 7
1.3. Tetos 8
1.4. Caixilharias 9
1.5. Coberturas 10
1.6. Estrutura 11
1.7. Salubridade e qualidade habitacional 12
2. Estado de conservação detalhado 13
2.1. Paredes interiores 13
2.1.1. Reboco pintado 14
2.1.2. Papel de parede 15
2.1.3. Cerâmica 16
2.2. Pavimentos 17
2.2.1. Soalho à vista 18
2.2.2. Alcatifa 19
2.2.3. Vinil 20
2.2.4. Betonilha 21
2.2.5. Ladrilho 22
2.3. Tetos 23
2.3.1. Forrados com madeira 24
2.3.2. Estucados 25

2.4. Caixilharias 26
2.4.1. Caixilharias de madeira 27
2.5. Coberturas 28
2.5.1. Coberturas de madeira 29
2.6. Estrutura 30
2.6.1. Estruturas de madeira 31
2.7. Salubridade e qualidade habitacional 32

Enquadramento

No âmbito do Plano de Ação "Viseu Património", foram desempenhadas um conjunto de atividades complementares com objetivo de averiguar o estado de conservação do edificado do centro urbano antigo.

Posteriormente à realização do evento 'Freeze Viseu', cujos resultados se encontram já descritos num documento específico para o efeito, foram inspecionados pelo interior 26 edifícios do Centro Histórico, localizados em zonas específicas de evidente coesão (os principais largos e praças, a Rua Direita, entre outras). É possível consultar o mapa dos edifícios inspecionados na página seguinte.

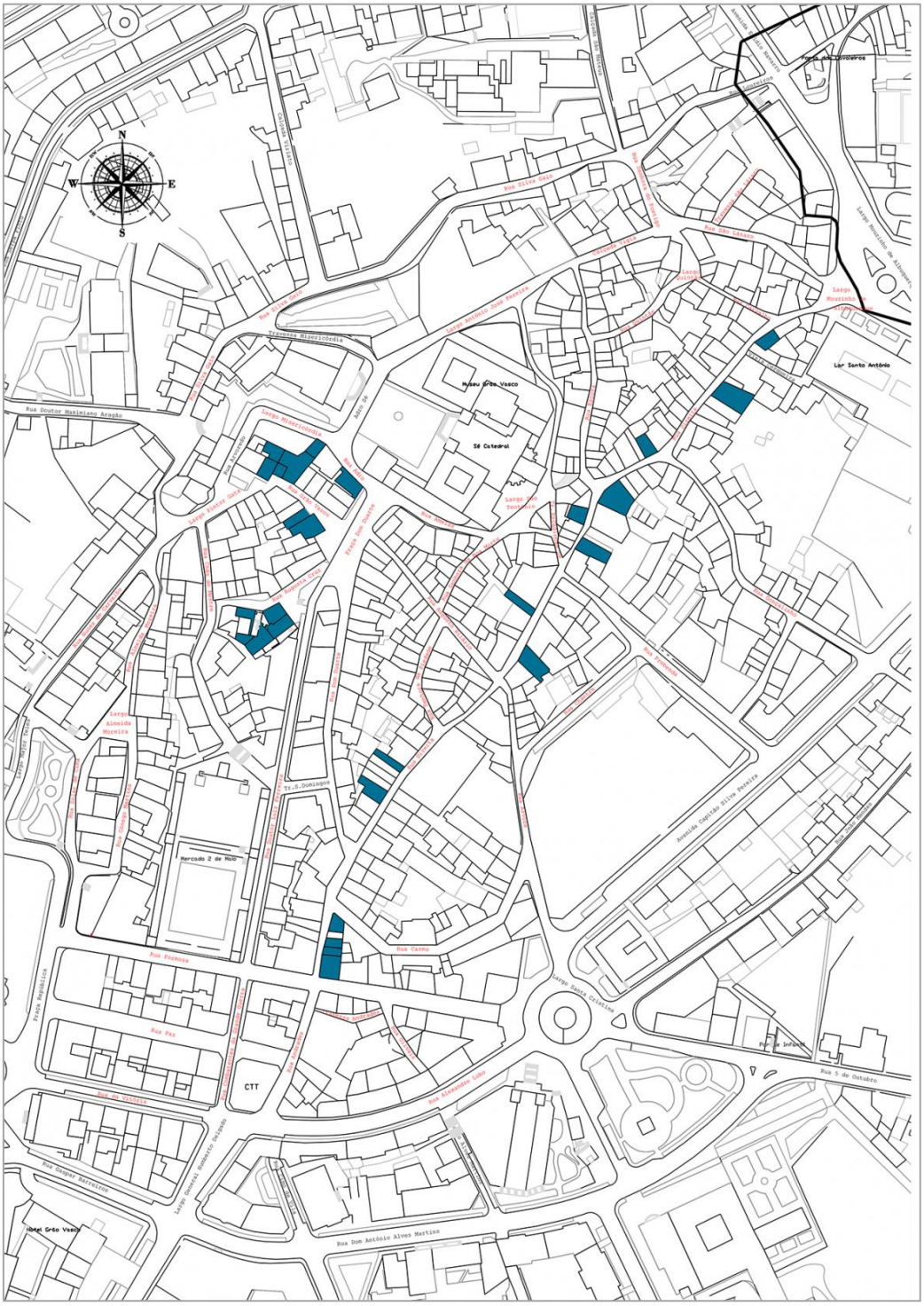
Para o efeito desta análise, foram considerados os principais elementos da estrutura corrente de um edifício (nomeadamente as paredes interiores, pavimentos, tetos, caixilharias, cobertura, estrutura) e ainda analisadas de forma geral a salubridade e qualidade habitacional.

As inspeções ocorreram de forma planeada por uma equipa de engenheiros e arquitetos que fizeram o levantamento da geometria dos edifícios, da posição e caracterização dos elementos estruturais, e ainda das patologias mais frequentes. Os registos foram feitos sob forma de desenho manual da arquitetura do edifício, anotando todos os pontos importantes para a redação de relatórios que revelassem o estado de conservação dos edifícios. Além do desenho, foi executado o registo fotográfico de todos os elementos dos edifícios, incluindo as patologias existentes.

Para a determinação do estado de conservação, foram realizados relatórios individuais para cada edifício, analisando os elementos, acima referenciados, por piso. Em função do estado de conservação de cada elemento em cada piso, é atribuída uma pontuação (nomeadamente ruína (1), degradado não habitável (2), degradado habitável (3), bom (4) e muito bom (5)).

Apresentam-se seguidamente os resultados obtidos no âmbito desta análise. Inicialmente é apresentado o estado de conservação global para os diferentes elementos analisados. Numa segunda fase são analisados ao detalhe os elementos, identificando os principais revestimentos e as patologias mais predominantes.

Mapa


N
W
E
S
Rua Doutor Maximiano Aragão
Museu Grão Vasco
Sé Catedral
Lar Santo António
Mercado 2 de Maio
CTT
Rua Dom António Alves Martins
Rua 5 de Outubro
Avenida Capitão Alfredo Pereira

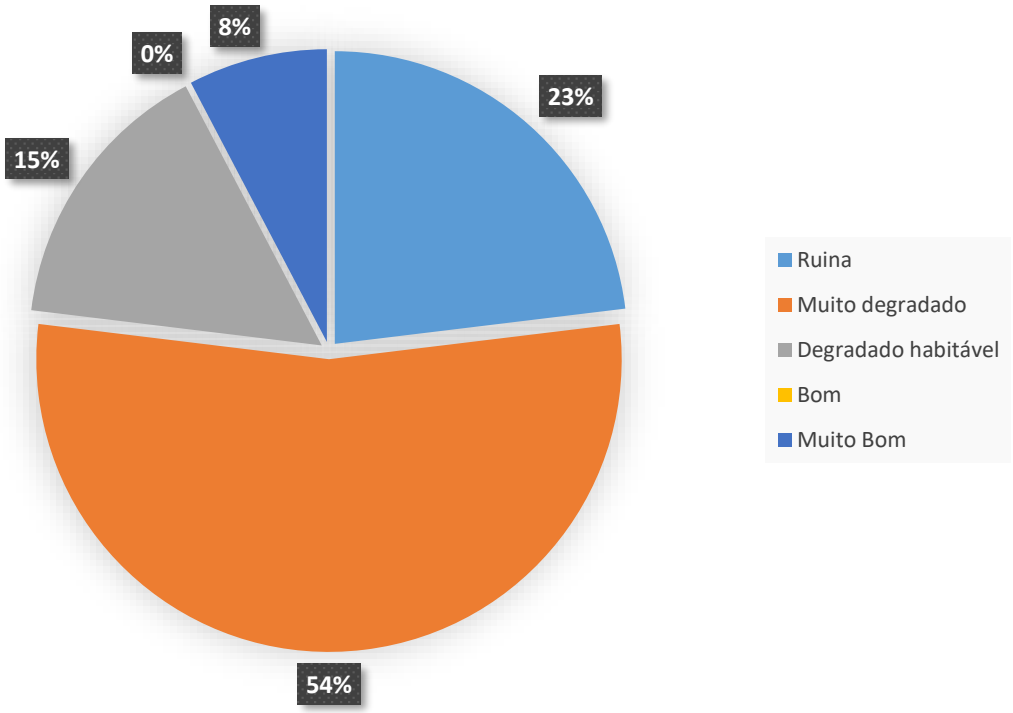
1. Estado de conservação global

1.1. Paredes interiores

As paredes interiores dos edifícios visitados foram inspecionadas com o objetivo de determinar o estado de conservação, quer do suporte, quer do revestimento que lhe confere o aspeto visual.

26

Centro Histórico

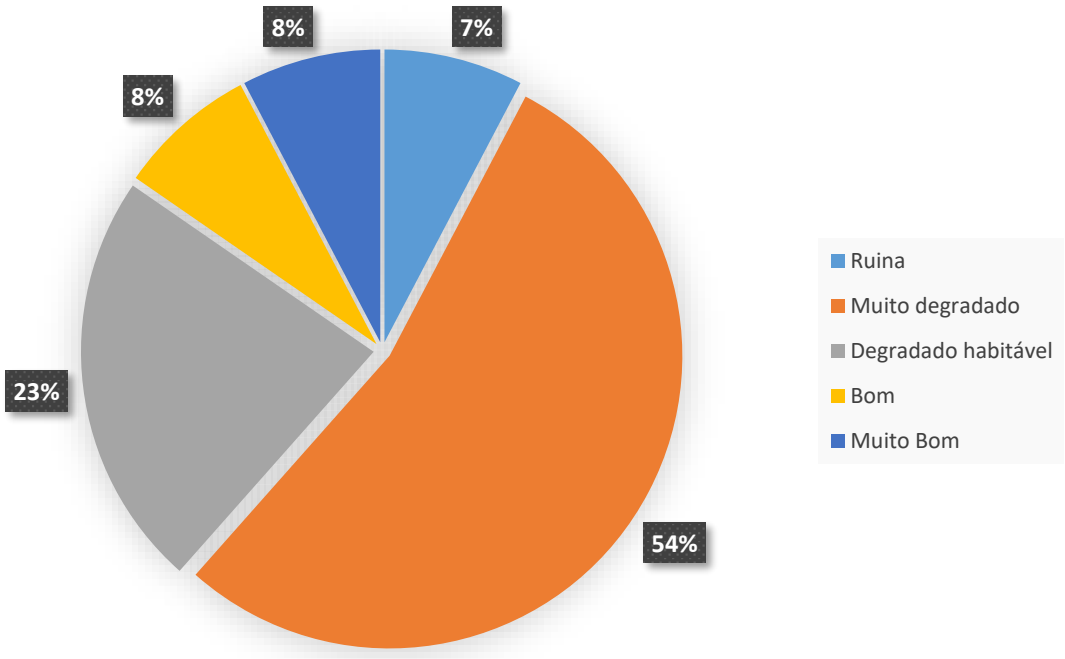


1.2. Pavimentos

Os pavimentos dos edifícios visitados são maioritariamente de madeira à vista ou revestida com materiais como, por exemplo, alcatifa ou vinil. No gráfico seguinte é apresentado o estado de conservação dos pavimentos.

26

Centro Histórico

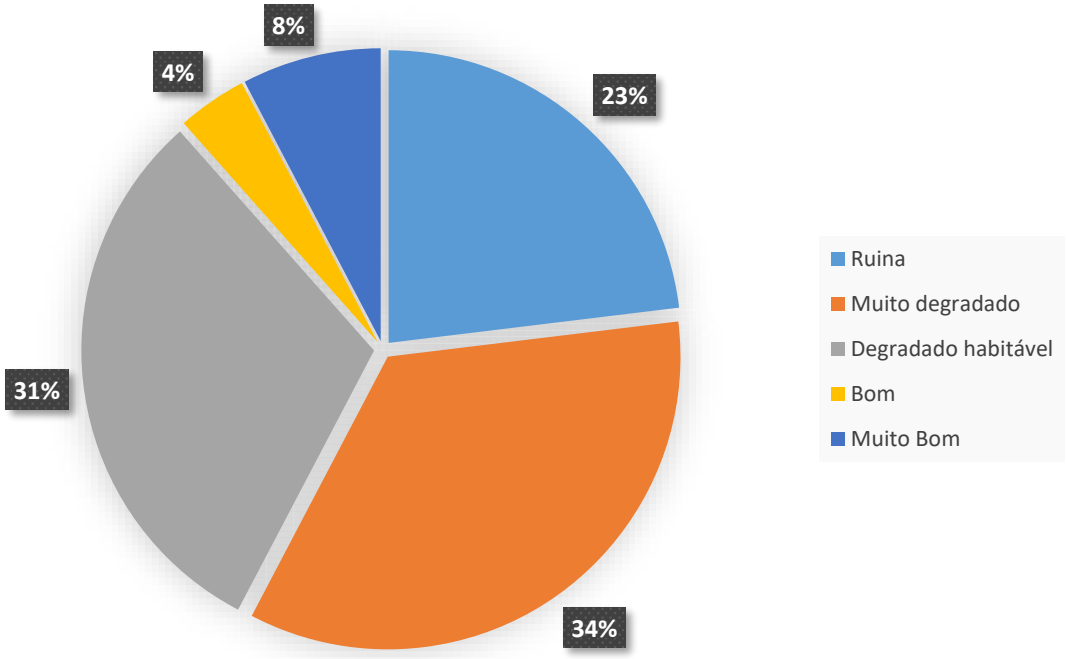


1.3. Tetos

Os tetos dos edifícios são normalmente estucados ou de madeira. No gráfico seguinte é apresentado o estado de conservação dos tetos.

26

Centro Histórico

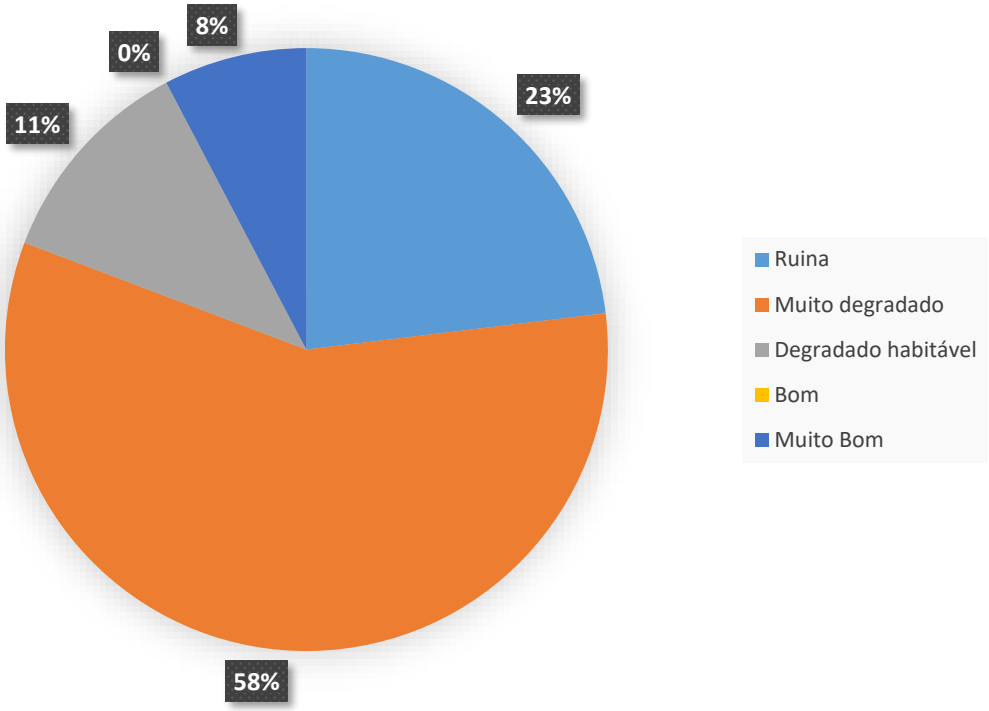


1.4. Caixilharias

Foram encontradas diversas tipologias de caixilharias nos edifícios visitados. Constatou-se ainda que o material mais predominante é a madeira. No gráfico seguinte é apresentado o estado de conservação das caixilharias.

26

Centro Histórico

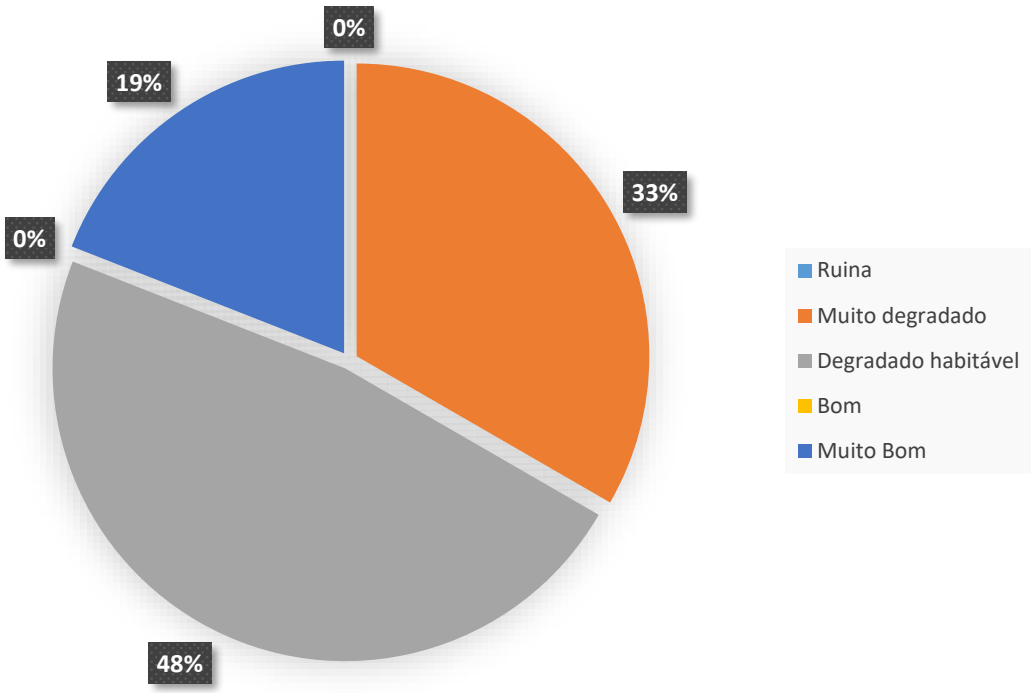


1.5. Coberturas

Na generalidade as coberturas são constituídas por uma estrutura de madeira e pelo revestimento, normalmente em telha cerâmica. As deformações visíveis na estrutura ou a presença de atividade biológica são duas das patologias mais comuns observadas. No gráfico seguinte é apresentado o estado de conservação das coberturas

26

Centro Histórico

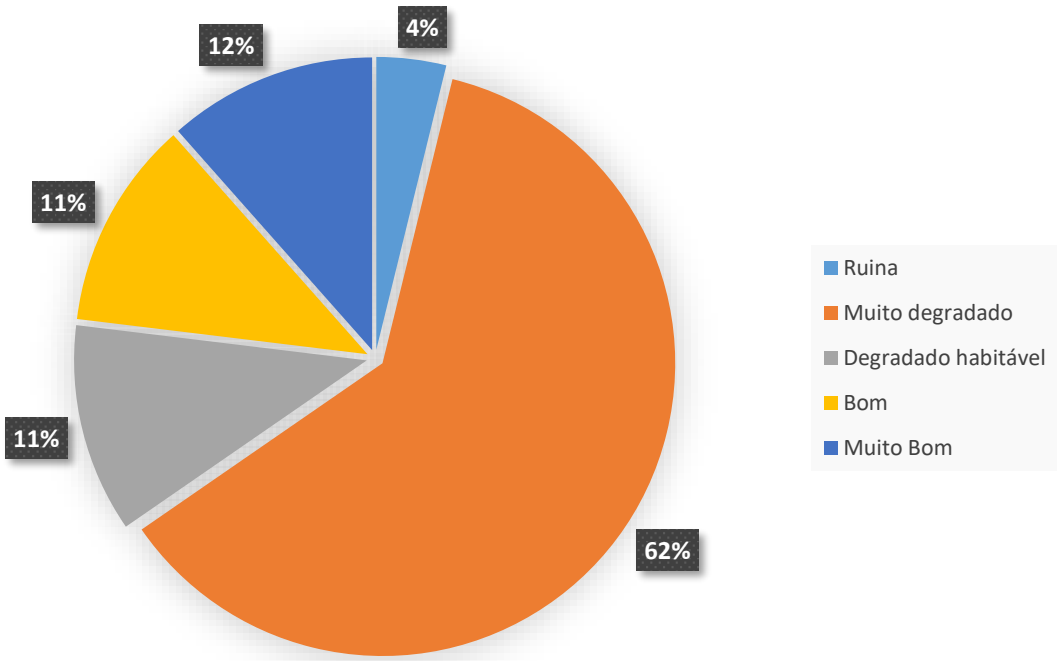


1.6. Estrutura

As estruturas deste tipo de edifícios são geralmente de madeira. Uma inspeção preliminar como esta pressupõe a análise de alguns aspetos específicos, nomeadamente as suas deformações, a vibração ao impacto ou sinais que suscitem preocupações, como a presença de água ou o ataque biológico. No gráfico seguinte é apresentado o estado de conservação das estruturas

26

Centro Histórico

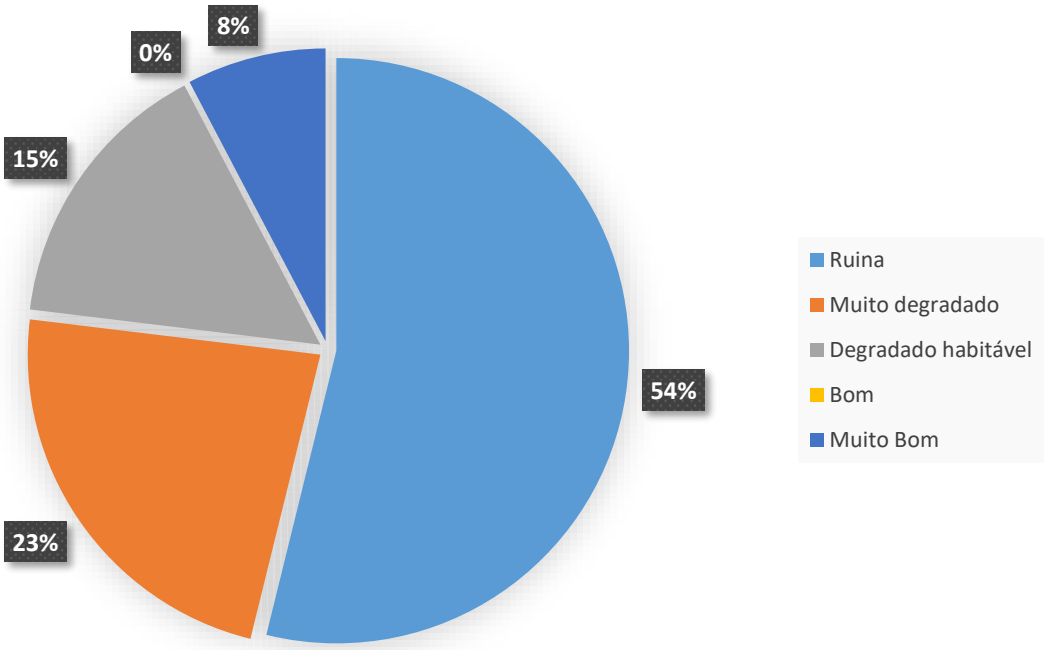


1.7. Salubridade e qualidade habitacional

Existem condições de habitabilidade que, à luz das exigências contemporâneas, são difíceis de manter em edifícios não intervencionados principalmente devido à sua idade. O estado de conservação relacionado com a salubridade e qualidade habitacional é apresentado no gráfico seguinte.

26

Centro Histórico



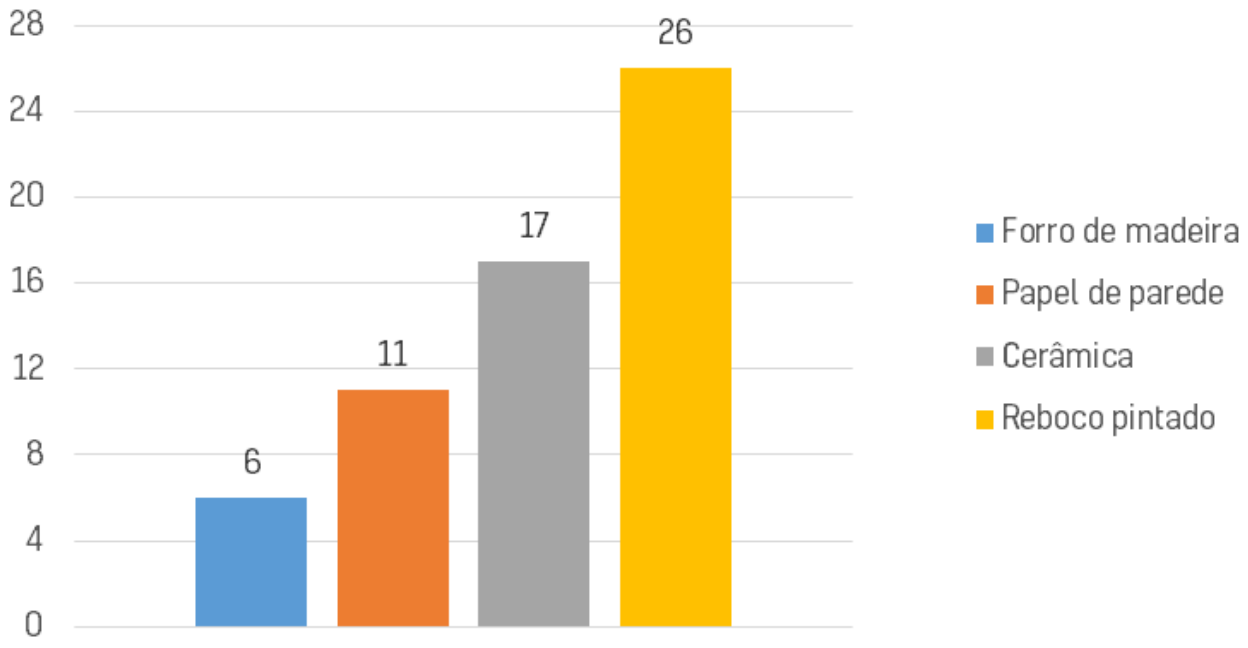
2. Estado de conservação detalhado

2.1. Paredes interiores

As paredes interiores dos edifícios visitados são maioritariamente rebocadas com argamassa de cal e revestidas com tinta. É ainda corrente encontrar cerâmica nas paredes das cozinhas e instalações sanitárias.

26

Centro Histórico

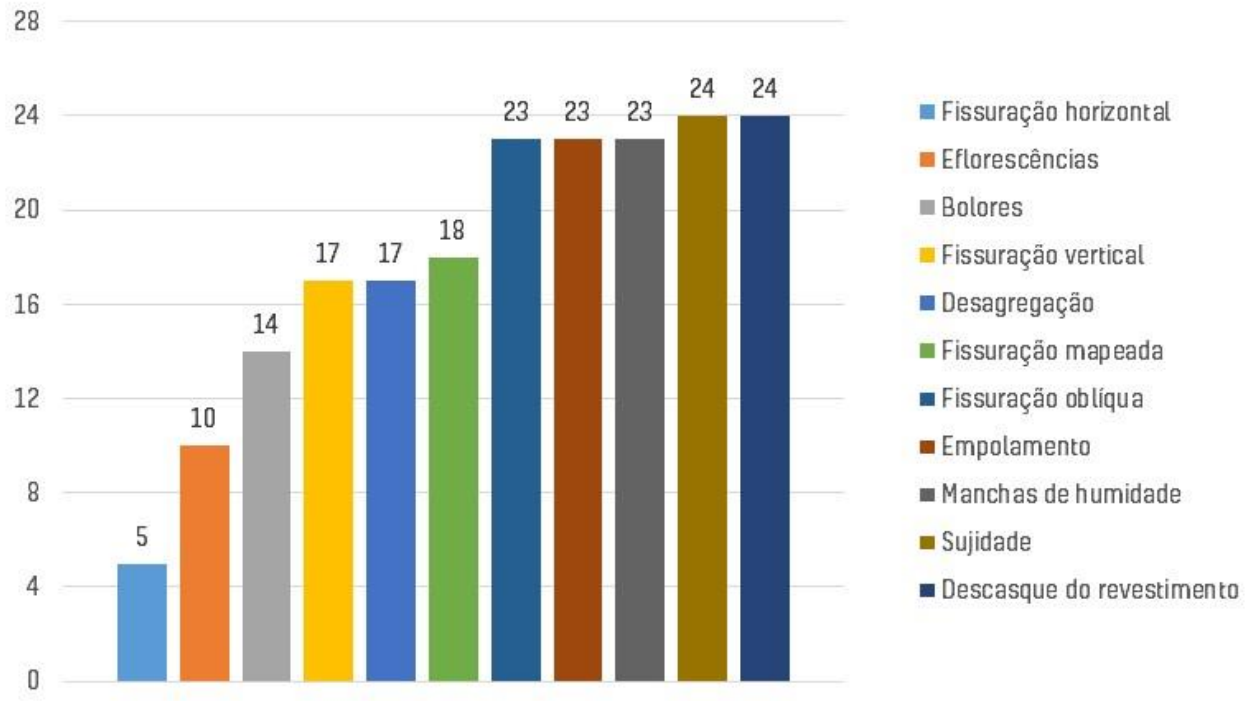


2.1.1. Reboco pintado

As paredes rebocadas e pintadas surgem como a solução mais encontrada nos edifícios visitados. As patologias verificadas com maior frequência são as fissuras oblíquas, sujidade, descasque do revestimento e as manchas de humidade.

26

Centro Histórico

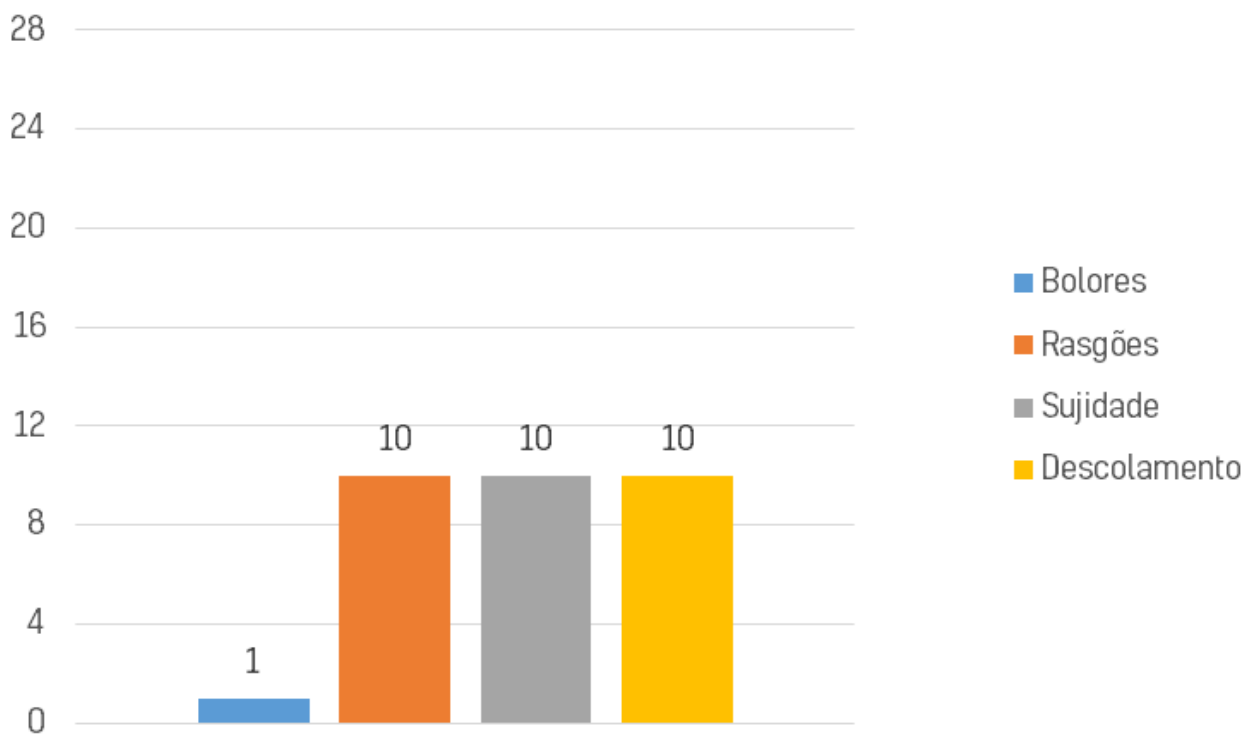


2.1.2. Papel de parede

O papel de parede serve como revestimento frequente das paredes interiores dos edifícios. As patologias mais encontradas foram os rasgões, a sujidade e o descolamento do papel.

11

Centro Histórico

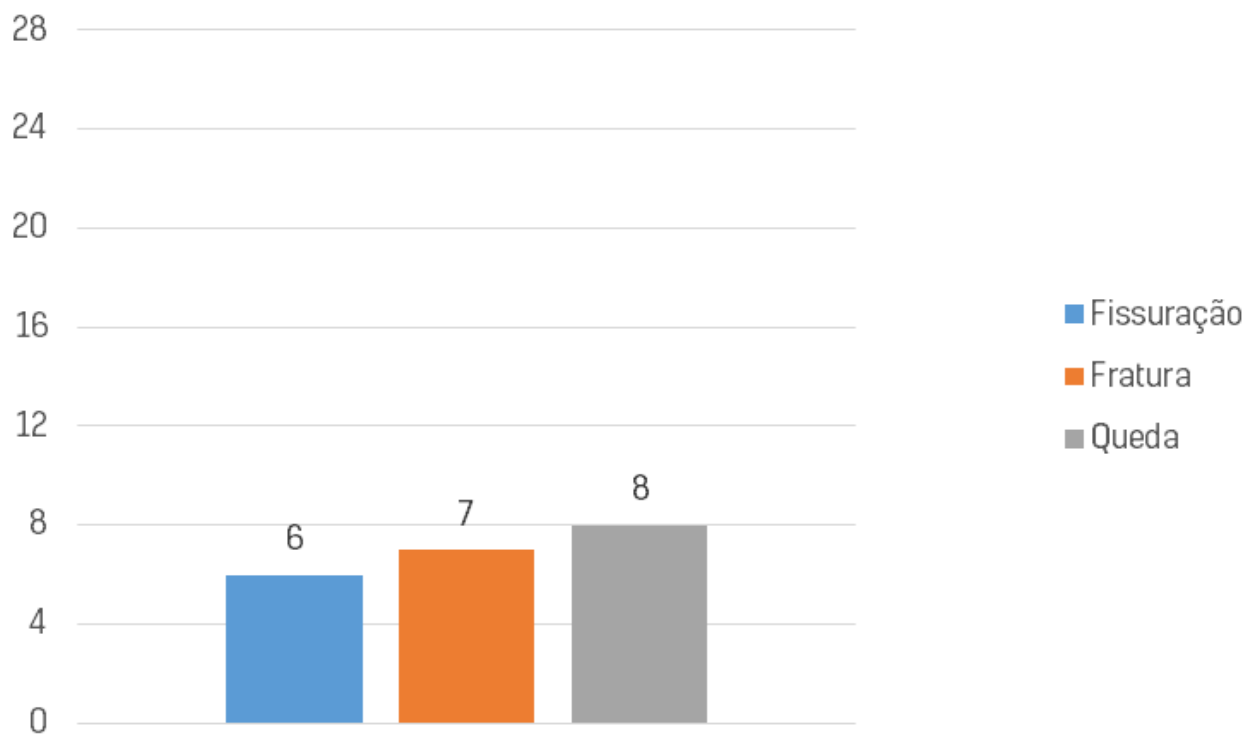


2.1.3. Cerâmica

A cerâmica é uma solução muito utilizada para proteger as paredes, principalmente nas zonas onde a utilização de água é mais abundante. As patologias mais predominantes são o destacamento e queda da cerâmica e a fratura de elementos.

17

Centro Histórico

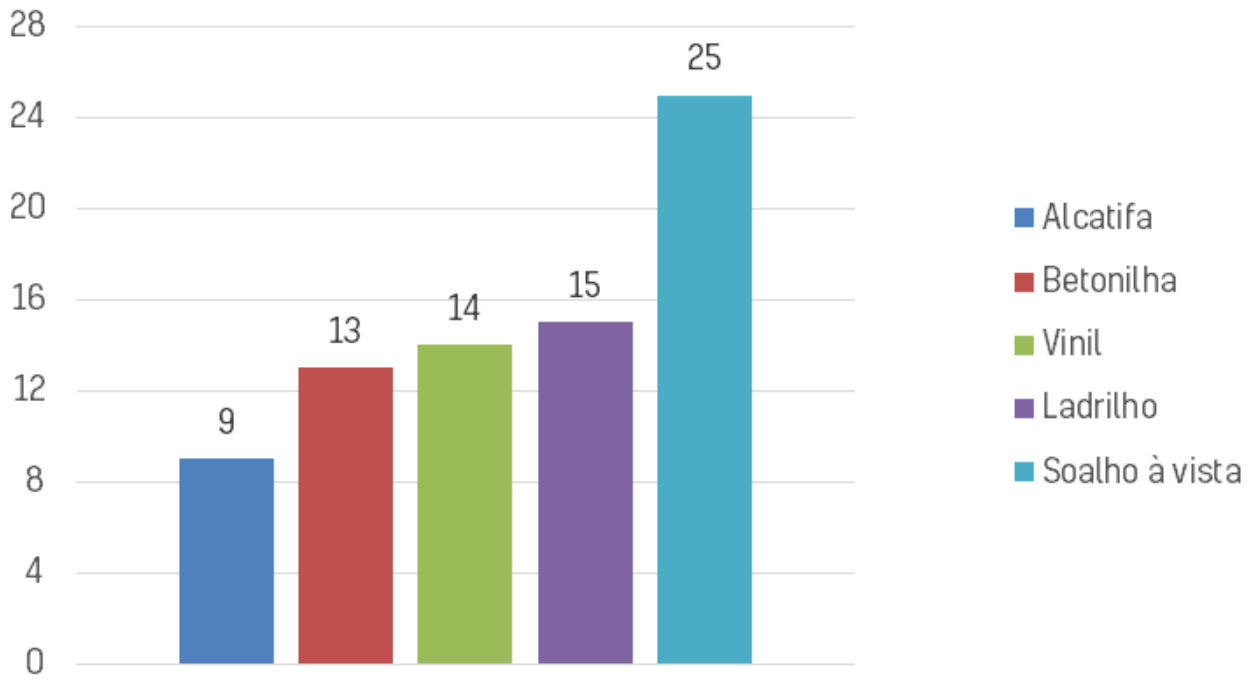


2.2. Pavimentos

Os edifícios com pavimentos de madeira constituem a maior parte da amostra de edifícios analisada. Sobre estes pavimentos foram encontradas diversas soluções de revestimento, no entanto o soalho à vista é a solução construtiva mais frequente encontrada.

26

Centro Histórico

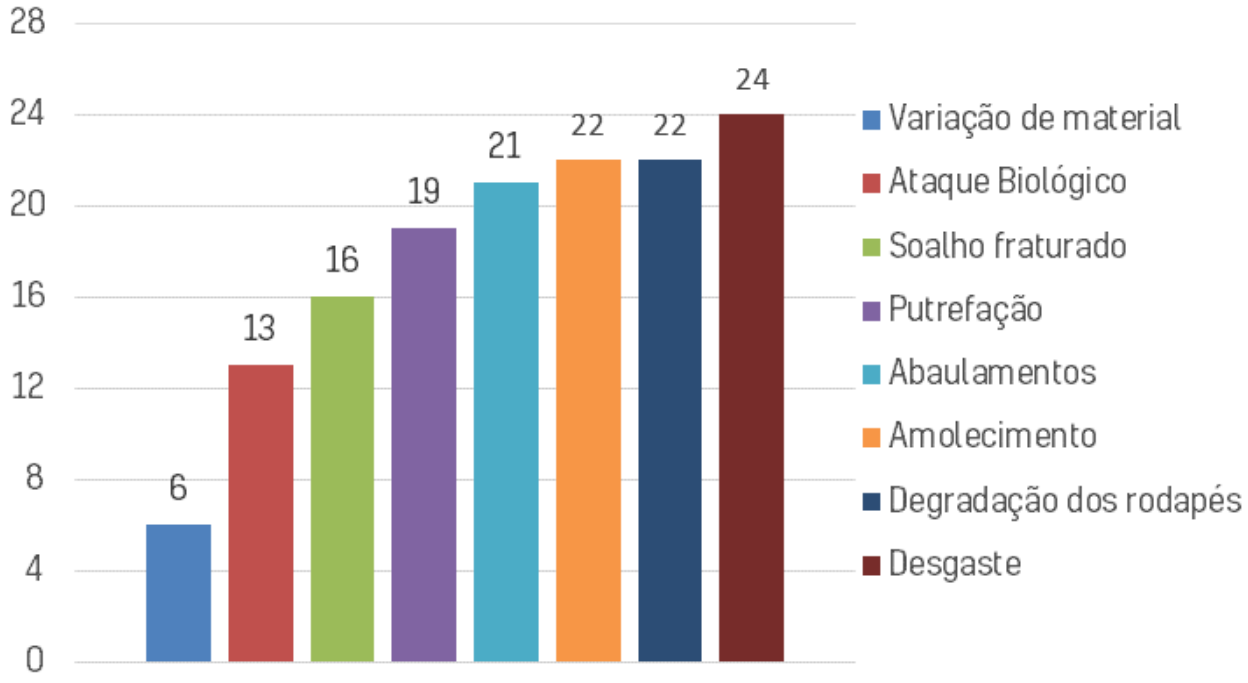


2.2.1. Soalho à vista

Como referido, o soalho à vista é a solução construtiva mais encontrada nos edifícios inspecionados. Neste tipo de solução as patologias mais abundantes são o desgaste, o amolecimento e os abaulamentos.

25

Centro Histórico

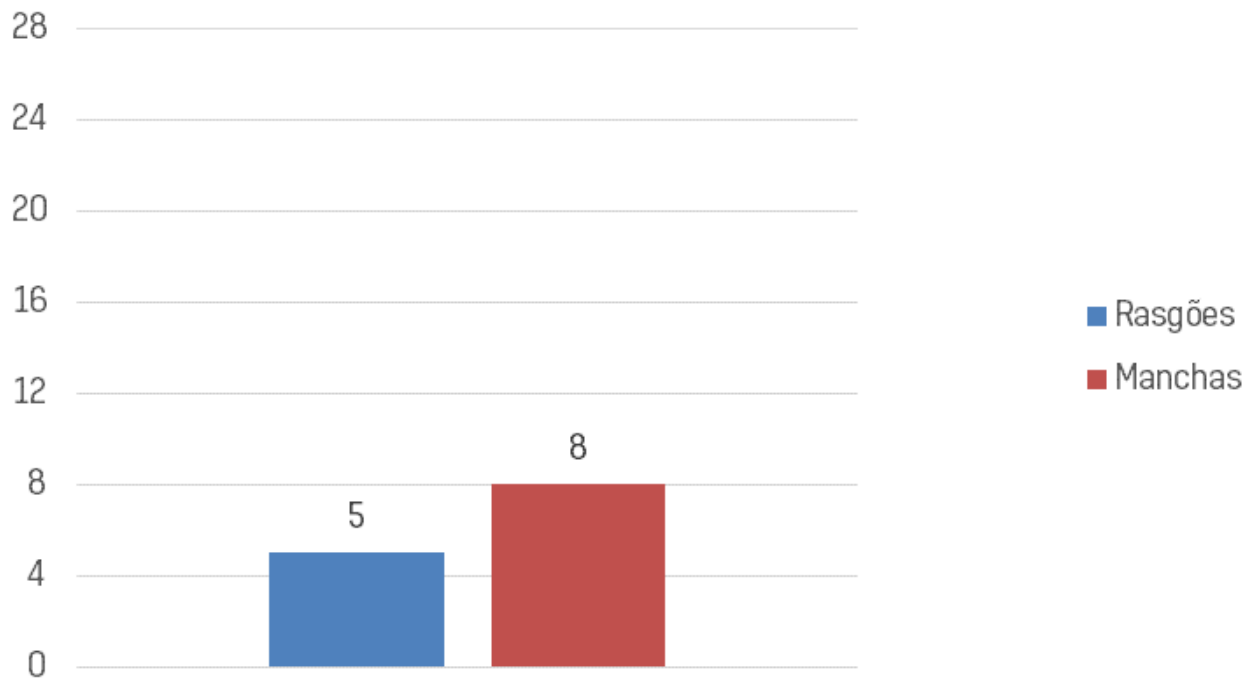


2.2.2. Alcatifa

A alcatifa é um revestimento económico, de fácil aplicação, que permite um acabamento confortável e com propriedades de isolamento acústico e térmico.

9

Centro Histórico

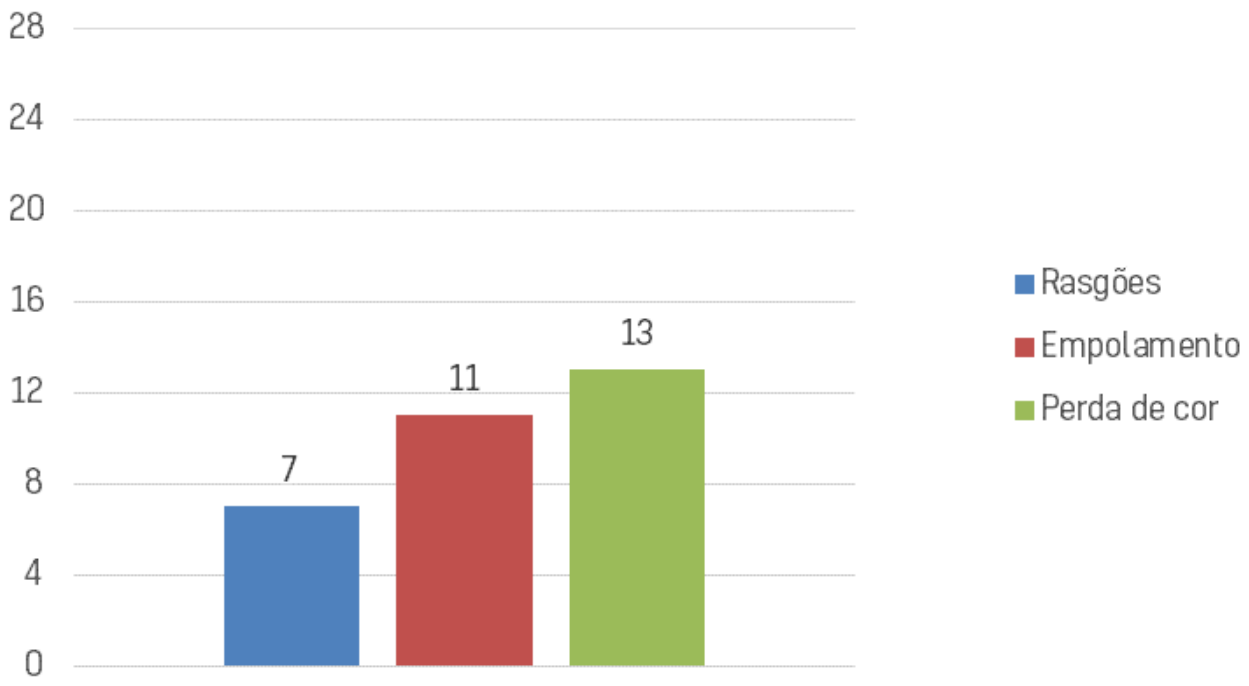


2.2.3. Vinil

Os pavimentos revestidos com vinil são encontrados em mais de 50% dos edifícios inspecionados. É um revestimento resistente, flexível e confortável. A perda de cor é a patologia mais presente neste tipo de solução, seguida pelo empolamento e rasgões.

14

Centro Histórico

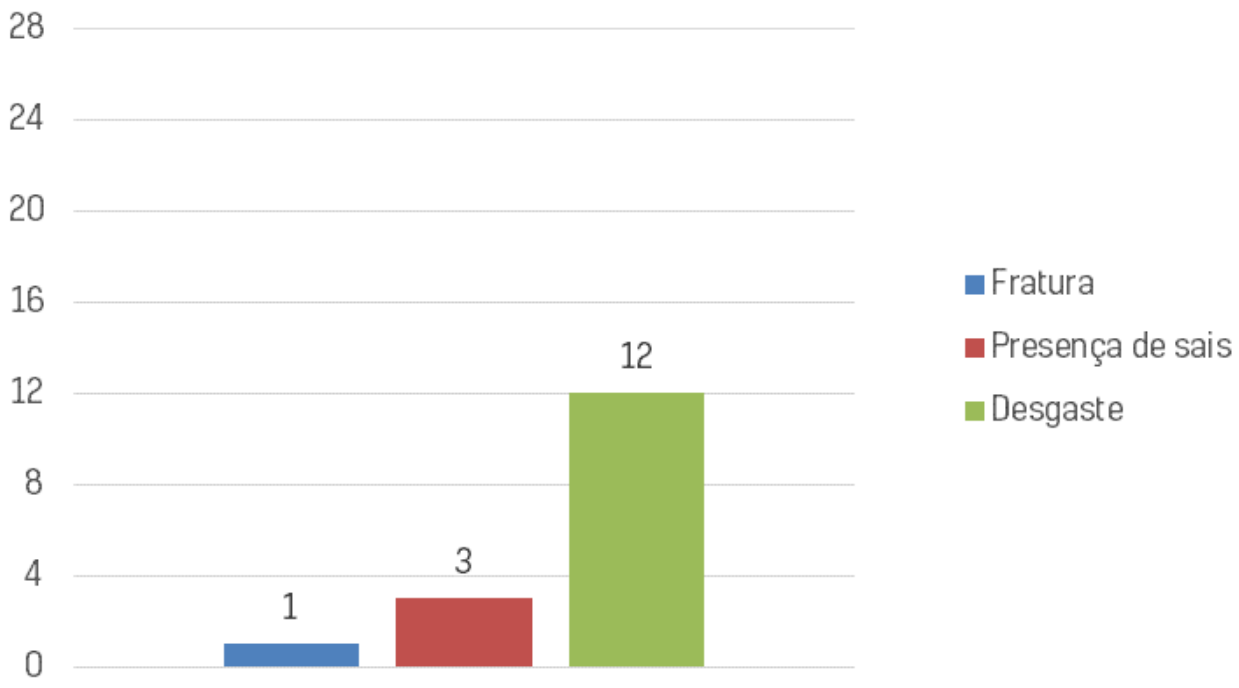


2.2.4. Betonilha

A betonilha é uma solução correntemente utilizada no *hall* de entrada e instalações sanitárias dos edifícios. É uma solução simples e resistente. O desgaste é visível pelo polimento da superfície e é a patologia mais presente neste tipo de pavimentos.

13

Centro Histórico

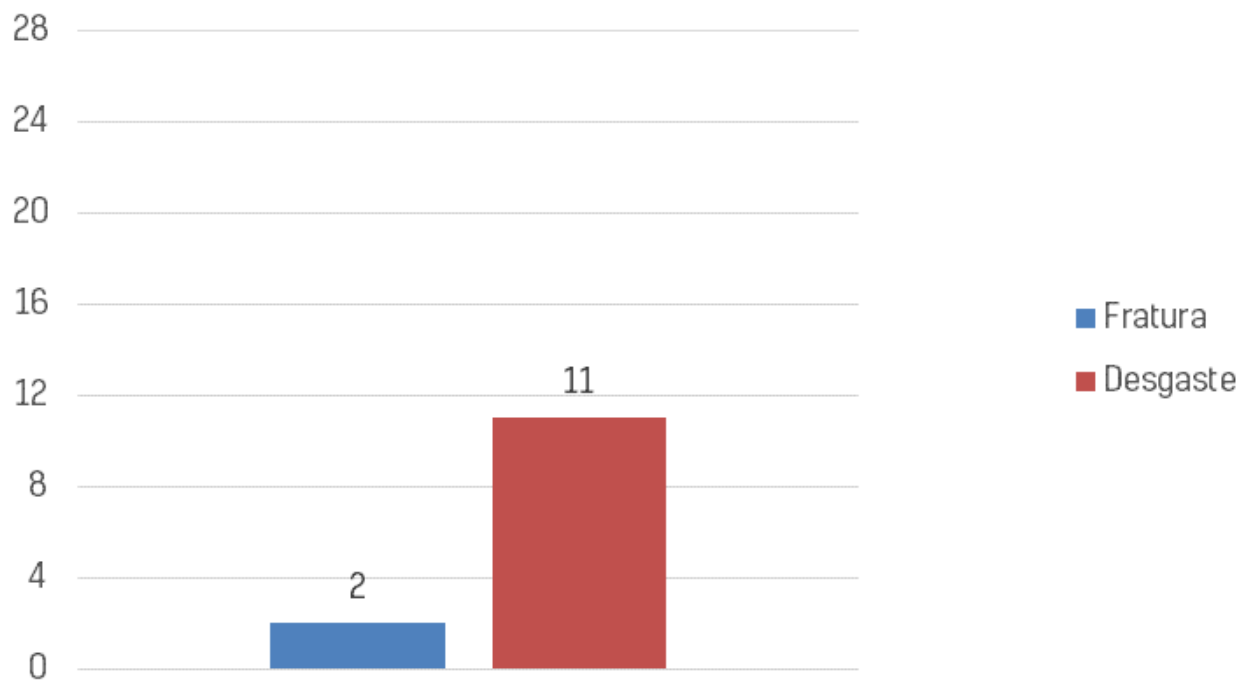


2.2.5. Ladrilho

Existe uma grande diversidade de ladrilhos encontrados nos edifícios inspecionados, tais como os mosaicos hidráulicos, cerâmicos e graníticos. Os pavimentos revestidos com ladrilho encontram-se sobretudo desgastados.

15

Centro Histórico

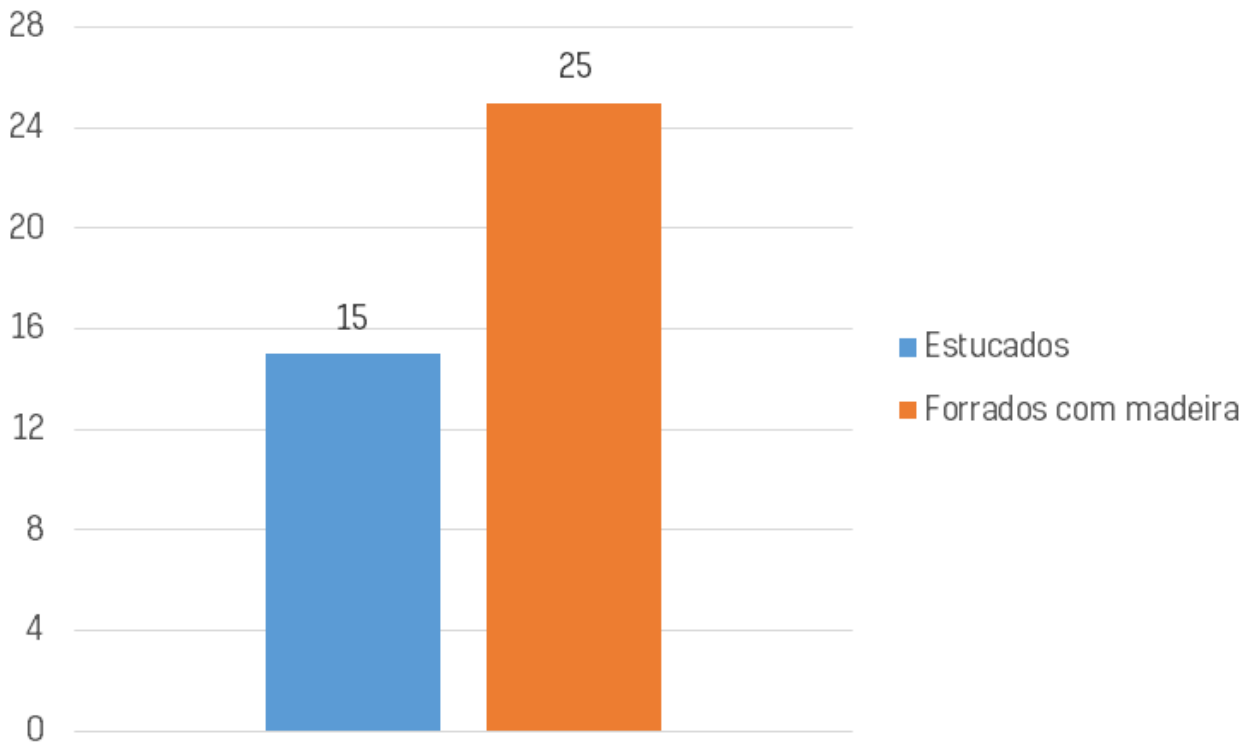


2.3. Tetos

Os tetos são predominantemente forrados com madeira ou estucados. Por vezes, foram ainda observados tetos falsos com placas de gesso cartonado, cujas patologias foram incluídas nos tetos estucados.

26

Centro Histórico

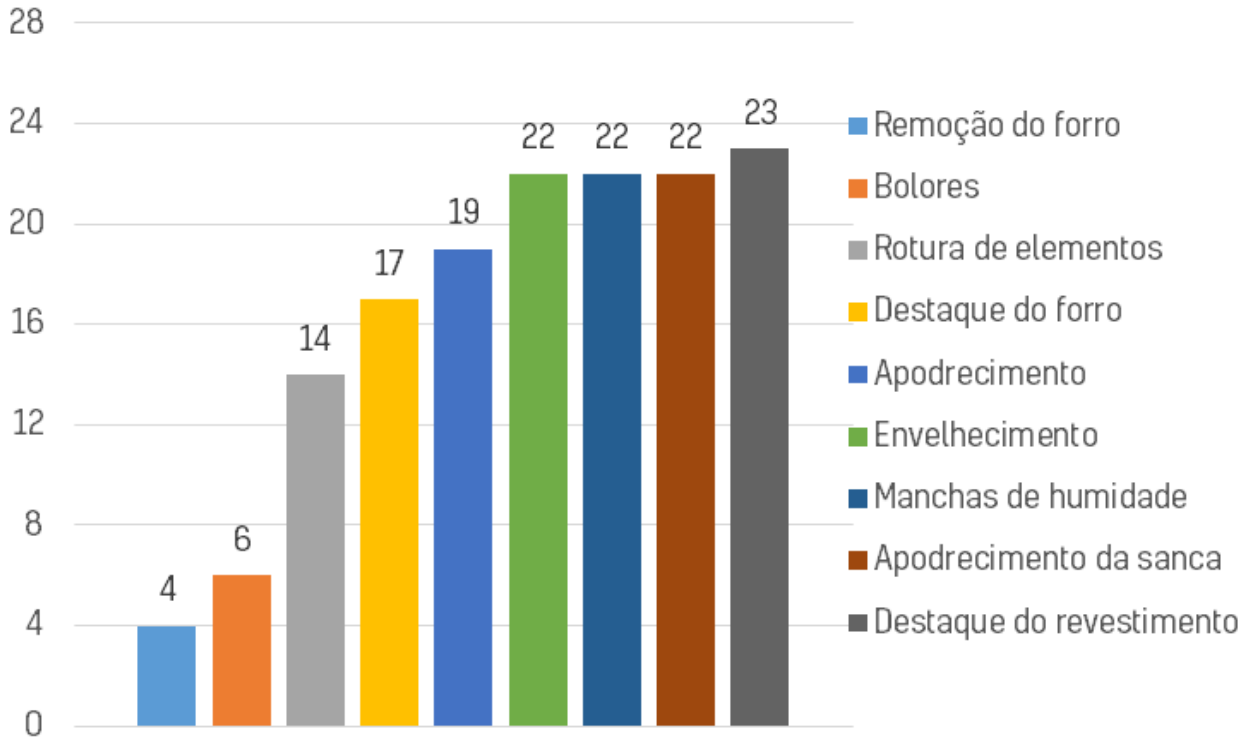


2.3.1. Forrados com madeira

Os tetos forrados com madeira são a solução mais encontrada na amostra inspecionada. Existem diferentes tipos de forros, mas as patologias são comuns a todos. O destaque do revestimento é predominante, seguido pelo apodrecimento da sanca, que é causado pelas infiltrações que ocorrem, por exemplo, pelas paredes meeiras.

25

Centro Histórico

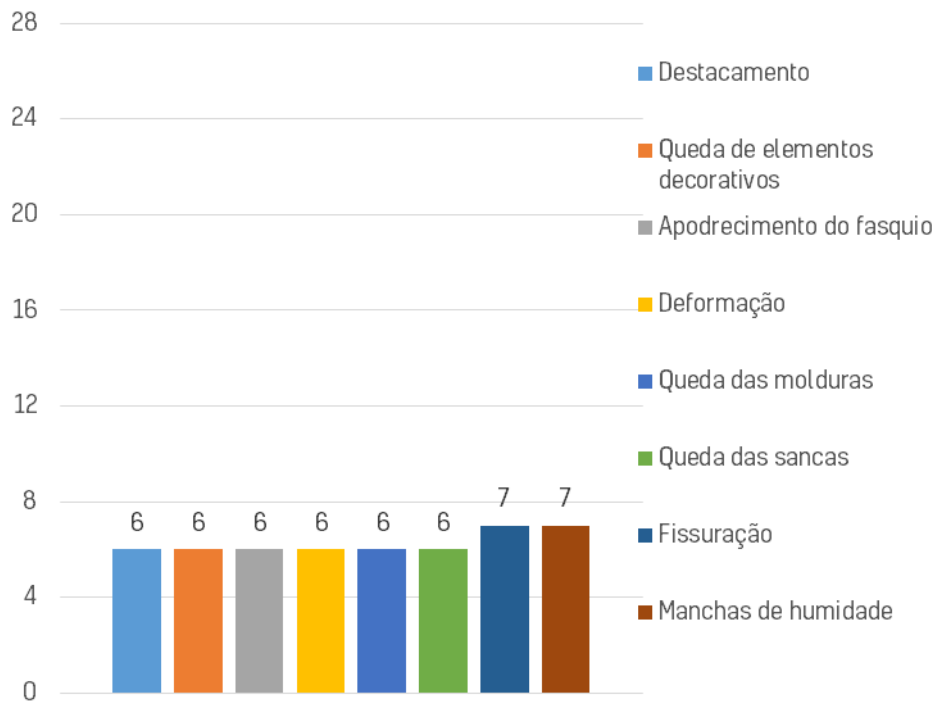


2.3.2. Estucados

Os tetos estucados podem ser simples ou elaborados (apresentando muitas vezes soluções de beleza impar), como foi possível encontrar no decorrer destas inspeções. A entrada de água é a maior causa das patologias verificadas, dado que leva às manchas de humidade, apodrecimento do fasquio e destacamento do estuque.

15

Centro Histórico

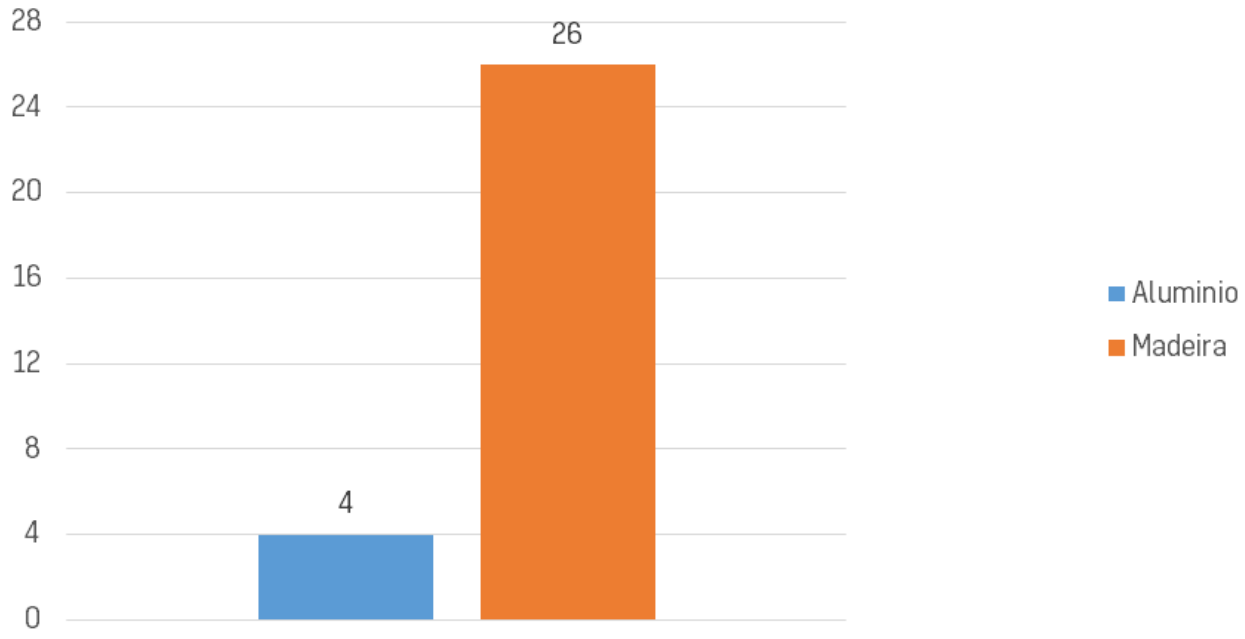


2.4. Caixilharias

As caixilharias de madeira continuam a ser a solução mais encontrada nos edifícios do Centro Histórico. Por ser um material natural, é também mais suscetível à deterioração pelos agentes ambientais.

26

Centro Histórico

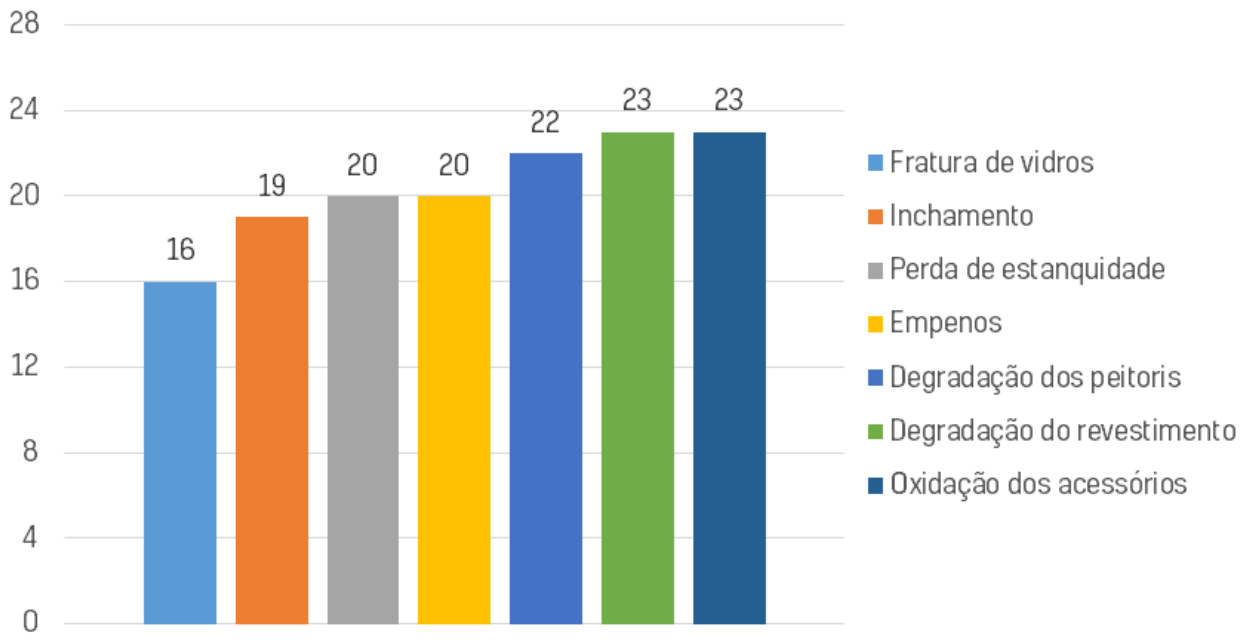


2.4.1. Caixilharias de madeira

As patologias mais encontradas foram a degradação do revestimento, oxidação dos acessórios e a degradação dos peitoris.

25

Centro Histórico

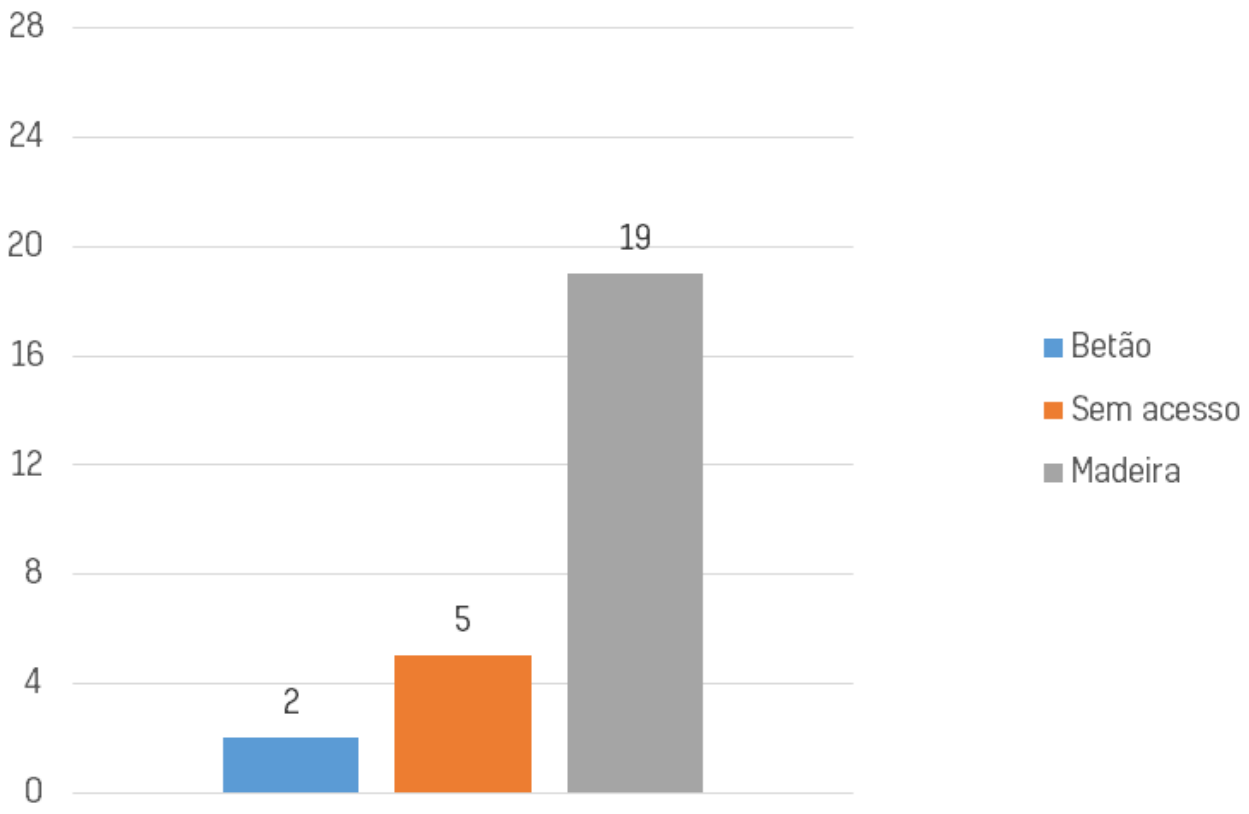


2.5. Coberturas

As coberturas são maioritariamente de madeira. Os edifícios encontrados com cobertura de betão, correspondem a intervenções posteriores à construção do edifício. Em cinco dos edifícios visitados, não foi possível aceder ao desvão da cobertura.

26

Centro Histórico

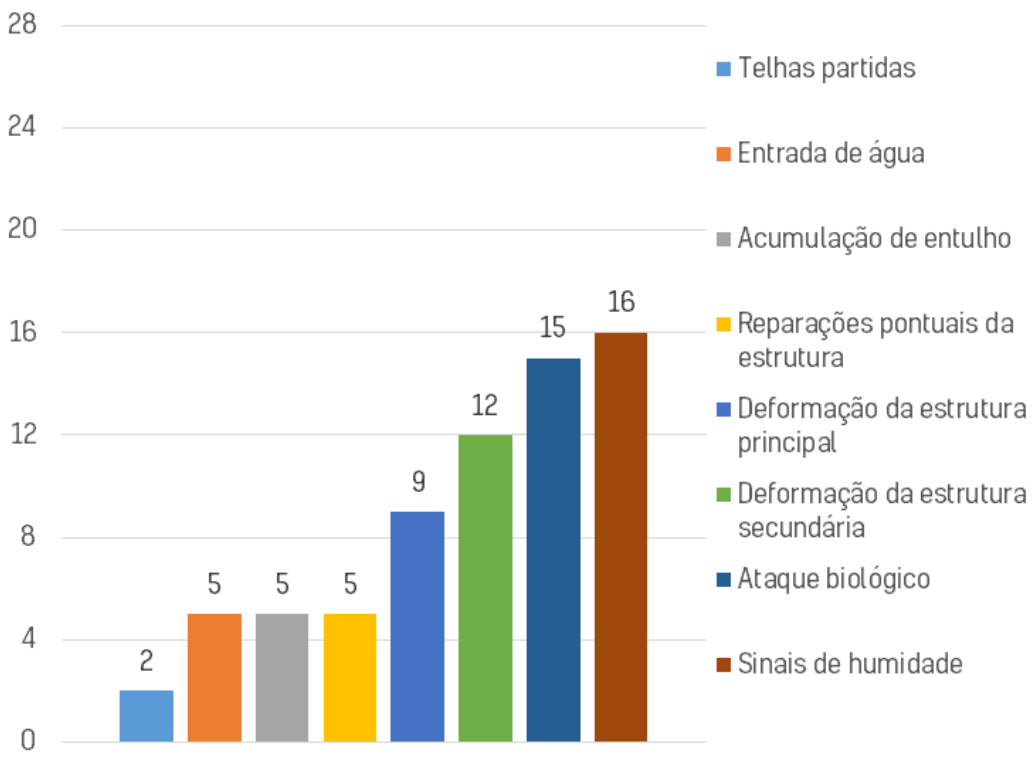


2.5.1. Coberturas de madeira

O estado de conservação global é considerado degradado habitável. As razões que levam à deterioração da estrutura da cobertura correspondem à presença de humidade nos elementos estruturais, agravados pela presença de ataque biológico, que que se traduz numa redução da capacidade estrutural significativa.

19

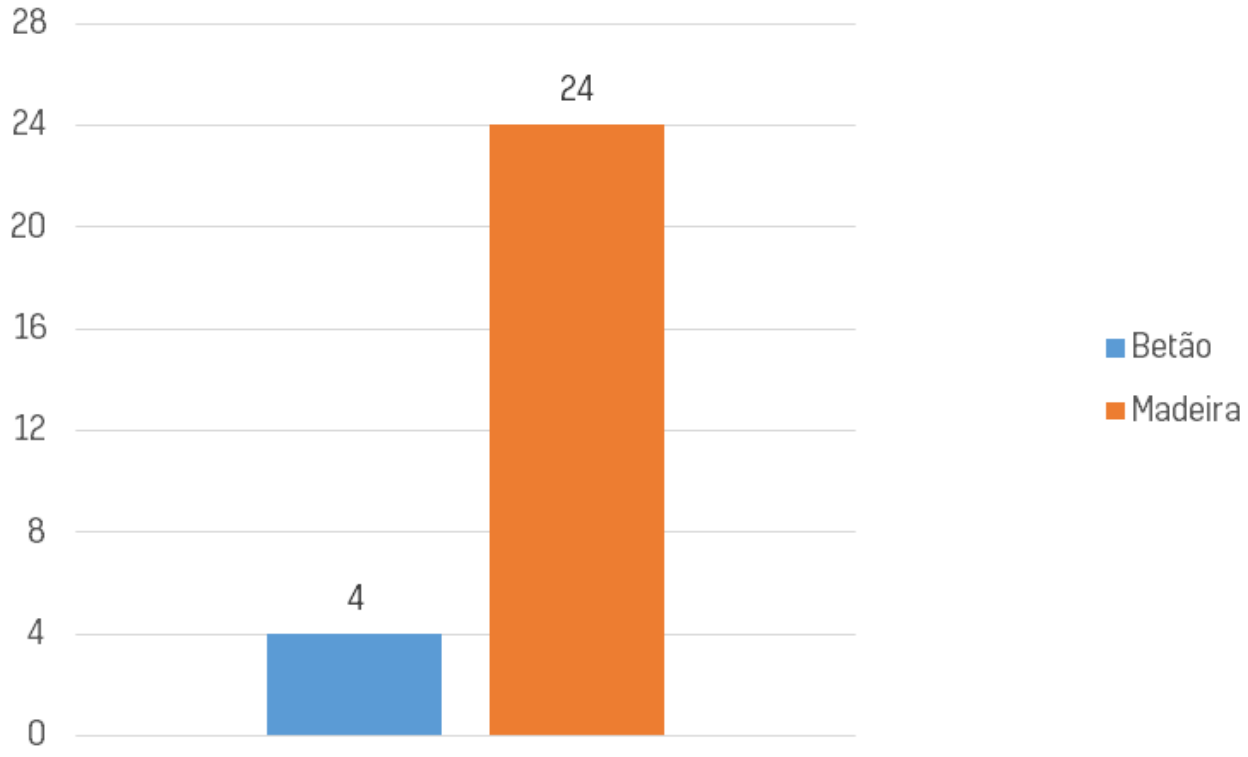
Centro Histórico



2.6. Estrutura

A maior parte dos edifícios inspecionados possuem estruturas de madeira. Dos quatro edifícios onde foram identificadas estruturas de betão, apenas um possui a totalidade da estrutura neste material.

26 **Centro Histórico**

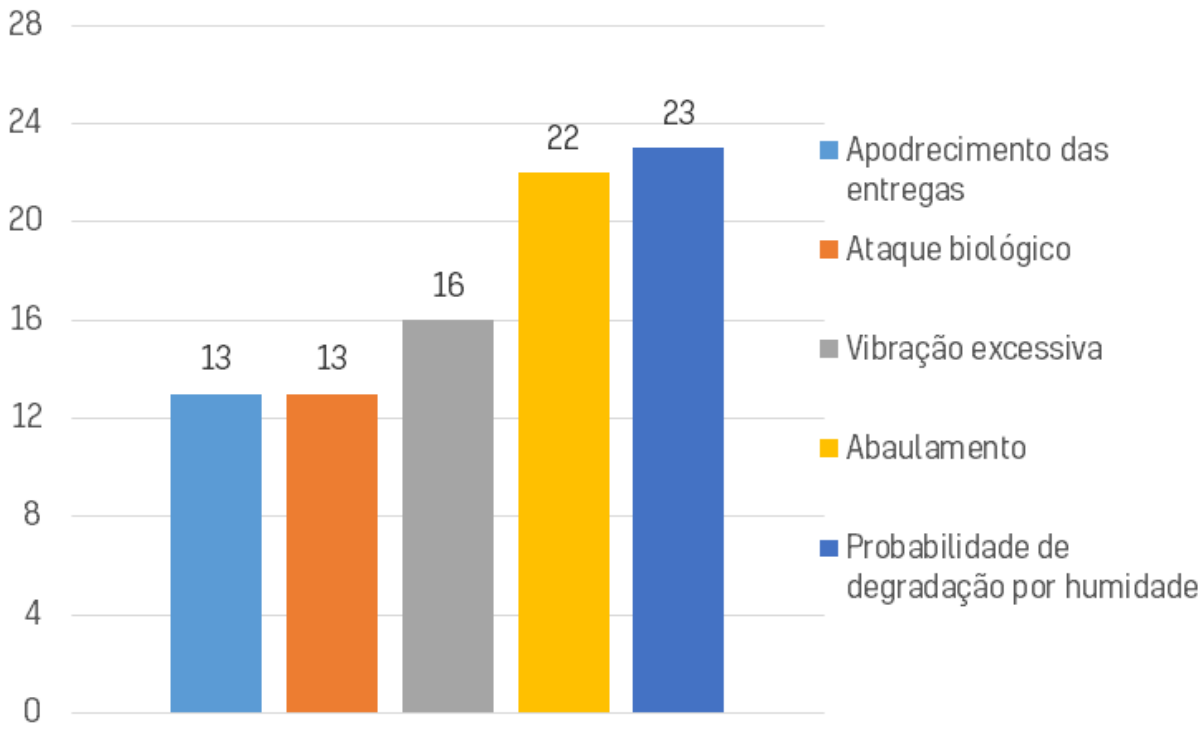


2.6.1. Estruturas de madeira

Numa análise preliminar, não é possível aferir com certeza a capacidade portante de uma estrutura. No entanto, as deformações evidenciadas e a observação do frequente apodrecimento de elementos estruturais, podem servir como alerta para realização de uma inspeção mais pormenorizada.

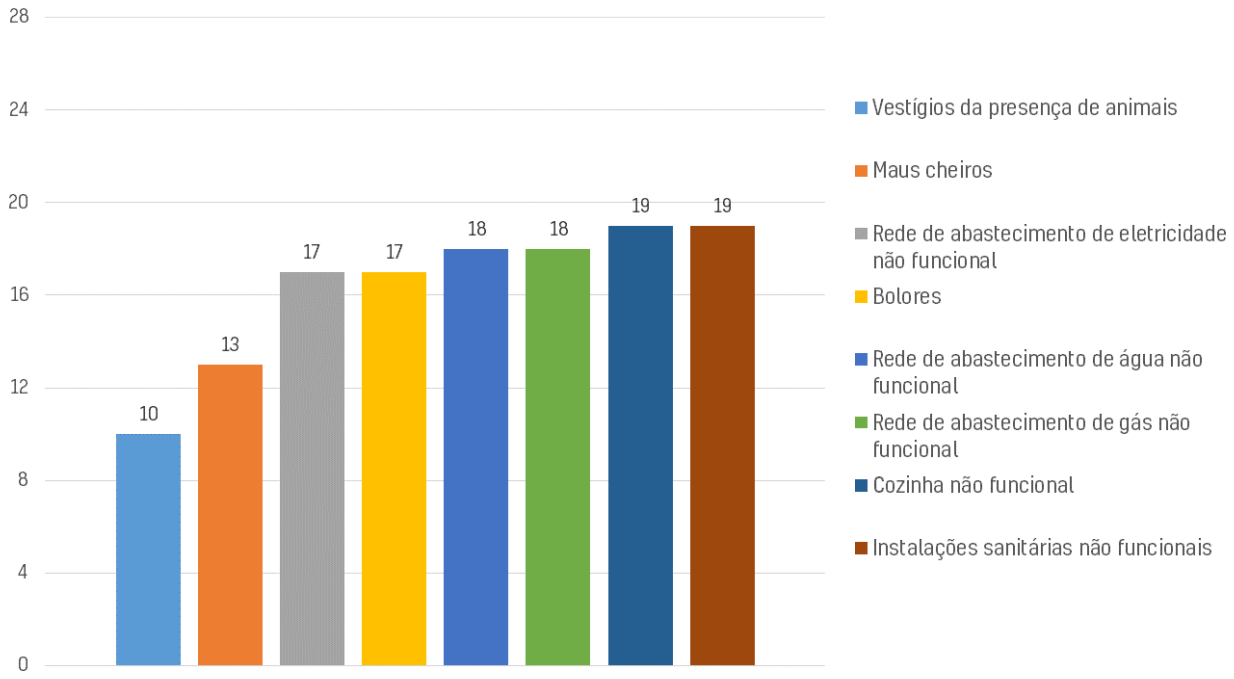
24

Centro Histórico



2.7. Salubridade e qualidade habitacional

Existem algumas premissas essenciais para a utilização condigna de um edifício, nomeadamente, eletricidade e a água, que são fundamentais para qualquer atividade. A maior parte dos edifícios inspecionados estavam devolutos, com as redes de abastecimento obsoletas, alguns com presença de roedores e aves.

26

Centro Histórico