

Obras de reabilitação de edifícios correntes

A - Domínio de obrigatoriedade e grau de exigência do reforço sísmico de na reabilitação de edifícios.

Conceitos e critérios para servir de base à regulamentação da Lei 32-2012, que procede à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

1 - Nos elementos instruindo o pedido de licenciamento ou de comunicação prévia numa situação de reabilitação urbana, deverá obrigatoriamente ser incluído um relatório de avaliação da vulnerabilidade sísmica do edifício sempre que se verifique uma das seguintes condições:

- i) a intervenção de reabilitação aumenta a área bruta de construção
- ii) a intervenção de reabilitação altera a altura do edifício
- iii) a intervenção de reabilitação prevê a alteração do tipo de uso do edifício
- iv) a intervenção de reabilitação inclui alterações na estrutura do edifício, excepto se for demonstrado pelo técnico autor do projecto de estruturas que essas alterações não interferem no comportamento sísmico do edifício
- v) a área a intervencionar, incluindo áreas de demolição e áreas de ampliação, excede 25% da área bruta de construção do edifício. No cálculo da área a intervencionar, à área de intervenção presente devem ser adicionadas as áreas relativas a todas as intervenções realizadas nos 5 anos antecedentes.
- vi) o custo da intervenção de reabilitação é superior a 25% do custo de construção de raiz de um edifício equivalente ao existente (considerando o preço por metro quadrado de área de construção fixo por portaria em cada ano consoante as zonas do País, para efeitos de cálculo da renda condicionada). No cálculo do custo da intervenção, ao custo intervenção presente devem ser adicionados os custos de todas as intervenções realizadas nos 5 anos antecedentes

2 – O relatório de avaliação da vulnerabilidade sísmica deve estabelecer a capacidade resistente do edifício relativamente à acção dos sismos em percentagem da capacidade resistente que seria exigida para satisfação da acção sísmica regulamentar, definida para o projecto de edifícios novos no mesmo local.

3 – Se o valor da capacidade resistente do edifício obtido na avaliação de vulnerabilidade for inferior a 65% é obrigatório proceder ao seu reforço sísmico, incluindo-o na intervenção de reabilitação. O reforço sísmico do edifício deve assegurar, no mínimo, uma capacidade resistente à acção dos sismos correspondente a 75% da acção sísmica regulamentar no local.

B - Habilitações dos principais intervenientes.

Para assegurar a melhor qualidade nas intervenções necessárias à implementação dos pontos anteriores sugere-se, ainda, que se venha a analisar as habilitações dos principais intervenientes, considerando que:

1 - O autor do relatório de avaliação da estrutura do edifício, em particular da sua vulnerabilidade sísmica, o autor do projecto de reabilitação estrutural, incluindo a componente sísmica, bem como o diretor das obras, para além de cumprirem as disposições da Lei n.º 31/2009 de 3 de Julho, e, na parte aplicável, da Portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro, deverão ser engenheiros civis ou engenheiros técnicos de civil inscritos nas respetivas ordens profissionais.

2- Para o estabelecimento das qualificações profissionais exigidas, na linha do previsto na Portaria n.º 1379/2009, de 30 de Outubro, a classificação das obras seja feita tendo por base as categorias definidas na Portaria nº 701-H/2008, de 29 de Julho, as características e relevância do edifício e a maior complexidade da avaliação da resistência sísmica de edifícios existentes para as acções sísmicas. Estas qualificações deveriam ser definidas com o envolvimento das Ordens Profissionais, podendo-se prever a eventual necessidade de formação complementar específica.