

Lisboa, 25 de Novembro de 2010

# REABILITAÇÃO SUSTENTÁVEL PARA LISBOA



Luis Natal Marques



**Reabilitação dos Edifícios  
de Habitação Municipal  
geridos pela GEBALIS**

**A GEBALIS**

**Um Trabalho por Lisboa**



# A EMPRESA

Criada em 1995 para garantir a gestão dos Bairros Municipais de Lisboa que a Câmara Municipal lhe confiou, assegura uma política de gestão integrada, que visa a administração dos bairros, a qualidade de vida das populações residentes e a conservação do património.

220 Colaboradores



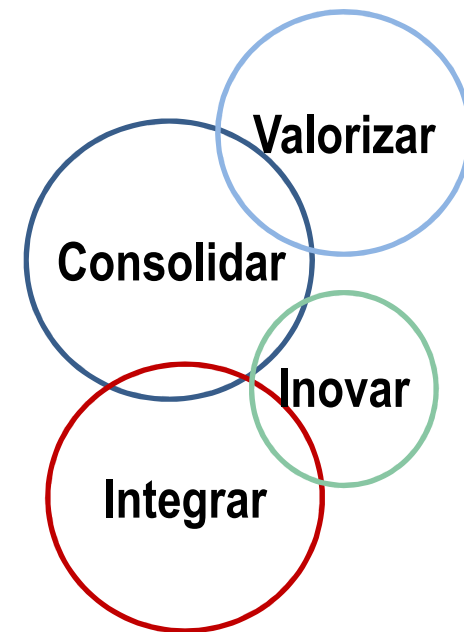
14 Gabinetes de Bairro

5 Zonas de Intervenção

# MISSÃO | VALORES | OBJECTIVOS

## Missão

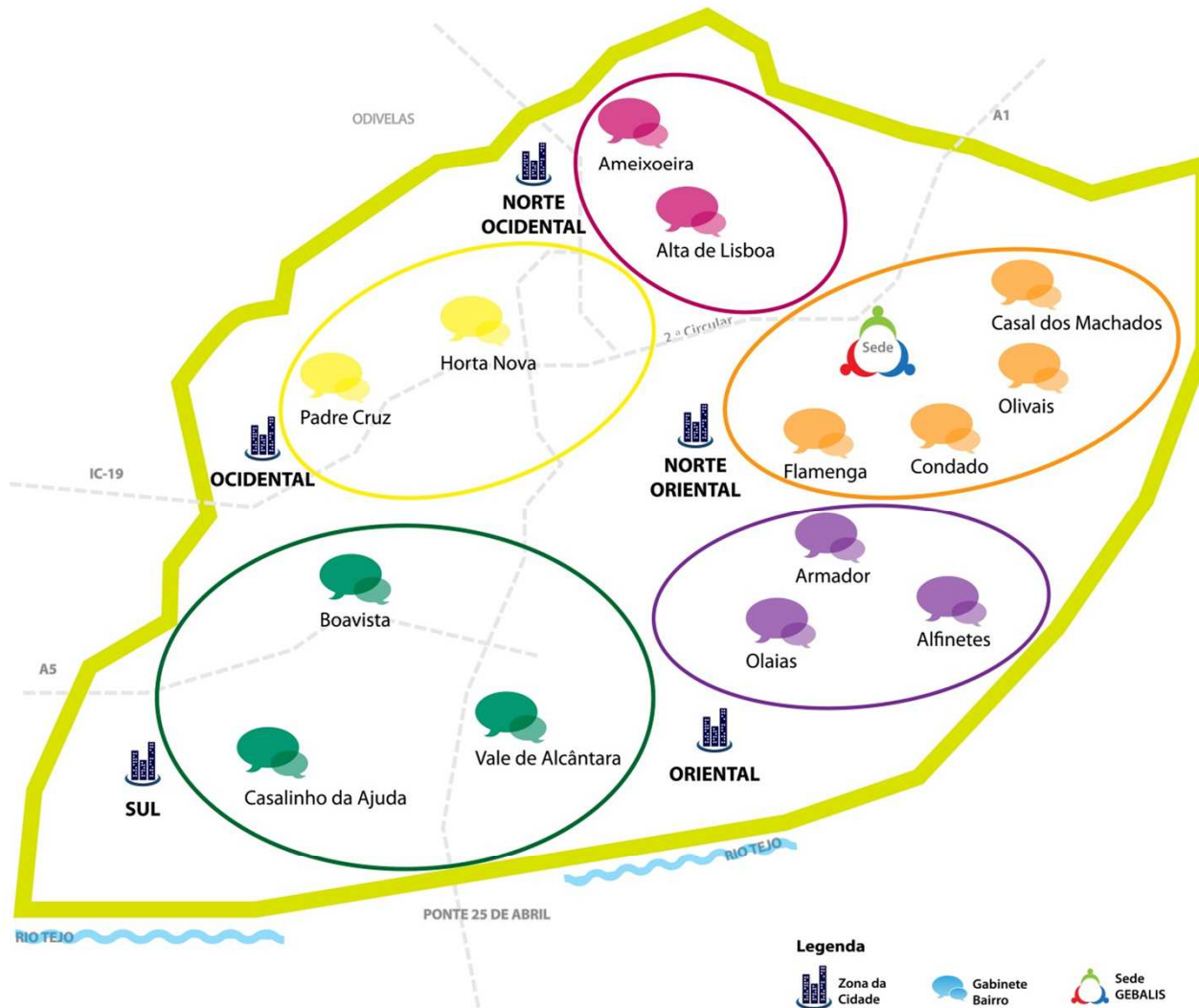
Gerir eficazmente os Bairros com uma forte perspectiva de desenvolvimento e integração social, educação ambiental, conservação do património e integração profissional da população.



## Valores

Orientação para os moradores | Responsabilidade Social  
Rentabilidade

# GESTÃO DESCENTRALIZADA



66 Bairros



23 268 Fogos



81 816 Habitantes

Gestão Social, Patrimonial e Financeira

# **O PATRIMÓNIO**

## **Inovar Integrando**



# PATRIMÓNIO

- 30 912 Fogos Totais
- 7 644 Fogos Alienados
- 571 Condomínios constituídos
- 178 607 m2 de Área Verde
- 23 268 Fogos GEBALIS
- 2 111 Lotes
- 1 086 Lojas
- 1 295 Elevadores
- 32 Parques Infantis
- 18 Campos de Jogos



# DATAS DE CONSTRUÇÃO E GESTÃO

Décadas	Bairros
30 - 50	5
60 - 70	15
80	7
90	14
<b>2000*</b>	<b>25</b>

\* A última fase de construção da Alta de Lisboa – PER 13 – 4 Prédios é de 2007.

Ano	Bairros transferidos	Total Bairros Geridos
1996	8	8
1997	6	14
1998	0	14
1999	3	17
2000	3	20
2001	12	32
2002	0	32
2003	<b>33</b>	<b>65</b>
2004	1	66

*Nota:* o património transferido pela CML, em 2003, correspondeu a património mais antigo.

# GESTÃO DO PATRIMÓNIO

Obras de manutenção e requalificação em:

- Fogos Municipais;
- Lotes;
- Espaços Verdes;
- Equipamentos Desportivos e Campos de Jogos;
- Zonas de Lazer.



# DIVERSIDADE CONSTRUTIVA



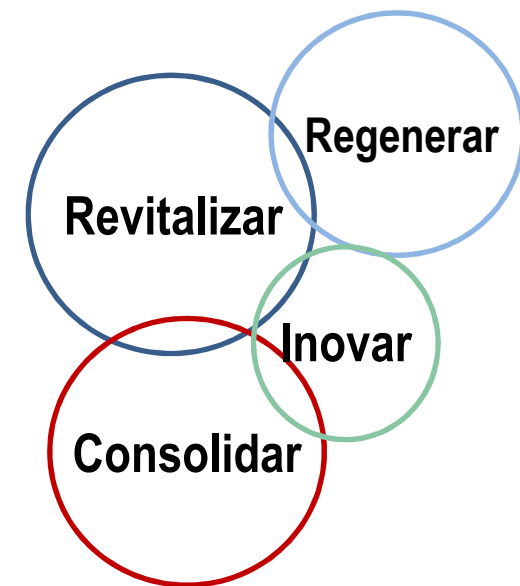
# **CONSERVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO**

**Consolidar Valorizando**



# CONCEITO DE REQUALIFICAÇÃO NA GEBALIS

- Processo de gestão e manutenção do património edificado, devidamente apoiado em padrões de qualidade e sustentabilidade, que permitam desenvolver e apresentar um produto final onde a satisfação residencial é atingida, tendo em conta, para além da componente estrutural (obra), as dimensões sociais e económicas associadas ;



# CONCEITO DE REQUALIFICAÇÃO NA GEBALIS

- Intervenção multidisciplinar gerida de forma integrada, em todos os momentos de acção, que inclui questões como: regeneração e revitalização funcional dos espaços e aumento do nível do conforto para os moradores;
- Preocupação constante em promover interacções e parcerias com outras entidades e empresas, de forma a melhorar o produto final da intervenção, sem descuidar as exigências técnicas, económicas e temporais.

# COM QUE SUPORTE?

A GEBALIS, enquanto entidade Municipal, de natureza empresarial local, obriga-se ao cumprimento do estabelecido no CCP – Código da Contratação Pública.

*(DL18/2008 de 29 de Janeiro)*

Os recursos:

- Técnicos, Financeiros e Materiais próprios;
- Contratos–Programa estabelecidos com a CML;
- Contratos de manutenção e requalificação com empresas externas;
- Empreitadas (Ajuste Directo e Concurso Público).

# COM QUE SUPORTE?

- Outros:
  - Equipas de Administração Directa:
    - SOS
    - EDP – Equipas Drenagem Predial
    - Instalações Eléctricas + GBL Activa
    - Jardineiros + GBL Activa.
  - Parcerias e Protocolos com Parceiros Sociais



# EXEMPLOS

**Melhoria e contributo para a sustentabilidade em termos energéticos nos edifícios e nas habitações**

Obras de Conservação e Requalificação dos Lotes 1 a 8 - Quinta do Chalé (2004)

Na reabilitação do edificado do Bairro Quinta do Chalé, foi considerado o isolamento das fachadas pelo exterior, o que se traduziu numa maior eficiência térmica dos edifícios;



# EXEMPLOS

**Melhoria e contributo para a sustentabilidade em termos energéticos nos edifícios e nas habitações**

Requalificação de Fachadas, Coberturas e Zonas Comuns dos Lotes I e J - Quinta do Ourives (2009)

Na reabilitação deste edificado existiu a preocupação de seleccionar materiais de qualidade e amigos do ambiente (ex: tintas - parceria com a CIN).



# EXEMPLOS

## Melhoria dos espaços exteriores (Espaços Verdes/Equipamentos Infantis/Campos de Jogos)

Os espaços verdes sendo património de grande importância na vida da Cidade, a sua manutenção no contexto actual exige novas abordagens ao nível de: planeamento, projecto, dinamização do espaço, versatilidade, conservação e sustentabilidade (redução de custos de instalação e consequente manutenção, numa óptica de responsabilidade ambiental e económica).



# MELHORIA DOS ESPAÇOS VERDES

## Questões-chave para a Gebalis:

- Integrar nos revestimentos zonas de arbustos e subarbustos, materiais orgânicos e inertes;
- Utilizar pavimentos duráveis e permeáveis, recorrendo sempre que possível à reutilização dos existentes;
- Optar por espécies adequadas às condições *edafo-climáticas* locais, de modo a reduzir a rega por aspersão (especialmente as zonas relvadas);
- Optar sempre que possível pela instalação de prados, promovendo a redução da rega, originando áreas de maior dimensão e menor carga;
- Utilizar espécies que promovam a biodiversidade e que apresentem características de resiliência;
- Utilizar “mulch” na cobertura dos solos.

# MELHORIA DOS ESPAÇOS VERDES

## Pretende-se no futuro:

- Promover a redução de áreas a regar, redefinindo fluxos de circulação e diferenciação das cargas previstas (o que conduz à alteração da dotação das necessidades de rega);
- Promover técnicas de reaproveitamento das águas das chuvas, através de filtragens naturais provenientes do escoamento pluvial e de algumas águas cinzentas.

# **O DESAFIO DA LISBOA E-NOVA**

**Um compromisso com o  
futuro**



# RESPOSTA AO CONVITE

- Desafio do trabalho em parceria (Agência Municipal/Empresa Municipal/Outros intervenientes);
- Aquisição de novos conhecimentos com peritos em novas áreas de intervenção ambiental;
- Construção de conhecimento e recomendações para intervenções futuras;
- Possibilidade de focalizar investimento no estudo de “casos” reais, de fogos e edifícios sob gestão GEBALIS.

# O CONTRIBUTO DA GEBALIS

- Disponibilização da informação existente sobre os Lotes Seleccionados para o projecto;
- Reuniões com Moradores em vários momentos, em conjunto com a Lisboa E-Nova:
  - Apresentação do projecto;
  - Solicitação individual (porta-a-porta) de cedência das facturas de energia e autorização para consulta de dados de consumo;
  - Encontros e acções de sensibilização sobre Eficiência Energética (com a colaboração também da DECO);
  - Visita a 4 fracções para estudo-tipo de “Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior”;
  - Divulgação da evolução do projecto na empresa ao longo do processo.



# OS CASOS QUE ESTIVERAM EM ESTUDO NO PROJECTO:

Os Lotes:

- **Quinta do Ourives, Lotes A e B (Rua Celestino Alves):**
  - O período de construção (52 lotes no total) data de 1968/82. A obra dos Lotes A e B ocorreu na 2ª fase de construção e foi concluída em 1976;
  - O realojamento foi local e gradual de alojamentos degradados construídos na antiga Quinta do Ourives:
  - O início da gestão pela GEBALIS é de Dezembro de 2003;
  - A maioria da população é bastante envelhecida, com baixa escolaridade e percursos profissionais no sector secundário (construção civil, indústria). A população mais jovem, hoje, é muito diversa tanto a nível de idade, escolaridade, ocupações/profissões e rendimentos.

# OS CASOS QUE ESTIVERAM EM ESTUDO NO PROJECTO:

- **Alta de Lisboa, Lote 3 (Rua Maria do Carmo Torres):**
  - O período de construção data de 1997/98 e o realojamento de maior volume registado é de Agosto de 1998;
  - O início da gestão pela GEBALIS é de Fevereiro de 2000;
  - Situa-se num conjunto habitacional conhecido por Bairro da Cruz Vermelha, freguesia do Lumiar, incluído em malha urbana PER (Bairro Social) muito vasta e dispersa (total de 13 PER's – 156 Lotes);
  - A maioria das pessoas são provenientes da antiga Musgueira Sul. Os residentes tem idades maioritariamente nos grupos etários 40-60nos e 15-25 anos, com predominância de baixa escolaridade, alguns jovens estudantes e um número reduzido de adultos reformados. Parte significativa da população está empregada na construção civil e no geral a população residente auferem rendimentos precários.

# OS CASOS QUE ESTIVERAM EM ESTUDO NO PROJECTO:

Os Fogos (alvo de visita técnica):

- Quinta do Ourives  
Rua Celestino Alves, Lote A: r/c C e 2º C (T3)  
Resultado: Classe Energética “B-”
- Alta de Lisboa  
Rua Maria do Carmo Torres, Lote 3: 2ºC e 4ºC (T2)  
Resultado: Classe Energética “C”

#### 4. PROPOSTAS DE MEDIDAS DE MELHORIA DO DESEMPENHO ENERGÉTICO E DA QUALIDADE DO AR INTERIOR

Sugestões de medidas de melhoria (implementação não obrigatória) (destacadas a negrito aquelas usadas no cálculo da nova classe energética)	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
1 Substituição de caixilharia existente por uma nova caixilharia e melhoria das características solares dos vidros			
<b>2 Substituição do equipamento actual e/ou instalação de esquentador de elevado rendimento para preparação de águas quentes sanitárias</b>			
3 Instalação, nas fachadas, de aberturas permanentes auto-reguláveis			

As medidas de melhoria acima referidas correspondem a sugestões do perito qualificado na sequência da análise que este realizou ao desempenho energético e da qualidade do ar interior do edifício ou fracção autónoma e não pretendem por em causa as opções e soluções adoptadas pelo(s) arquitecto(s), projectista(s) ou técnico(s) de obra.

Legendas	Redução anual da factura energética	Custo estimado de investimento	Período de retorno do investimento
	mais de 1000€/ano	mais de 5000€	inferior a 5 anos
	entre 500€ e 999€/ano	entre 1000€ e 4999€	entre 5 e 10 anos
	entre 100€ e 499€/ano	entre 200€ e 999€	entre 10 e 15 anos
	menos de 100€/ano	menos de 200€	mais de 15 anos

SE FOREM CONCRETIZADAS TODAS AS MEDIDAS DESTACADAS NA LISTA, A CLASSIFICAÇÃO ENERGÉTICA PODERÁ SUBIR PARA...

**B**

# PRÓXIMOS DESAFIOS



Continuar e desenvolver a colaboração com a Lisboa E-Nova e outras Entidades de dependência/influência na área;



Divulgar activamente os resultados do projecto na empresa (para que as recomendações propostas possam ser incluídas nos “cadernos de encargos” e intervenções de forma a integrar as soluções possíveis em futuras intervenções de requalificação);



Investir na informação, sensibilização e formação técnica e comportamental de todos os agentes de intervenção, incluindo moradores (melhoria contínua).

# Obrigada pela Vossa atenção



GESTÃO DOS BAIRROS MUNICIPAIS DE LISBOA, EEM



Rótulo Europeu de Responsabilidade Social



Empresa Membro da United Nations Global Compact

