

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

PROJECTO DE RECUPERAÇÃO DE UM EDIFÍCIO DE 4 PISOS DESTINADO A HABITAÇÃO COLECTIVA

Calçada do Lavra nº13 – Lisboa

Requerente: Santa Casa da Misericórdia de Lisboa

Introdução

A presente memória descritiva refere-se ao projecto de conservação/ alteração de um edifício de habitação colectiva localizado na Calçada do Lavra nº13, freguesia de Santo António, no Concelho de Lisboa. Trata-se de um núcleo urbano consolidado, inserido no centro da cidade, cuja frente de rua predominam construções de quatro pisos. O edifício em causa confronta-se com a escadaria do Lavra a Nascente e a Poente com o Jardim do Torel; no que se refere à volumetria de construção, esta integra-se claramente na envolvente, beneficiando de uma abordagem conservadora sobre o edificado.

Enquadramento

O edifício encontra-se inserido no Espaço Central e Residencial – *Traçado Urbano A Consolidado*, enquadrando-se na Área de Reabilitação Urbana e está sob o efeito do Plano de Urbanização – *Avenida da Liberdade e Zona Envolvente* (PUALZE). De igual modo está definido pela Planta de Condicionantes, como Imóvel de Interesse Público implantado em Zona de Protecção de Imóveis.

No entanto, apesar das categorias do edifício (comum a todos neste arruamento), este não apresenta exterior ou interiormente elementos dignos de registo patrimonial ou de referência relevante, encontrando-se apenas em Zona de Protecção dos Imóveis Envolventes.

Contudo, estas classificações obrigam à instrução de um processo de Licenciamento, mesmo que seja proposta uma operação interior ou de escassa relevância urbanística.

Premissas da Intervenção

Exterior

Considerando que o edifício em causa se insere numa zona histórica, tomou-se como ponto de partida a conservação total da fachada principal que está virada para a Calçada do Lavra, nomeadamente todos os elementos que a compõem, tais como: porta de entrada, cantarias das janelas (vergas, ombreiras e soleiras), guardas em ferro, peças de remate em chapa, etc. Ao mesmo tempo, pretende-se recuperar ou no limite construir de novo a estrutura de pilares fina e esbelta, que caracterizam o edifício e o integram com outros dois a caminho da cota mais alta do arruamento. Num segundo momento propõem-se a substituição da caixilharia e a remoção das caixas de estores, clarificando assim o imóvel. Prevê-se a recuperação da cobertura em telha cerâmica, salientando que em algumas zonas e em detrimento do mau estado do telhado, serão substituídas por novas telhas. Relativamente à fachada tardoz, a proposta passa por demolir toda a construção que está a ocupar as varandas, permitindo obter uma área de estar exterior com maior dimensão, como também recuperar e substituir todo o tipo de caixilharia adulterado, valorizando assim o logradouro. Salienta-se que no final, a altura total do edifício mantém-se igual, garantindo deste modo a integração urbana da proposta.

No entanto, no piso térreo os azulejos em falta serão repostos por peças iguais, uniformizando o alçado principal.

Interior

O edifício actualmente destina-se ao uso habitacional. A compartimentação excessiva interior dos pisos, resulta de divisões de áreas reduzidas, tornando essa característica tipológica incompatível com o programa proposto, que preconiza tipologias maiores e com exigências de habitabilidade contemporâneas. Sendo assim, a intervenção pautar-se-á por identificar uma estrutura existente que possa ser comum em todos os pisos e se reflecta em todos os apartamentos, mantendo todos os elementos de relevância estrutural e funcional, nomeadamente paredes auto-portantes, estruturas de pavimento em madeira, tectos em estuque fasquiado, cantarias e ferragens. A alteração de tipologia residencial será feita de forma criteriosa, salvaguardando a composição espacial e construtiva do edifício.

Em fase posterior, prevê-se naturalmente um aprofundamento do diagnóstico da situação existente, de forma a justificar as necessárias intervenções.

Descrição do Projecto

A partir da Calçada do Lavra, entra-se directamente para um hall comum no piso térreo, que se manifesta pelo seu pavimento em ladrilhos hidráulicos de duas cores (branco e preto), formando um padrão em xadrez, ao qual se propõem a sua total recuperação ou no limite a reprodução pontual de alguma peça danificada, de modo a garantir a sua continuidade; num nível superior anunciam-se as comunicações verticais numa caixa de escadas abertas (escadas a recuperar e um novo ascensor com capacidade para 4 pessoas proposto do lado direito dos apartamentos). A diferença de cotas é colmatada por alguns degraus, que poderão no futuro ser complementados por um meio mecânico para assegurar o acesso a pessoas com mobilidade reduzida. Do lado esquerdo da cota superior (patamar que recebe as escadas), surge um

acesso ao logradouro comum no alçado tardoz e o respectivo espaço para os lixos devidamente ventilado, garantindo assim o acesso directo para o exterior.

As escadas garantem o acesso do piso de entrada à cobertura, sendo o troço desde o terceiro piso assegurado por uma ligação "tipo escada de navio" que desemboca numa janela de telhado "tipo velux", a qual garante simultaneamente a desenfumagem.

No que se refere à distribuição tipológica, optou-se por localizar várias tipologias por piso, tais como:

Rés-do-chão - 1 Tipologia T1, 1 Tipologia T2

1º Piso e 2º Piso – 3 Tipologias T1 por piso (sendo que um deles tem Kitchnette)

3º Piso – 2 Tipologias T2 (com aproveitamento de Mezzanine, recorrendo ao Artº79 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas)

O sistema espacial e habitacional proposto, procura responder às exigências dos dias de hoje, aproveitando ao máximo as áreas disponíveis e minimizando os espaços de circulação. A proposta por habitações de pequenas dimensões, permite que todas as casas tenham acesso às varandas como espaço exterior e que todos os espaços consigam ter luz natural, por vezes recorrendo à recuperação do saguão como fonte de luz e ventilação como é o caso das tipologias das fracções D.

Os fogos interiormente obedecem todos ao mesmo princípio: privilegiar as salas e quartos com vista para a Calçada do Lavra e para o Jardim do Torel, permitindo desta forma tirar partido de uma exposição solar mais favorável (nascente/poente) e localizar as cozinhas na fachada tardoz orientadas para o logradouro, aproveitando as chaminés existentes para fazer a exaustão de fumos, com excepção das fracções F. A opção de situar quase todas as casas-de-banho na mesma prumada, facilita a instalação da rede de esgotos e ventilação necessárias, evitando trabalhos intrusivos na habitação. No terceiro e último piso, (estes com acesso a uma mezzanine) a distribuição espacial é igual, usufruindo de uma área de arrumos numa cota superior.

Materiais e Técnicas Construtivas

A construção pautar-se-á pela manutenção da integridade do edifício, aplicando materiais e técnicas contemporâneos quando necessários, por forma a atingir melhores padrões de qualidade, segurança, fiabilidade e conforto. A estrutura portante será toda mantida e por vezes reforçada ou substituída dependendo do seu estado de conservação. Nas fachadas, propõem-se a total recuperação de todos os elementos "decorativos": cantarias de pedra, guardas em ferro, chapas de remates e estrutura em pilares delgados; mantendo os azulejos na fachada principal e a cor branca na fachada tardoz. Salienta-se, que os elementos notáveis da fachada referenciados em cima e consequentemente os seus remates e encontros com os paramentos, serão todos recuperados ou reproduzidos na integra dependendo do seu estado de conservação e pintados na cor verde (cor predominante na cidade de Lisboa), garantindo desta forma o enquadramento urbanístico e as características arquitectónicas do edifício. A cobertura será mantida com telha cerâmica e construída uma nova clarabóia para corresponder às normas legais de ventilação, bem como três janelas de telhado "tipo velux". A porta de entrada existente, será pintada na cor verde, conseguindo uma homogénea leitura cromática na fachada.

No interior, as paredes não demolidas, são alvo de recuperação ao nível do seu estuque, sendo pintadas de branco. Para as novas compartimentações, de modo a não sobrecarregar a estrutura, optou-se por utilizar paramentos com sistemas estruturais leves "tipo pladur" pintados de branco; nas zonas húmidas prevê-se lambris de pedra em lioz ou azulejo.

Os tectos fasquiados ao existirem serão todos recuperados e pintados de branco; quando necessário aplicar-se-à tectos falsos em gesso cartonado hidrófugo “tipo pladur”, principalmente nas zonas húmidas interiores ou em áreas de transição, garantido a admissão de ar novo e rejeição de ar viciado através de pequenas condutas ligadas ao exterior.

Os pavimentos existentes são em madeira maciça, tal como o seu vigamento estrutural a suportá-lo. Pretende-se preservar o máximo de soalho possível, sendo a opção de substituir o danificado pelo mesmo material, garantindo o chão original. Para responder a questões de conforto e habitar, e se for possível, prevê-se a colocação de isolamento acústico no intervalo da estrutura pavimentada, diminuindo o ruído sonoro entre pisos. Nas zonas húmidas, estão contemplados pavimentos em pedra lioz, com reforço estrutural se for necessário. Na zona do logradouro, o acabamento do chão será mais simples, prevendo-se uma betonilha com endurecedor de superfície anti-derrapante.

No que se refere aos vãos exteriores; propõem-se a utilização de um caixilho de PVC pintado de branco, com vidro duplo e com os respectivos aros fixos dos vãos (moldura) pintados de verde. No que diz respeito aos vãos de entrada de cada apartamento (portas de acesso que estão em confronto com as áreas semipúblicas do edifício), estes serão recuperados ou no limite reproduzidos com folha única almofadada e bandeira pintados na cor branco, mantendo a preservação do aspecto actual. Os vãos interiores serão totalmente novos e pintados de branco, fruto da libertação da compartimentação proposta, atribuindo aos apartamentos um ambiente mais contemporâneo. As redes infraestruturais de abastecimento de água, gás e electricidade, bem como a drenagem de águas pluviais e domésticas serão devidamente ligadas aos respectivos ramais municipais.

Segurança contra Incêndios

Do ponto de vista da segurança contra incêndios, o edifício de habitação tem as características que a seguir se descrevem.

O edifício é constituído por materiais com resistência ao fogo suficiente para minimizar os riscos de colapso em caso de incêndio. A compartimentação proposta permite a evacuação rápida para as comunicações verticais a recuperar, e daí para o exterior do edifício. As redes de electricidade, gás, águas, esgotos e ventilações são encerradas em ductos verticais. Em relação ao gás, considerou-se furações na parte inferior dos caixilhos da cozinha para descarga de gás para o exterior em caso de fuga. Na cobertura é colocado um guarda-corpos a 60cm de altura, respondendo á regulamentação aplicada.

Lisboa, 28 de Março de 2022

Humberto Silva

Arquitecto inscrito na O.A. com o nº 13489