

UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE BELAS-ARTES



**PROJETO DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEL
HISTÓRICO NO TECIDO URBANO DE LISBOA**

“Caso de estudo de edifício Pombalino na Rua da Madalena, Baixa
Chiado”

Dissertação

Duarte Morgado Ferreira Marques Mexia

Mestrado em Design de Equipamento Especialização em Design Urbano e Interiores

2014

UNIVERSIDADE DE LISBOA
FACULDADE DE BELAS-ARTES



**PROJETO DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEL
HISTÓRICO NO TECIDO URBANO DE LISBOA**

“Caso de estudo de edifício Pombalino na Rua da Madalena, Baixa
Chiado”

Duarte Morgado Ferreira Marques Mexia

Dissertação orientada pelo Professor Doutor Cristóvão Valente Pereira

Mestrado em Design de Equipamento Especialização em Design Urbano e Interiores

2014

“A cultura não se herda, conquista-se.”
(André Malraux)

À minha mãe

Resumo

A presente dissertação pretende encontrar uma solução viável de reabilitação para um espaço interior considerado de património edificado, que preencha as obrigações do estilo de vida e necessidades contemporâneas. O estudo da reabilitação no tecido urbano de Lisboa, sobretudo nas zonas históricas, e o conseqüente papel que o Designer de Interiores pode/tem de explorar neste processo. Serão feitas análises ao enquadramento da cidade, a nível Histórico, social e cultural (património) em conjunto de processos e programas de reabilitação atualmente usados. Analisam-se as características usadas que definem a reabilitação e contextualiza-se o seu significado. Definem-se os desafios que a reabilitação expõe na sua implementação, e respetivas necessidades atuais. Refletir-se-á sobre as alterações das formas de habitar e das habitações, e de como os edifícios habitacionais Pombalinos tem a capacidade de se adaptar às necessidades e exigências dos utentes na atualidade. A Baixa chiado em Lisboa, e a rua da Madalena serão o foco para um estudo mais direcionado e específico, para que não se fique por uma abordagem generalista. Analisa-se o edificado habitacional desta área, as problemáticas que as marcam na contemporaneidade, assim como a potencialidade de regeneração das mesmas. Analisam-se os erros cometidos (descritos por autores e programas) na implementação do tipo arquitetónico histórico e respetiva manutenção e reabilitação. Procura-se demonstrar que, para a concretização de um processo regenerador, como no caso de um projeto de reabilitação, é necessário que este, seja feito por um Designer de interiores que tenha em conta todos os conhecimentos e metodologias usados neste tipo de intervenção. Para isso, será enfatizado o estudo dos significados e conceitos que o profissional tem de dominar para a resolução de problemas e técnicas construtivas para a aplicação de novos materiais, assim como a nova atitude de organização do espaço e funções.

Palavras-chave:

Design de Interiores, Reabilitação, Património, Conservação, Edificado Histórico.

Abstract

This dissertation aims to examine the constant need of rehabilitation in the architecture of Lisbon, especially in historic areas, and the consequent role of the Interior Designer can/must explore in this process. To analyze the framework of the city, the history, social and cultural (heritage), will be made jointly with processes and rehabilitation programs currently used. We analyze the characteristics used to define the rehabilitation and contextualized its meanings. We define the challenges that rehabilitation exposes in its implementation, and respective current needs. It will reflect on the changes in ways of living and housing, and residential buildings as "Pombalino" style has the ability to adapt to the needs and demands of users today. In Lisbon, and specially the "Madalena" Street will be the focus for a more targeted and specific study, not to stop this study for a just generalist approach. The Analyze of this kind of housing built in this area, the issues that mark the contemporary, as well as the potential that can regeneration from the same are the target of this study. Together with the analyze of the errors described by others authors it's made a study of implementation and maintenance for the rehabilitation. It seeks to demonstrate that, for the realization of a regenerative process, as in the case of a rehabilitation project, it is necessary for this, an interior Designer that takes into account all the knowledge and methodologies used in this type of intervention. To accomplish this, the professional must master questions and problems solving and construction techniques for the application of new materials, as well as the new attitude of organizing space and new features will be emphasized.

Key Words:

Interior Design, Rehabilitation, Patrimony, Conservation, Historical Buildings.

Agradecimentos

Por ser, antes de Designer, Cenógrafo ou Estudante Universitário, um utilizador da via pública, encontrei-me desde sempre a perguntar a mim mesmo, sempre que percorria as ruas da cidade, o que era isto de ser de Lisboa. O que significava e de onde provinha este orgulho e constante deslumbramento pela arquitetura e "urbanidade" que provinha da sua composição, ordem e geometria. Por viver desde que me recorde num edifício com as propriedades estilísticas, organizacionais e construtivas de um edifício Pombalino senti como obrigação, perceber e descobrir o que o define e resulta como projeto. Por outro lado por sempre ter vivido neste tipo de arquitetura, conheço os seus problemas e necessidades, é com esse *background* que proponho e fundamento algumas áreas e equipamentos escolhidos.

Ao Professor Cristóvão Pereira, orientador e professor agradeço a paciência e constante rigor na organização e foco da matéria estudada. À Professora Ana Thudichum Vasconcelos, coorientadora da tese agradeço o incentivo a um projeto teórico-prático e pela confiança e incentivo a um trabalho independente e criativo. À Dr. Rosa Branco do Departamento de Direção Municipal de Habitação um agradecimento da sua disponibilização para me levar a visitar o edifício estudado na rua da Madalena. Por fim, um agradecimento geral aos professores da faculdade de Muthesius Kunsthochschule em Kiel na Alemanha pela disponibilização e ajuda numa abordagem teórica alternativa e equipamentos para a maquetização da proposta final.

Dicionário etimológico

(Definição de tema através de dicionário da Língua portuguesa Contemporânea, Versão Academia das ciências de Lisboa edição Verbo)

Conservação s.f. (do lat. Conservativo, onis).

“O acto ou efeito de conservar

Acção de manter intacta ou no mesmo estado alguma coisa. estado do que não sofreu um processo de envelhecimento muito grande , que não perdeu muito da sua beleza ou da sua energia física. Preza muito a conservação do seu físico.

Reparação dos danos que vão surgindo ao longo do tempo nas construções e aplicação de medidas preventivas A conservação do património arquitetónico.

O que tende a manter livre de perigo ou dano, a proteger ou preservar = preservação. «Mas os ambientalistas dizem que está em causa a conservação da fauna portuguesa».

Acto de manter , de não deixar desaparecer ou alterar , de continuar a prática de alguma coisa «O isolamento das regiões do norte interior favoreceu a conservação de velhos hábitos comunitários»

Acção de cuidar da manutenção, preservação e organização de uma biblioteca, de um museu, de um arquivo, função de um conservador.”

Diagnóstico s. m (do gr.)

“Med. Determinação ou conhecimento de uma doença pela observação dos sintomas, dos sinais com que se manifesta.

Med. Conjunto de elementos em que se baseia a identificação ou o reconhecimento de uma doença.

Discernimento de alguma coisa através de certos indícios. Fazer o diagnóstico de uma situação”

Reabilitação S.f. (de reabilitar + suf.-acção)

Acção ou resultado de reabilitar ou de se reabilitar

Recuperação ou restituição da confiança do crédito, da estima, da consideração.

Faculdade de regenerar ou recuperar de uma debilidade física, social (...) reabilitação de um delinquente (...)

Restabelecimento do crédito de um comerciante falido, após o pagamento das dívidas.

Dir. Restituição de uma situação jurídica perdida

Dir. Reaquisição do direito à sucessão em virtude de manifestação expressa dessa vontade por parte do autor da sucessão através de testamento, ou escritura pública.

Habitação .f. (do lat. Habitatio)

“Acção ou resultado de habitar

Lugar ou casa onde se vive ou mora normalmente, passando-se aí sobretudo a noite =

Casa, domínio, morada, residência, vivenda.

Índice Pictórico

Separadores:

Separador 1 - Fotografia de Janela do Edifício 129-137.....	[0]
Separador 2 - Pormenor de Mapa da Baixa Pombalina antes do Terramoto.....	[6]
Separador 3 - Pormenor de Mapa da Baixa Pombalina depois do Terramoto.....	[7]
Separador 4 - Fotografia de Baixa vista pela Janela do Edifício 129-137.....	[19]
Separador 5 - Fotografia dos Interiores do Edifício 129-137.....	[31]
Separador 6 - Fotografia dos Interiores do Edifício 129-137.....	[43]
Separador 7 - Fotografia da clarabóia do Telhado do Edifício 129-137.....	[49]
Separador 8 - Fotografia de Maqueta de Edifício 129-137.....	[70]
Separador 9 - Render's de Pormenor de Apartamento.....	[74]
Separador 10 - Fotografias de Pormenor de Maqueta.....	[83]

Lista de Figuras, Parte Teórica:

Fig. 1- Fases da Metodologia usa, criado pelo autor.....	[5]
Fig. 2 - Mapa de risco/vulnerabilidade do Matiz urbana.....	[16]
Fig. 3 - Metodologia aplicada a reabilitação arquitetónica.....	[31]
Fig. 4 - Exemplo de choque entre fachadas Pombalinas na Baixa Chiado.....	[37]
Fig. 5 - Exemplo de erros cometidos fachadas Pombalinas.....	[38]
Fig. 6 - Lista de funções e Actividades de Habitação.....	[55]
Fig. 7 - Esquiço representativo do edifício escolhido.....	[57]
Fig. 8 - Fotografia de edifício Pré-Pombalino.....	[58]
Fig. 9 - Fotografia de edifício Pombalino.....	[59]
Fig. 10 - Fotografia de edifício Gaioleiro.....	[60]
Fig. 11 - Desenho esquemático da organização e geometria da Baixa Pombalina.....	[61]
Fig. 12,13, 14 -Fotografias da Rua da Madalena 1898-1908.....	[63]

Fig. 15 - Carta topográfica de Lisboa.....	[64]
Fig. 16 - Exemplo de edifício projetado Para a Rua da Madalena1858-10.....	[66]
Fig. 17 - planta sem escala dos andares do edifício estudado.....	[67]
Fig. 18 - Fotografia do edifício estudado na rua da Madalena.....	[67]
Fig. 19 - Vista em planta sem escala.....	[68]
Fig. 20 - Planta de Lisboa com sobreposição de "zonas".....	[68]
Fig. 21 - Desenho esquemático das fachadas da rua da Madalena.	[68]
Fig. 22, 23, 24 - Axonometrias representativas do estado do imóvel.....	[69]
Fig. 25, 26 - Axonometrias representativas das consequências.....	[70]
Fig. 27 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 1.....	[77]
Fig. 28 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 2.....	[77]
Fig. 29 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 3.....	[77]
Fig. 30 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 4.....	[77]
Fig. 31 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 5.....	[77]
Fig. 32 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 6.....	[77]
Fig. 33 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa1.....	[78]
Fig. 34 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa2.....	[78]
Fig. 35 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa3.....	[78]
Fig. 36 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa3.....	[78]
Fig. 37 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, pormenores 1.....	[78]
Fig. 38 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, pormenores 2.....	[78]
Fig. 39 - Registo Fotográfico do imóvel estudado, exemplo de bom estado de conservação da fachada.....	[79]
Fig. 40 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado.....	[79]
Fig. 41 -Fotografia de cozinha de projeto de atelier José Adrião e Arquitetos.....	[83]
Fig. 42 -Fotografia de sala de projeto de atelier José Adrião e Arquitetos.....	[83]

Fig. 43 -Fotografia de sala de projeto de atelier José Adrião e Arquitetos.....[84]

Fig. 44 -Fotografia de sala de projeto de atelier José Adrião e Arquitetos.....[84]

Lista de Figuras, Parte Prática:

Fig. 45 - Maqueta tridimensional, frente.....[87]

Fig. 46 - Maqueta tridimensional, costas.....[87]

Fig. 47 - Desenho esquemático de apartamento.....[88]

Fig. 48 - Desenho esquemático de apartamento com corte das paredes.....[88]

Fig. 49 - Desenho esquemático em escorço de apartamento com organização espacial e divisórias originais.....[88]

Fig. 50 - Desenhos esquemático de organização de divisórias original.....[89]

Fig. 51 - Vista Lateral Direita.....[89]

Fig. 52 - Vista Lateral Esquerda.....[89]

Fig. 53 - Planta de apartamento com organização espacial original.....[91]

Fig. 54 - Planta de apartamento com organização espacial original, e cores representativas das divisórias.....[91]

Fig. 55 - Planta de apartamento com organização espacial proposta e cores representativas das divisórias.....[91]

Fig. 56 - Planta de apartamento com organização espacial proposta e possível disposição de mobiliário.....[92]

Fig. 57 - Planta de apartamento com organização original e sinalética para a escolha de remoção de paredes.....[92]

Fig. 58 - Fotografia de maqueta com organização original e invisibilidade de vigas de suporte do piso superior.....[92]

Fig. 59 -Desenho esquemático de possível organização do espaço.....[93]

Fig. 60 -Desenho esquemático da organização interior vista da cozinha.....[93]

Fig. 61 -Desenho esquemático de planta explodida com mobiliário.....[93]

Fig. 62 - Render expositivo de "camadas".....[94]

Fig. 63 - Render's expositivos de montagem dos painéis sem estantes.....[94]

Fig. 64 - Render's expositivos de suporte quadrado e braço reversível para suporte de painéis.....	[94]
Fig. 65 - Render's expositivos de esquema de procedimento dos painéis horizontais transparentes para cobertura no teto.....	[95]
Fig. 66 - Esquema de procedimento em desenho esquemático dos painéis horizontais transparentes para cobertura no teto.....	[95]
Fig. 67 - Esquema de procedimento em desenho esquemático dos painéis verticais transparentes para paredes.....	[95]
Fig. 68 - Render's expositivos de esquema de procedimento dos painéis verticais transparentes para paredes.....	[95]
Fig. 69, 70 - Render's expositivos de "camadas" dos painéis transparentes no teto e pavimento do chão.....	[96]
Fig. 71 - Render expositivo de preenchimento de vãos.....	[96]
Fig. 72, 73, 74, 75 - (dir) Render's expositivos de iluminação provinda de teto.....	[97]
Fig. 76 - Desenho esquemático com corte, de organização de calhas para novo esquema de iluminação.....	[97]
Fig. 77, 78, 79, 80, 81 - Desenhos esquemáticos da organização da proposta.....	[98]
Fig. 82 - Render de fachada com apartamento e iluminação interior.....	[99]
Fig. 83 - Render de fachada de andar nobre, 1º andar.....	[99]
Fig. 84 - Render de interior de andar nobre, 1º andar.....	[99]
Fig. 85 - Vista aérea de desenho esquemático de apartamento explodido.....	[99]
Fig. 86, 87 - Fotografias de maquete construtiva, da organização do espaço, original (fundo branco) e proposta (fundo preto)	[100]
Fig. 87, 88 - Planta de pormenor corredor (esq.) e planta explodida (dir.) com fotomontagem de parede de corredor e casa de banho.....	[102]
Fig. 89 - Vista aérea com fotomontagem de apartamento com organização e proposta final.....	[102]
Fig. 90 - Procedimento de aplicação da proposta dos painéis verticais no corredor..	[103]
Fig. 91 - Render de armário/prateleira para a casa de banho.....	[104]

Fig. 92 - Planta de pormenor corredor com casa de banho, com mobiliário.....	[104]
Fig. 93 - Desenho esquemático com vista interior de corredor e casa de banho em render.....	[104]
Fig. 94 - Planta com corredor e casa de banho em perspectiva, com pormenor de proposta para corredor.	[104]
Fig. 95 - Fases de montagem da casa de banho no espaço proposto.....	[105]
Fig. 96 - Planta de pormenor de cozinha.....	[106]
Fig. 97, 98 - Desenho esquemático com vista interior de cozinha (cima) e vista de pormenor (em baixo).	[106]
Fig. 99 - Planta de pormenor de quartos com corredor.....	[107]
Fig. 100 - Vista e fotomontagem de render e desenho esquemático de quarto.....	[107]
Fig. 101 - Vista e fotomontagem de render com pormenor, alternativa 1.....	[108]
Fig. 102 - Vista e fotomontagem de render com pormenor, alternativa 2.....	[108]
Fig. 103 - Procedimento de aplicação da proposta dos painéis para a sala.....	[109]
Fig. 104 - Planta de pormenor de sala.....	[110]
Fig. 105, 106 - Foto de interior de sala (esq.) e vista esquemática com escala humana à (dir.).....	[110]
Fig. 107, 108 - Vista esquemática de sala com pormenor de render á (esq.).....	[110]
Fig. 110- Vista esquemática de sala com pormenor, alternativa 1.....	[111]
Fig. 111 - Vista esquemática de sala com pormenor, alternativa 2.....	[111]
Fig. 112 - Fotografia de maquete do edifício estudado, sem retoques(frente).....	[112]
Fig. 113 - Fotografia de maquete do edifício estudado, sem retoques(costas).....	[112]
Fig. 114 - Fotografia de maquete construtiva em escorço(frente) do apartamento....	[112]
Fig. 115 - Fotografia de maquete construtiva em escorço(costas) do apartamento....	[113]
Fig. 116 - Fotografia de maquete explodida com vista para os interiores.....	[113]

Fig. 117 - Fotografia de maqueta explodida (pormenor) para os interiores.....	[114]
Fig. 118 - Fotografia de maqueta com parede frontal elevada.....	[114]
Fig. 119 - Fotografia de maqueta construtiva em escorço.....	[115]
Fig. 120 - Fotografia de maqueta construtiva, em axonometria.....	[115]
Fig. 121 - Fotografia de maqueta construtiva.....	[116]
Fig. 122 - Fotografia de maqueta construtiva.....	[116]
Fig. 123- Desenho esquemático de apartamento /secções construtivas.....	[116]
Fig. 124- Render expositivo de interiores com iluminação.....	[116]

Lista de Tabelas:

Tabela 1- Fases da Metodologia usada.....	[5]
Tabela 2 - Tabela de intervenção Ligeira em Edifícios Pombalinos.....	[80]
Tabela 3 - Tabela de intervenção Média em Edifícios Pombalinos.....	[80]
Tabela 4 - Tabela de intervenção profunda com técnica tradicional.....	[80]
Tabela 5 - Tabelas de intervenção profunda sem técnica tradicional.....	[80]

Anexos:

Anexo1. Declaração de utilização de informação com nome de tese antigo.....	[121]
Anexo2. Glossário de outros Termos Técnicos usados na descrição do edifício Pombalino trabalhado.....	[122]
Anexo3. Ata publica de venda do edifício129-137 da rua da Madalena.....	[125]

Índice

Resumo	- 7 -
Abstract	- 8 -
Agradecimentos	- 9 -
Dicionário etimológico.....	- 10 -
Índice Pictórico	- 11 -
Capítulo 1. Introdução.....	- 1 -
1.1. Relevância da Investigação e Proposta de Intervenção.....	- 1 -
Pergunta geral de investigação	- 1 -
1.2. Objetivos	- 2 -
1.3. A escolha do Tema.....	- 3 -
1.4. Metodologia da Investigação, Organização estrutural	- 4 -
1.5. Síntese da dissertação	- 6 -
Capitulo 2. Reabilitação e Enquadramento Histórico	- 10 -
2.1. Conceitos e significados (revitalização, restauro e Reabilitação)	- 10 -
2.2. Contextualização da Reabilitação na História da Europa (Congresso Internacional de arquitetos e técnicos de Monumentos históricos, cartas de Atenas, Veneza e Cracóvia.)	- 12 -
Carta de Atenas	- 13 -
Carta de Veneza	- 14 -
Carta de Cracóvia 2000	- 15 -
2.3. Contextualização do "urbanismo" em Portugal	- 16 -
2.4. Reabilitação urbana em Lisboa.....	- 16 -
2.4.1. O Porquê da Reabilitação	- 17 -
2.5. Programas de reabilitação em Portugal, RECRIA, REHABITA, RECRIPH, SOLARH e ProReabilita.....	- 18 -
"RECRIA"	- 19 -
"REHABITA"	- 19 -
"RECRIPH"	- 19 -
"SOLARH"	- 19 -
ProReabilita.....	- 20 -
2.6. Novo Programa dos Regimes de Arrendamento Urbano "NRAU"	- 20 -
Capitulo3. Património e estratégias usadas na Reabilitação em Lisboa.....	- 22 -
Património.....	- 22 -
3.1. O que é o Património e a Carta de Nara	- 22 -
3.2. Importância do Património Edificado.....	- 24 -
3.2.1. Concorrência cultural	- 25 -

3.3.2. Autenticidade como valor cultural.....	- 25 -
Estratégias usadas para a Reabilitação.....	- 25 -
3.4. livrete do edifício	- 25 -
Indicadores do estado e gestão	- 25 -
O que é o livrete do edifício?.....	- 26 -
Qual foi o objetivo primordial deste documento?.....	- 26 -
Em que consiste o livrete?.....	- 27 -
Qual foi o resultado deste instrumento de catalogação na cidade e mais precisamente na rua em que se encontra o edifício estudado na tese?.....	- 28 -
Qual a metodologia usada para o fazer?	- 29 -
3.5. Manual de Boas Práticas	- 30 -
3.6. Níveis de conservação (âmbito, Natureza e Grau de Profundidade).....	- 31 -
Metodologia usada no Plano de ordenamento de Lisboa.	- 32 -
Capítulo 4. Problemática do Edificado Degradado e os Interiores	- 34 -
Problemática do edificado Degradado.....	- 34 -
4.1. O Problema Conceptual.....	- 34 -
4.2. Edificado degradado e Consequências	- 34 -
4.3. Patologias associadas à Conceção	- 36 -
4.3.1. Patologias associadas à Conceção na Arquitetura Pombalina.....	- 37 -
4.4. Choque entre as velhas e novas fachadas.	- 37 -
4.4.1. Problemas de Escala.....	- 38 -
4.4.2. Erros Cometidos nas Fachadas Pombalinas.....	- 38 -
Interiores	- 39 -
4.6. Materiais como Forma e Significado nos Interiores.	- 39 -
4.6.1. A madeira.....	- 40 -
No Livro " <i>Materials for aechitertural design</i> " de Victoria Ballard Bell	- 40 -
4.6.2. A Pedra.....	- 41 -
4.6.3. A Cerâmica	- 41 -
4.6.2. Os Metais	- 41 -
4.7. Estruturas como Ferramentas delimitadoras nos Interiores.	- 41 -
4.7.1. Paredes	- 41 -
Especificidades.....	- 42 -
Frontais à francesa:.....	- 43 -
Frontais à galega	- 43 -
Frontais tecidos:	- 44 -
4.8. Coberturas interiores e vigas de suporte de pisos	- 44 -

4.9. Os acabamentos como finalização dos Interiores.	- 44 -
O acabamento.....	- 44 -
Capitulo 5. Requisitos para a habitação contemporânea e o "Habitar"	- 47 -
Reabilitação dos Interiores/exterior	- 47 -
5.1. Avaliação da qualidade do espaço urbano estudado, como produto de geometria, escala e conforto nos interiores.....	- 47 -
5.2. A geometria simples nos edifícios	- 47 -
5.3. Conforto e interação Utilizador-Espaço	- 48 -
5.4. O conceito do Lugar	- 48 -
O "Habitar"	- 49 -
5.5. Conceito do "Habitar"	- 49 -
5.6. Origem/evolução	- 50 -
5.7. As novas formas de "Habitar"	- 51 -
5.8. Funções e exigências de áreas da habitação	- 52 -
Capitulo 6. Pré-Projecto, Fundamentos, Contextualização e outras questões prévias á proposta de intervenção.	- 57 -
Preâmbulo sobre a Reabilitação	- 57 -
6.1. Objetivos Gerais na Reabilitação	- 57 -
Enquadramento e Fundamentos para o local da Proposta de Intervenção.....	- 58 -
6.2. Edifícios Históricos Habitacionais de Lisboa (tipos construtivos).....	- 58 -
6.2.1. Edifícios Pré-Pombalinos	- 58 -
6.2.2. Edifícios Pombalinos.....	- 59 -
6.2.3. Gaioleiros	- 60 -
6.3. Organização da arquitetura Pombalina	- 60 -
6.4. Escolha do Local para a intervenção	- 62 -
6.5. Historia e Origem da rua	- 63 -
6.6. Cronologia do Local da intervenção	- 64 -
6.7. Configuração técnica do edifício	- 66 -
6.8. Grau do imóvel:.....	- 66 -
6.9. Resumo do Imóvel:	- 67 -
6.10. Enquadramento:	- 67 -
6.11. Contextualização do edifício na cidade	- 67 -
6.12. Análise do Imóvel (visita)	- 69 -
6.13. Métodos e procedimentos para a reabilitação	- 70 -
Metodologia	- 71 -
6.14. Como aplicar a Análise e Diagnóstico/Análise e Levantamento e Programa.	- 71 -

6.14.1. Avaliar as condições exteriores ao imóvel.....	- 71 -
6.14.2. Análise dos materiais existentes.	- 71 -
6.14.3. Avaliação das obras não estruturantes.	- 72 -
6.14.4. Avaliação das obras estruturantes.....	- 72 -
6.14.5. Avaliação das obras especializadas.	- 72 -
6.14.6. Levantamento das necessidades para o início dos trabalhos.	- 72 -
Levantamento e listagem dos materiais necessários.	- 73 -
6.14.7. Levantamento das necessidades de trabalhos Interiores especializados e instalações técnicas.....	- 74 -
6.15. Estudo do espaço a nível de Patologias	- 77 -
Anomalias	- 77 -
Causas	- 78 -
Outros Pormenores	- 78 -
6.16. Diagnóstico geral do Exterior e Interior	- 79 -
Exterior:	- 79 -
Interior;	- 79 -
6.17. Tabelas de custos de Reabilitação em Edifícios Pré-Pombalinos, Pombalinos e Gaioleiros. -	80 -
Outros Fundamentos e critérios para as opções tomadas	- 82 -
6.18. Legislação e Artigos	- 82 -
6.19. Reabilitação Premiada, exemplo a seguir.	- 83 -
Manual de boas práticas e reflexões	- 84 -
Escolha do Minimalismo como ligação do mobiliário à proposta	- 85 -
Capítulo 7. Projeto e Conclusões.....	- 87 -
7.1. Introdução	- 87 -
7.1.1. Introdução á proposta do Apartamento	- 87 -
7.1.2. Organização do Espaço Interior	- 87 -
7.1.3. Novas Exigências a aplicar.....	- 89 -
Exigências de desempenho	- 89 -
Condicionantes Económicas.....	- 89 -
Condicionantes de Configuração e Forma	- 89 -
7.2. Memória Descritiva.....	- 90 -
7.2. Organização do espaço	- 91 -
7.3. Paredes a intervir	- 92 -
7.4. Conceito de "vitrine", proposta para as paredes interiores do corredor.	- 94 -
7.4.1. Materiais e processo construtivo	- 94 -

7.2.5. Aplicação dos painéis nos barrotes do teto	- 96 -
7.2.6. Aplicação de pavimentos.....	- 96 -
7.2.7. Preenchimento de vãos	- 96 -
7.2.6. Preservação do material interior das estruturas.....	- 97 -
7.2.8. Expor e Proteger.....	- 97 -
7.2.9. Iluminação.....	- 97 -
7.2.10. As portas	- 98 -
7.2.11. Conforto Acústico	- 98 -
7.2.12. Conforto Térmico.....	- 98 -
7.2.13. Características de valor acrescentado	- 99 -
7.3. Divisórias /Interiores	- 101 -
7.3.1. Aspectos técnicos dos Interiores	- 102 -
Corredor	- 102 -
Casa de banho	- 104 -
Cozinha	- 106 -
Quartos.....	- 107 -
Possibilidade de mobiliário a aplicar	- 107 -
Sala.....	- 110 -
7.4. Conclusão e Considerações Finais.....	- 112 -
7.4.1. Fotos de Maqueta e conclusão	- 112 -
7.4.2. Conclusões	- 113 -
Referências Bibliográficas:	- 117 -
Anexo1. Declaração de utilização de informação com nome de tese antigo.....	- 121 -
Anexo2. Glossário de outros Termos Técnicos usados na descrição do edifício Pombalino Trabalhado	- 122 -
Anexo3. Ata pública de venda do edifício.....	- 125 -



131



Capítulo 1. Introdução

1.1. Relevância da Investigação e Proposta de Intervenção

A reabilitação urbana representa um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património ou de desenvolvimento sustentável. Atualmente verifica-se uma mutação da estrutura metropolitana de Lisboa, associada à perda de importância do centro tradicional histórico e à mudança para um panorama de cidade descaracterizada. Esta mudança deve-se à descaracterização dos edifícios históricos segundo uma metodologia de reabilitação focada na simplificação das fachadas e betonização de elementos decorativos, anteriormente feitos em pedra ou azulejo. Nos interiores sucede-se o mesmo, a reabilitação não é efetuada com os materiais tradicionais, e quando aplicados, é simplificada a sua utilização para poupar tempo e dinheiro. É portanto da responsabilidade do Designer aplicar e investigar soluções para salvaguardar este tipo de cultura, que o personaliza e o destaca na sua singularidade de uma Europa "globalizada". Saber identificar o que define uma boa de uma má reabilitação segundo os estudos de profissionais da área, dá ao Designer uma ferramenta importantíssima para uma área de trabalho, que se encontra em constante mutação, e cada vez mais tem procurado/recrutado profissionais com respostas às novas necessidades da arquitetura contemporânea.

Pergunta geral de investigação

Como elo de toda a investigação e premissa para o projeto prático apresenta-se a seguinte questão, que está sempre presente no estudo de cada capítulo.

É possível propor um projeto de reabilitação viável para um espaço interior considerado de património edificado, que ofereça soluções estéticas e construtivas para o panorama dos interiores contemporâneos ?

É com esta pergunta que se define os objetivos e encontra-se a metodologia a aplicar, para uma fundamentação eficaz e bem direcionada.

1.2. Objetivos

O estudo deste tema tem como objetivo demonstrar os benefícios e obrigações da reabilitação urbana nos centros históricos da cidade de Lisboa, dando especial atenção às razões e problemas da reabilitação, aos programas criados para os preservar e às metodologias. Para isso é necessário saber identificar problemas estruturais e outras patologias de um imóvel histórico, analisar qual a sua importância e nível do património que se está a tratar e fazer a ligação entre as patologias e os resultados delas. Pretende-se como objetivo perceber qual a necessidade da reabilitação na cidade e na arquitetura ao mesmo tempo que se estuda especificamente que materiais, regras, técnicas e serviços são necessários para a implementação da obra de reabilitação. Analisam-se as Regras construtivas e obrigações perante os utentes do espaço público e privado. Os objetivos mencionados terão como foco, fazer uma análise da arquitetura Pombalina a nível dos interiores. Para isso compreender os espaços a nível funcional e a nível estrutural proporcionará a melhor compreensão dos procedimentos a aplicar. No culminar deste trabalho pretende-se que a proposta final que visa responder a pergunta geral da investigação esteja o mais aproximado possível de uma reabilitação dos interiores coerentes com o panorama do edifício da rua e cidade. Assim procuram-se oferecer uma panóplia de soluções construtivas, estéticas e funcionais. Cada escolha/equipamento usado na proposta final, tal como a organização espacial das divisórias, será escolhido especificamente para aquele apartamento, de forma a proporcionar e potencializar os recursos e necessidades encontradas e viáveis para a atualidade.

1.3. A escolha do Tema

A escolha do tema da presente dissertação de Mestrado nasceu do interesse em analisar, documentar e pôr em prática o projeto de uma eventual reabilitação de um espaço interior referente a um estilo arquitetónico histórico da cidade de Lisboa. Preservar a arquitetura e estilos históricos, como o Pombalino constituem um desafio de maior importância para o entendimento geral do que é uma cidade e cultura de um País. Por esta razão tem-se como intenção detalhar o que se faz e fez para preservar este estilo, de forma a perceber-se quais são as prioridades escolhidas a resguardar: a integridade e história que estes edifícios contêm no seu tipo de construção, nos seus materiais, nas suas escolhas e funções. Para analisar estas, exploram-se as escolhas que a definem. Devido ao edifício ser tal como os seus interiores um espelho da cidade, tem-se como premissa investigar as estratégias de avaliação do estado de conservação em que estes imóveis se apresentam, tal como aplicar a metodologia correta para os reabilitar e prepara-los para o presente século (refletindo a evolução da cidade). É com uma metodologia associada ao enquadramento histórico do que é a reabilitação em Lisboa que se averigua a génese dos problemas e patologias associadas a este tipo de arquitetura. Para saber identificar as patologias, é ainda analisado a importância e ligação entre o método de construção e materiais com as consequências da sua implementação. As regras usadas neste tipo de construção expõem as consequências das mesmas nos dias de hoje. Portanto é analisado e estudado quais são as novas necessidades e prioridades a implementar de forma a responder e competir com a nova arquitetura. A escolha deste tema dará a possibilidade de estudar as características integrantes do espaço exterior ao edifício tal como no seu interior. Em conjunto com a organização urbana detalha-se os programas “estatais”, que se apresentam para defender e resguardar o Património edificado. Relativamente aos interiores, a análise e diagnóstico de um caso de estudo proporcionará um entendimento mais detalhado do “habitar” viável, dentro de um destes imóveis, esta compreensão é a transição necessária para a implementação do projeto prático que se propõem. Por fim, este tema proporcionará o estudo de valor acrescentado nos imóveis, que resultará na aplicação dos mesmos, para rentabilizar ao máximo o espaço escolhido (apartamento).

1.4. Metodologia da Investigação, Organização estrutural

A metodologia usada na presente investigação desenvolveu-se segundo duas componentes, uma de natureza teórica e a outra de natureza prática. Por se tratar de um tema de complexidade elevada, devido a utilização de conceitos e significados, detalhou-se minuciosamente a origem de conceitos como, a reabilitação, património e conservação, segundo cartas, dicionários etimológicos e programas usados e aplicados por entidades de renome, e importância pública. Para a componente prática, aplicou-se a uma metodologia focada e direcionada a responder problemas estéticos e funcionais, protegidos pela primazia e preservação do património trabalhado.

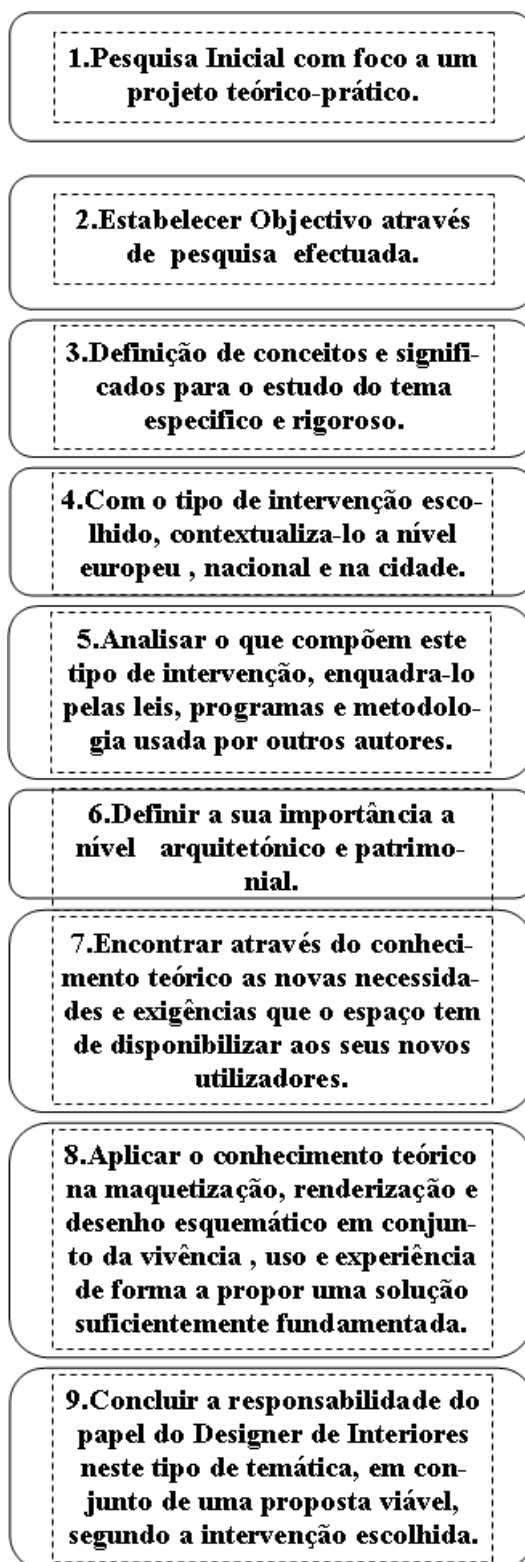


Fig. 1- Fases da Metodologia usada e criado pelo autor

1.5. Síntese da dissertação

O presente trabalho encontra-se dividido em seis capítulos teóricos e um último prático. O Primeiro capítulo, de carácter introdutório permite enquadrar e contextualizar o estudo desenvolvido, o tema da dissertação e os objetivos que esta pretende alcançar.

O segundo capítulo, começa com os significados e conceitos inerentes a este tipo de investigação. É com esta separação de simbolismos e significados que se ataca a verdadeira ação de intervenção. Em seguida é neste capítulo que se apresentam os programas usados pelo Estado para resolver a problemática do edificado em Lisboa, ao mesmo tempo que se analisa as ferramentas usadas para o fazer, como por exemplo o livrete do edifício. Desta forma enquadra-se historicamente o tipo construtivo e estilo arquitetónico. Encerrando com a estratégia usada para o avaliar e preservar. Temas como a “degradação dos centros históricos” e “reabilitação urbana em Lisboa” são analisados de forma a contextualizar o panorama atual da reabilitação.

O terceiro capítulo pretende detalhar os minuciosos temas do que são o património, a sua preservação e importância. Para isso avalia-se o espaço urbano da cidade como produto de geometria, escala e conforto entre utilizador-Espaço. É neste capítulo que se vai à procura de responder as questões de importância urbana da cidade, o choque entre as fachadas, e a descaracterização da cidade como problema conceptual. Termina-se apresentando uma breve análise ao Plano Diretor Municipal de Lisboa e a presente Legislação em vigor. No qual se percebe quais são os objetivos estratégicos, de âmbito, natureza e Grau de profundidade.

O quarto capítulo enquadra a problemática do edificado e a sua consequência nos interiores.

O quinto capítulo faz a transição da metodologia aos materiais e estruturas, na qual se analisa os materiais como forma e significado nos interiores e as estruturas como parte integrante da decoração, estrutura e História. É ainda neste capítulo que se explora e detalha o conceito de Habitar e Lugar em conjunto com as suas ramificações a nível histórico, social.

O sexto capítulo tem o carácter introdutório ao projeto, neste capítulo de Pré-Projeto vai-se detalhar todas as questões e objetivos que o projeto procurará responder, para isso tem de responder a todas as questões de fundamentação do espaço escolhido. Nele encontra-se a História do edifício, o enquadramento deste na cidade, o estudo deste como objeto de estudo, o diagnóstico dele nas suas anomalias, causas e consequências. É neste capítulo que se detalha os materiais como forma e significado. A sua aplicação nos interiores, as paredes, os vãos, os sistemas e os acabamentos.

Delimita-se a presente organização espacial do apartamento e analisam-se os materiais que a compõem. Faz-se uma catalogação fotográfica e esquemática da rua, edifício, apartamento e divisórias, ao mesmo tempo que se apresenta uma análise descritiva da visita do espaço (análise, diagnóstico e levantamento). Por fim delimita-se as motivações finais da obra no espaço escolhido resultantes da visita.

O sétimo capítulo apresenta a seleção do caso de estudo (edifício) e local de intervenção (apartamento), onde culmina toda a investigação e onde se aplicam os conhecimentos teóricos adquiridos. Este capítulo começa após a descrição do projeto detalhando as justificações escolhidas e apresentando desenhos técnicos, maquetas e renderização do espaço tridimensional de forma a mostrar o antes e depois da intervenção. O projeto é detalhado com a ajuda de elementos pictóricos desenhados de forma ao fácil entendimento de sistemas e localização de patologias. Este capítulo termina a analisar os aspetos críticos da possível intervenção em conjunto de conclusões.



PARQUE DO NILO
MARQUESE DE POMBAL

AV. DA REPUBLICA
AV. DA LIBERDADE

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

AV. DE S. PAVO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. FRANCISCO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

AV. DE S. PAVO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. FRANCISCO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

AV. DE S. PAVO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. FRANCISCO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

AV. DE S. PAVO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. FRANCISCO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

AV. DE S. PAVO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. FRANCISCO
AV. DE S. JOAQUIM

AV. DE S. JOAQUIM
AV. DE S. FRANCISCO

AV. DE S. CARLOS
AV. DE S. JOSE

AV. DE S. ANTONIO
AV. DE S. ALVARO

Capítulo 2. Reabilitação e Enquadramento Histórico

Este capítulo é dedicado ao estudo dos conceitos e significados que vão ser usados ao longo da presente dissertação, com ele pretende-se demonstrar o domínio da terminologia usada e o seu contexto a nível Histórico na Europa, Portugal e Lisboa.

2.1. Conceitos e significados (revitalização, restauro e Reabilitação)

Este é talvez o tema mais importante a definir na procura pela intervenção correta a utilizar, durante o decorrer da investigação e na sua complementação do projeto prático. Para melhor definir estes tipos de intervenção contextualiza-se a sua evolução em paralelo com a definição usada pelo Ministério do Equipamento Português. Cada uma das diferentes intervenções possui características distintas, mas todas prezam pela salvaguarda do património histórico, cultural e arquitetónico. Este facto é possível através de critérios utilizados nestes tipos de intervenção, sendo exemplo destes mesmos critérios a Eficácia, Compatibilidade, Autenticidade, Durabilidade, e Eficiência. Exemplo disso é a Eficiência (definidos pelo Plano diretor municipal), esta está ligada à intervenção prendendo-se com o menor consumo possível de recursos e com o menor custo possível. Estes temas não se podem definir pela opinião/vontade de quem projeta os interiores, não pode resultar de mera expressão de vontades subjetivas como diz Maria Cristina no livro, "*Renovação, Revitalização, Requalificação, Reabilitação*", tão pouco é feito de pura objetividade, porém, dentro do possível, os significados devem indicar ideias claras, e serem usadas de maneira precisa e oportuna. Portanto, define-se cada um dos tipos de intervenção para se poder detalhar, onde o projeto se encontra e o que pretende na sua conclusão da proposta prática. O termo "renovação urbana", criado pelo economista Miles Colean em 1950 incluía diferentes programas. A "reabilitação" seguia o sentido de processo de transformação da estrutura urbana considerada abaixo do padrão exigido pela "conservação", com a condicionante de desenvolver tanto a reabilitação como a demolição para melhorar um local, e "re-desenvolvimento", com significado de englobar as operações de demolição, a remoção e reconstrução de uma área inteira (Cristina, 2005).

Também o Ministério do Equipamento Português define este conceito no “Planeamento e da Administração do Território” no qual refere:

Reconversão urbana "...implica a reestruturação e modernização do tecido urbano, através duma revitalização económica, apoiada na promoção de novas atividades ou na reconstituição de redes económicas e sua abertura a novos mercados, da promoção e consolidação das redes de equipamentos, requalificação e melhoria do ambiente urbano, salvaguarda e valorização dos recursos naturais e culturais, apoio à formação e investigação, etc.."

Recuperação urbana "...é o conjunto de operações tendentes à reconstituição de um espaço urbano ou conjunto degradado ou alterado por obras anteriores, sem que no entanto esse conjunto assuma as características de um restauro. De um modo geral, a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados"

Por outro lado temos o termo de “revitalização”, inserido num contexto histórico de privação de desenvolvimento e degradação de áreas mais antigas das cidades (especialmente nos centros) este tipo de intervenção, levou o deslocamento da população residente e de investimentos públicos e privados para outras regiões da cidade. Portanto o termo passa a expor a oposição aos termos antes utilizados. Segundo Schicchi, quando pretende oferecer nova função e forma às arquiteturas e contextos urbanos constituídos, assim obrigatoriamente tem de se respeitar os valores que incorporem a paisagem existente e os valores históricos, de identidade e de memória "estéticos" presentes neles(Schicchi, 2005). Também se pode denominar de “Revitalização” as ações que visavam principalmente a recuperação e preservação do património histórico urbano. Já o Ministério do Equipamento, do planeamento e da administração do Território¹ Português define este conceito no “Planeamento e da Administração do Território” como:

Revitalização urbana: "...designa o conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados."

¹ O Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território ,criado com a responsabilidade as áreas das obras públicas, transportes, comunicações, administração local, ordenamento do território, planeamento e desenvolvimento regional.

Reabilitação urbana: "...designa todo o processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, bem como a modernização e adequação de funções." (Ministério do Equipamento, 1998).

O termo Revitalização, passou a ser questionado, devido às teorias usadas até então com o seu título. Tais intervenções acabaram por expulsar a população residente, o comércio e as atividades diferentes do local. Assim, surge o imperativo de mudar o enfoque das operações urbanas e conseqüentemente, de encontrar outro termo que se adequasse melhor às necessidades atuais. Com tais diversidades de atuação e causa, vários termos foram utilizados, que englobavam valores económicos e patrimoniais (reconversão, recomposição, reciclagem, reinvestimento), valores sociais (regeneração, reocupação e repovoamento), entre outros. Relativamente ao processo físico da intervenção, os dois grupos são:

"Obras de reabilitação - obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos atuais níveis de exigência e que pode ainda propor uma mudança de uso."

"Obras de reconstrução - qualquer obra que consista em realizar de novo, total ou parcialmente, uma instalação já existente, no local de implantação ocupada por esta e mantendo, nos aspetos essenciais, a traça original." (Ministério do Equipamento, 1998)

Reabilitação é o termo usado com mais regularidade para o que no sentido de origem, o conceito significa o restabelecimento dos direitos. A reabilitação é a operação mais avançada para simplificar as melhorias no habitat. Menos custosa que a restauração, supõe trabalhos delicados, que frequentemente desencorajam as ações do poder público.

2.2. Contextualização da Reabilitação na História da Europa (Congresso Internacional de arquitetos e técnicos de Monumentos históricos, cartas de Atenas, Veneza e Cracóvia.)

Dada a abrangência do conceito de "reabilitação" são apresentadas as convenções utilizadas a nível internacional pelas diversas instituições da área, nomeadamente a International Council on Monuments and Sites² que recorre às Cartas de Atenas, Carta de Veneza e Carta de Cracóvia,

² O Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, em língua inglesa "International Council of Monuments and Sites", é uma associação cívil não-governamental, ligada à ONU, através da Unesco. Tem sede em Paris, na França. instituição foi fundada em 1965, como resultado da assinatura da chamada "Carta de Veneza" no ano anterior (1964). É responsável por propor os bens que recebem o título de Património Cultural da Humanidade.

fazendo uso das mesmas para contextualizar a história da reabilitação na Europa (Instituto do património histórico artístico nacional tradução das cartas mencionadas, disponibilizadas pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, 2001).

Carta de Atenas

O evento que em Outubro de 1931 dá-se com o nome de congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, teve como finalidade definir linhas orientadoras e princípios a reger nas intervenções de conservação. Este congresso como o nome da carta indica que teve origem em Atenas, na Grécia e contou com a representação de vários estados com o intuito de generalizar as filosofias de conservação do edificado. O documento redigido como carta de Atenas tinha como compromisso, assegurar uma adequada manutenção e longevidade do património edificado, Le Corbusier³ e outros arquitetos e urbanistas de maior importância sugeriram e recomendaram o respeito de carácter Histórico no sector privado, expondo novas filosofias apresentadas, cada autoridade pública do estado ganhariam o poder de intervir nos casos de urgência, na conservação de monumentos pertencentes ao privado. Assim definiram-se os princípios gerais relativos à conservação de monumentos. Nota-se assim uma tendência para o abandono das reconstituições integrais e considera-se que só a manutenção adequada, regular e permanente pode assegurar a conservação dos edifícios. Caso o restauro seja inevitável dever-se-á respeitar a obra histórica ou artística, sem eliminar estilos de nenhuma época. Definiu-se ainda o património como um testemunho do passado, devendo ser respeitado pelo seu valor histórico ou sentimental e pela sua virtude plástica. Nesse sentido, condena o emprego de estilos do passado, sob pretexto estético, em construções novas erguidas em zonas históricas, as quais se tornariam falsificadas, ocasionando descrédito aos testemunhos autênticos. A carta de Atenas protegia os monumentos de forma a serem adequados a usos que respeitem o seu carácter, a fim de assegurar a sua longevidade. Que deveria ser uma colaboração multi-profissional de forma a vários tipos de técnicos colaborarem com especialistas das diferentes áreas das ciências com o intuito de complementar e abranger o maior número de valências na reparação do edificado.

³ Charles-Edouard Jeanneret-Gris, ou Le Corbusier foi um arquiteto, urbanista e pintor francês de origem suíça, considerado um dos mais importantes arquitectos do século XX.

Recomendação 1º- *"A colaboração, em cada país, dos conservadores de monumentos e dos arquitectos com os representantes das ciências físicas, químicas e naturais, para conseguir alcançar métodos aplicáveis aos diferentes casos."*

Recomendação 2º- *"Ao Conselho Internacional de Museus que se mantenha ao corrente dos trabalhos empreendidos em cada país sobre estas matérias e que lhes dê lugar nas suas publicações."*
(Carta de Atenas, 1931).

A Carta de Atenas apresenta-se na altura como um documento inovador, focando aspetos nunca mencionados em publicações anteriores relativas ao património, e apresentando novas filosofias a aplicar na conservação do edificado. Entre outras propostas revolucionárias da Carta está a de que toda a propriedade de todo o solo urbano da cidade pertence à municipalidade, sendo, portanto público e que a manutenção cuidada é preferível ao restauro, porque esta poderá anular importantes características dos monumentos. E por fim constitui o primeiro documento normativo internacional, resultando numa uniformização de aspetos a implantar, pensados em conjunto para um melhor entendimento e preservação da História e cultura Universal.

Carta de Veneza

O evento que em Maio de 1964 dá-se com o nome de 2º Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos, na cidade de Veneza em Itália, teve como finalidade adequar a legislação existente bem como a mentalidade da sociedade às necessidades impostas pela arquitetura e urbanismo. A carta de Veneza define no segundo artigo o conceito de monumento, aplicado a todo tipo de construção, coletiva ou isolada, que caracterize uma identidade civilizacional, não olhando à dimensão do edificado mas sim ao seu valor cultural.

Artigo 2º - *"A conservação e o restauro dos monumentos constituem uma disciplina que apela à colaboração de todas as ciências e de todas as técnicas que podem contribuir para o estudo e salvaguarda do património monumental."*

Artigo 11º - *"Os contributos válidos das diferentes épocas referentes à edificação de um monumento devem ser respeitados, não sendo a unidade de estilo um objectivo a alcançar no decurso de um restauro. Desde que um edifício comporte várias épocas sobrepostas, a evidência de uma época subjacente não se justifica senão a título excepcional e na condição de que os elementos eliminados tenham pouco interesse, de maneira a que a composição final constitua um testemunho de alto valor histórico, arqueológico ou estético e que o seu estado de conservação seja aceitável."*

Capítulo 2.

O juízo sobre o valor dos elementos em questão e a decisão sobre as eliminações a efectuar não podem depender unicamente do autor do projecto."

Artigo 12º - *"Os elementos destinados a substituir as partes em falta devem integrar-se harmoniosamente no conjunto, distinguindo-se sempre as partes originais, a fim de que o restauro não falseie o documento de arte e de história."*(Carta de Veneza, 1964)

Com o intuito de valorizar os monumentos, estabeleceram-se então recomendações que contemplam o respeito do carácter e da fisionomia das cidades, sobretudo no panorama do edificado antigo. Desta forma o restauro será apenas de carácter excepcional, destinando-se a conservar e a realçar os motivos estéticos do monumento, respeitando os materiais originais do edifício. Quando não for possível restaurar o edifício recorrendo a técnicas tradicionais, deverá ser feito uso das técnicas modernas. Resultantes de um profundo estudo por parte de diversas especialidades. Quando se torna necessário a substituição de elementos, estes devem enquadrar-se harmoniosamente nos edifícios, havendo distinção entre os originais e os novos, não comprometendo a arte e a história do edificado. O principal objetivo do documento, foi estabelecer uma responsabilização de cada comunidade para a gestão dos seus próprios valores culturais enquanto constituintes da sua própria identidade e cultura

Carta de Cracóvia 2000

O evento que em 2000 ocorreu em Cracóvia, na Polónia dá-se o nome de Conferência Internacional "Cracóvia 2000" teve como finalidade discutir os temas anteriormente trabalhados na área da Conservação do Património Cultural. A carta que resultou desta conferência baseia-se em grande parte na Carta de Veneza, tendo havido no entanto um aprofundamento da noção de conservação e da necessidade da investigação. Devido à Europa caracterizar-se pela diversidade cultural e pluralidade de valores fundamentais associados ao património móvel, imóvel e intelectual, diferentes significados originam em conflitos de interesse. Para salvaguardar estes interesses do património cultural estabeleceu-se uma maior atenção aos problemas e às decisões e objetivos a serem tomados. O documento assume que a conservação pode ser realizada através de diferentes tipos de intervenções, como a manutenção, a reparação, o controlo do meio ambiente, o restauro, a reabilitação, a renovação e a reabilitação. A conservação do património deve ser executada de acordo com um projeto, no qual conste uma estratégia para a preservação a longo prazo.

Objectivo 4 - "Devem ser evitadas reconstruções de partes significativas de um edifício, baseadas no que os responsáveis julgam ser o seu "verdadeiro estilo" A reconstrução de partes muito limitadas, com um significado arquitectónico pode ser excepcionalmente aceite, na condição de se fundamentar, em documentação precisa e irrefutável. Se for necessário para o uso adequado do edifício, podem-se incorporar elementos espaciais e funcionais, mas estes devem exprimir a linguagem da arquitectura actual. A reconstrução total de um edifício, que tenha sido destruído por um conflito armado ou por uma catástrofe natural, só é aceitável se existirem motivos sociais ou culturais excepcionais, que estejam relacionados com a própria identidade da comunidade local"(Carta de Cracóvia, 2000).

As técnicas a utilizar devem ser as resultantes da investigação pluridisciplinar, sobre materiais e tecnologias usadas na construção, reparação e restauro do património.

2.3. Contextualização do "urbanismo" em Portugal

O tema central da presente dissertação não é o urbanismo nem tenta focar-se nele como tema principal, mas a sua contextualização faz a ligação entre os programas e planos que organizam o país e por consequência a cidade. António Baptista⁴ Coelho arquiteto, investigador do Núcleo de arquitetura e urbanismo, refere que crescimento urbano verificado ao longo das últimas décadas tem-se caracterizado, predominantemente, pela expansão das periferias em torno dos principais centros urbanos do país, Lisboa e Porto, bem como dos concelhos do litoral, de Setúbal ao Minho, e da região Algarvia. Crescimento esse realizado fundamentalmente com recurso a operações de loteamento⁵ de iniciativa privada, caracterizando-se a atuação da administração pública por uma grande ineficácia e ineficiência na condução de todo este processo, e designadamente, na garantia de produção de Planos de Pormenor e de Planos de Urbanização necessários às dinâmicas de expansão urbana.

2.4. Reabilitação urbana em Lisboa

Paradigma da Conservação do Património Edificado e Reabilitação Urbana.

Para se poder contextualizar a reabilitação urbana em Lisboa tem de se perceber que a cidade é um elemento vivo e que este coabita com estruturas antigas como formas de vida, ao mesmo tempo que se adapta as novas estruturas que vão surgindo e preenchendo os vazios, deixados pela História.

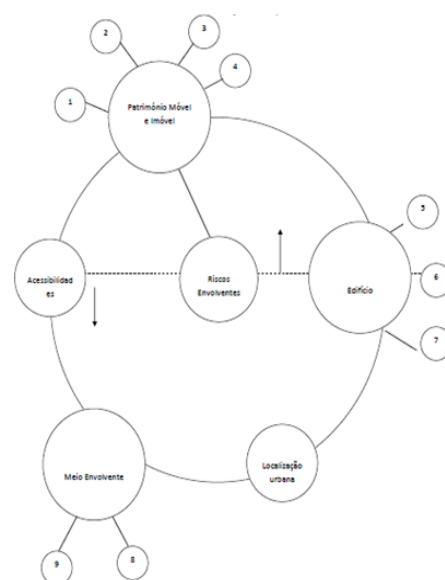


Fig. 2 - Mapa de risco/vulnerabilidade do Matiz urbana. Reabilitação urbana em Lisboa. Publicação 1. Pedra e Cal "Salvaguarda da identidade cultural."

- 1-Inventário,
- 2-Variabilidade,
- 3-Valor,
- 4-Evacuação,
- 5-Geometria,
- 6-Estrutura,
- 7-Materiais,
- 8-Infra-estruturas,
- 9-Área Urbana

⁴ Investigador Principal com Habilitação (LNEC, 2007), doutor em Arquitetura, (FAUP 1995), Arquiteto (ESBAL, 1979). Estudos: habitação e cidade, cidade informal, habitação e saúde, 2012/09; habitabilidade, reabilitação (Cova Moura) 2008; habitação humanizada, 2006; 20 anos de habitação social portuguesa, 2005; gestão urbana, análises residenciais, 2004/95; qualidade arquitetónica residencial, adaptabilidade, 1994/89; habitação evolutiva em Portugal.

⁵ Loteamento é a divisão de território em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes

Capítulo 2.

"A conceção dos espaços habitacionais tem de ser, por um lado, objetiva, mas também tem de considerar soluções residenciais marcadas pelo homem e pelo espírito humano. Essa primeira linha de um habitar "quantitativamente positivo".

António Baptista, p.1

Lisboa como boa parte das cidades europeias, mantém ainda um equilíbrio aceitável entre o fazer e desfazer, entre novas e as velhas estruturas, o que é um bom sinal de cultura. O trabalho da reabilitação Urbana é pois, por excelência, o de tutelar a conservação dos legados e ambientes urbanos, integrando-os na dinâmica de modernização da cidade. Por esta razão, um dos principais desafios assenta na elaboração de projetos que permitam estabelecer um equilíbrio entre a preservação das memórias e dos vestígios materiais das vivências passadas. A sua adequação a novos usos, tradição e modernidade deverão conviver numa cidade que preza a sua longa história.

"As paisagens reconhecidas como património cultural são o resultado e o reflexo da interação prolongada nas diferentes sociedades entre o homem, a natureza e o meio ambiente físico. São testemunhos da relação evolutiva das comunidades e dos indivíduos com o seu meio ambiente."(Carta de Cracóvia, 2000)

Durante décadas Lisboa abandonou os seus centros históricos a um processo de lenta mas "eficaz" degradação. Um modelo desequilibrado de desenvolvimento produziu o crescimento de uma malha periférica com cada vez maior densidade de construção e diversidade, enquanto um número crescente de habitações históricas ficavam devolutas. No presente e para o futuro uma nova cultura urbana, tem de implicar uma visão global da cidade, que se opõe ao crescimento, e sim um novo olhar com atenção sobre a cidade existente (Cóias, 2003).

2.4.1. O Porquê da Reabilitação

Na atual conjuntura económica que se vive em Portugal, existem grandes dificuldades para as famílias ou pequenas e médias empresas terem condições para dinamizar/começar projetos de reabilitação/restauro na cidade de Lisboa. Vivemos um período da nossa história que nos leva a refletir e que deve servir para nos unir, juntar sinergias e pensar na sustentabilidade económica, no relançar do emprego nesta área, na utilização de produtos nacionais, no potencial do incremento da procura turística e no reforço da autoestima nacional ou continuar a deixar o nosso Património a degradar-se e a construir novo edificado desprovido de história ou cultura, a qual gasta mais matérias-primas e energia.

"A construção é uma das atividade com maior impacto ambiental .Esse impacto está, sobretudo , associado à construção nova , e resulta do consumo de enormes quantidades de materiais , de matérias primas e de energia. Os mais de 50 milhões de toneladas de inertes são extraídos em pedreiras a céu aberto, com uma enorme degradação da paisagem , de leitos de rios e lagos e das praias.

O fabrico industrial de materiais como o cimento , além da extração da pedra em pedreiras , obriga ao consumo de grandes quantidades de energia. Estima-se que , em Portugal , sejam produzidos anualmente cerca de 10 MT de entulhos da construção . Um tal volume de detritos cria problemas graves de depósito e não é por acaso que no país proliferam os vazadouros clandestinos, ao longo das estradas e caminhos , ribeiras, matas e baldios.(...)" (Revista Pedra & Cal, Córias, 1999)

Portugal, com a sua localização privilegiada e com o fantástico clima que possui, poderá atrair milhares de pessoas que valorizem esta qualidade de vida mas, para isso, tem de imprimir maior preocupação na reabilitação e manutenção do nosso património histórico, designadamente os monumentos nacionais, as cidades reconstruídas e reabilitadas, bem como melhorar as condições de atuação dos nossos agentes diretos.

“Degradação dos centros históricos”

(...)“Durante décadas , Lisboa abandonou os seus centros históricos a um processo de lenta mas eficaz degradação . Um modelo desequilibrado de desenvolvimento traduziu-se no crescimento de uma malha periférica com cada vez maior densidade de construção , enquanto um numero crescente de habitações ficavam devolutas nos seus centros históricos. (...)Uma nova cultura urbana , implicando uma visão global da cidade , opôs ao crescimento indiscriminado uma nova atenção sobre a cidade existente.”(...)(Revista Pedra & Cal, Córias, 1999)

2.5. Programas de reabilitação em Portugal, RECRIA, REHABITA, RECRIPH, SOLARH e ProReabilita.

Em Portugal as primeiras operações de reabilitação surgiram nos anos 70, através do Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro que pretendia que as Autarquias e o Fundo de Fomento de Habitação promovessem planos de reconversão para áreas urbanas degradadas. Três anos depois através do Decreto-Lei n.º 704/76 de 30 de Setembro e, em 1988, dado que o programa não satisfazia o mercado do arrendamento, foi criado o Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA). Uma década depois foram criados outros dois programas de reabilitação de edifícios, o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas (REHABITA, 1996) e o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH, 1996) que resultavam num alargamento do âmbito dos apoios à reabilitação, tentando preencher as situações não contempladas das legislações anteriores.

Capítulo 2.

Por último foi criado o Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação Própria (SOLARH, 1999) que começou com o objetivo de apoiar pequenas reparações de casas habitadas por idosos, fora das áreas urbanas, sendo mais tarde reformulado para promover a reabilitação do parque habitacional no global. Em 2008, foi apresentado pelo Governo à época, o Programa de apoio à Reabilitação (ProReabilita) sobre a gestão e responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana que pretende concentrar num único, todos os programas até então existentes (Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, 2013).

"RECRIA"

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) tem como objetivo financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

"REHABITA"

O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), consiste numa extensão do Programa RECRIA têm como objetivo apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas. O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas.

"RECRIPH"

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) tem como objetivo apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal.

"SOLARH"

O Programa de apoio financeiro Especial para a Reabilitação de habitações, permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU; para realização de obras de conservação; em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção; Ou em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

ProReabilita

O programa ProReabilita certifica as obras de recuperação de imóveis, dando acesso à atualização de rendas, no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), a todos os senhorios que as tenham realizado com o apoio deste programa. Este programa substitui/preenche todos os programas de apoio à reabilitação urbana (RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH) e gere subsídios a fundo perdido e empréstimos sob a tutela do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

2.6. Novo Programa dos Regimes de Arrendamento Urbano "NRAU"

É importante referir, e antes de avançar para a caracterização da importância deste programa, que a necessidade de um quadro legal capaz de responder de forma adequada às necessidades específicas da habitação/reabilitação era indispensável. Em 1987, Fonseca Ferreira já evidenciava a urgência de um quadro institucional e legal que estimulasse e proporcionasse a defesa, conservação e reabilitação e utilização funcional do património habitacional porque o “congelamento” prolongado das rendas tinha provocado danos incalculáveis sobre esse património. O arrendamento numa cidade como a de Lisboa é fundamental para uma cidade regenerada e autossuficiente. A crescente procura de oferta de arrendamento e a ausência de resposta com preços acessíveis demonstram que, a revisão do regime de arrendamento urbano, ou seja, a criação do Novo Regime de Arrendamento Urbano, era uma necessidade. Assim o NRAU visa centra-se na dinamização do mercado de arrendamento, contribuindo assim para a redução do endividamento das famílias e do desemprego, na promoção da mobilidade das pessoas, na requalificação e revitalização das cidades e na dinamização de atividades económicas associadas ao sector da construção. Este proporciona assim um mercado de arrendamento, em paralelo com os programas de reabilitação anteriormente referidos, uma quantidade de soluções de habitação às famílias que queiram viver na capital de forma ajustada com os contractos atualizados. Esta é feita com uma atualização extraordinária do valor da renda de uma habitação. De acordo com os Censos existe uma clara margem de crescimento para o mercado de arrendamento. Este programa pressupunha, conferir uma maior liberdade às partes envolvidas através do aparecimento de contractos de duração variada, nomeadamente mais curtos e mais ajustados às necessidades do arrendatário e do senhorio. As partes passam a poder estipular livremente a duração dos contractos, não estando sujeitas a um prazo mínimo. E ainda, caso haja a necessidade de reabilitação o processo é agilizado de forma ao senhorio poder proceder à demolição ou realização de obras de remodelação ou restauros profundos, que impliquem a desocupação do locado, através de mera comunicação entre ambos.

“O baixo nível dos arrendamentos, nos prédios mais antigos, forneceu aos senhorios argumentos (e pretextos) para a não realização de obras, estimulou as demolições com vista à construção de imóveis para serviços ou novas habitações isentas de qualquer condicionamento no primeiro aluguer e incentivou o “absentismo” habitacional, fator que provoca uma degradação mais rápida dos alojamentos”

(Fonseca, p. 103)



Capítulo 3. Património e estratégias usadas na Reabilitação em Lisboa

Património

Este capítulo é dedicado ao estudo do que define o Património edificado e a sua importância na cidade de Lisboa complementado com os Programas e estratégias que são usados para o defender e reabilitar.

3.1. O que é o Património e a Carta de Nara

"Património é o conjunto das obras do homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particulares e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a selecção de valores."(Carta de Cracóvia, 2000)

Património. Do latim Patrimonium

1. *"Conjunto dos bens de família transmitidos por herança.*
2. *Conjunto de bens próprios, herdados ou adquiridos.*
3. *Conjunto de bens materiais e imateriais transmitidos pelos antepassados e que constituem uma herança coletiva. "Compete ao estado e a cada cidadão a salvaguarda e valorização do património cultural +nacional, +mundial, +artístico, +arquitetónico, cultural e natural."*
4. *Dir. e Econ. Conjunto de Bens ou de direitos e obrigações, com carácter pecuniário de que é título uma pessoa singular ou colectiva, num dado momento."*

Significado transcrito a letra.

Definição do tema através de dicionário da Língua Portuguesa Etimológica. Património. S. do Lat. Patrimonium «bens de família, património» século XIII "mays se alugua consa gaar ou cõprar por razão de ssy ou por herdar quê quiser o que lly pronguea e quiser"»

Dicionário da Língua portuguesa Contemporânea, Versão Academia das ciências de Lisboa edição Verbo.

Os três diferentes tipos de definição, partilham o reconhecimento de se tratar algo que é um bem material e imaterial, e que estes têm igual importância. Se compararmos o conceito Património construído, da cidade e da sua arquitetura, por força da sua própria essência física e funcional, a sua existência reflete o valor físico e material como também o estilístico/época. O ato de intervir em defesa desse Património, implica esforços para responder às exigências que o mundo moderno impõe, e, sobretudo, não pode ser simplificada, porque esta é a que preserva identidade cultural.

Capítulo 3.

A salvaguarda da herança dos valores patrimoniais numa maior escala assenta no reconhecimento da própria história e cultura da nação. Para o melhor esclarecimento deste conceito utiliza-se referências da *Carta de Nara* de 1994. Tal como as cartas anteriormente mencionadas e estudadas, esta reflete sobre valor do enquadramento proporcionado pela discussão do Comité do Património Mundial em aplicar o exame da autenticidade por uma forma que observe um total respeito pelos valores sociais e culturais de todas as sociedades, no importante exame do valor universal das propriedades culturais propostas para a Lista do Património Mundial. Por esta lista tratar-se de uma visão sobre o Património Mundial não se encontra em destaque como as anteriores. Esta carta criada em Novembro de 1994 no Japão, tinha como principal função organizar uma escala de verificação de atributos para refletir a propósito das finalidades da Autenticidade do Património Construído e método de atuação nos mesmos. O conjunto de critérios técnicos e organizativos para responder ao conceito do que é ou não Património é preliminarmente incerto e moderadamente impreciso. Este conjunto de critérios é suscetível de uma análise objetiva da legitimidade de alguns dos seus componentes, confrontando-os com outros fundamentos que poderão estar implícitos na identidade do património.

Conservação "*Todos os esforços destinados à compreensão do património cultural, ao conhecimento da sua história e do seu significado, à garantia da sua salvaguarda material e, se necessário, à sua apresentação, restauro e valorização.*

(Entende-se que o património cultural inclui monumentos, grupos de edifícios e sítios com valor cultural conforme definido no artigo primeiro da Convenção da Património Mundial)"

(Carta de Nara, 1994)

A definição de edifício com valor patrimonial, remete para o conceito de património arquitetónico. Para edifício com valor patrimonial adota-se a definição apontada na Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico

art. 1º - "*(...) a expressão 'património arquitectónico' é considerada como integrando os seguintes bens imóveis: (...) todas as construções particularmente notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, incluindo as instalações ou os elementos decorativos que fazem parte integrante de tais construções; (...)*", reiterando a definição anterior da Carta Europeia do património arquitectónico (1975, ponto 1) onde o conceito de património arquitectónico tinha alargado o seu domínio tradicional, para ser "*constituído não só pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos conjuntos de construções mais modestas das nossas cidades antigas e aldeias tradicionais inseridas nas suas envolventes naturais ou construídas pelo homem.*" (Granada, 1985)

Nota: Versão final do Documento de Nara usada foi editada pelos redactores gerais da Conferência de Nara: Sr. Raymond Lemaire. e Sr. Herb Stovel. Feiland, Bernard. Conservation of historic buildings, Architectural Press, (1ª ed. 1982), Oxford, 2003.

3.2. Importância do Património Edificado

Para o esclarecimento deste tema é pertinente transcrever um excerto da revista Pedra & Cal edição número 3 de 1999 Primeiro ano no Capítulo “*Património e Economia um casamento de conveniência*”. No qual Minja Yang, responsável para a região asia-pacífico do World Heritage Center da UNESCO⁶ diz:

“(...) é preciso valorizar para conservar”. A valorização do património cultural e em particular, do património arquitetónico, tendo em vista a sua utilização para fins turísticos, é uma das formas mais eficazes de estimular a sua salvaguarda e de criar as receitas necessárias para o respetivo financiamento. O “produto cultural” assim disponibilizado permite atrair um maior numero de visitantes, revitalizar as comunidades locais através da criação de novos empregos e engrossar as receitas do turismo, que constituem , já hoje , uma das principais fontes de divisas de muitos países. No entanto, uma exploração turística desenfreada pode fazer perigar o equilíbrio, por vezes precário, em que esse património se encontra, do mesmo modo que critérios de intervenção desajustados podem ferir, de forma irreversível, o caracter e a autenticidade dos monumentos e sítios. O casamento entre património e turismo é , sem duvida , ditado pelo interesse. Mas nem por isso será menos durável e frutuoso, se basear no respeito e numa visão de longo prazo.”(...)

Esta afirmação de um órgão tão relevante como a UNESCO, confirma que o Património Edificado pode ser também um sinónimo de riqueza turística , uma fonte de riqueza não ativa. A qual através da sua singularidade proporciona suficientemente o seu interesse. “Síntese da apresentação feita pelo presidente do Gecorpa no ciclo de debates do fundo de turismo – “*património e Turismo*” – a filosofia de intervenção, Técnicas e custos da recuperação do património e o seu impacte no turismo”.

“O património arquitectónico construído encerra em si componentes que exigem abordagens distintas, multidisciplinares, mas cuja eficácia é sempre importa de uma forma rigorosa.”

Luís Pedro Mateus, p. 14

⁶ A Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO - acrónimo de United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization) fundou-se a 16 de Novembro de 1945 com o objetivo de contribuir para a paz e segurança no mundo mediante a educação, a ciência, a cultura e as comunicações. As actividades culturais procuram a salvaguarda do património cultural mediante o estímulo da criação e a criatividade e a preservação das entidades culturais e tradições orais, assim como a promoção dos livros e a leitura.

3.2.1. Concorrência cultural

Vítor Manuel Bravo Córias e Silva⁷ expõem no seu artigo da revista *Pedra & Cal* que já assiste-se, e assistir-se-á mais no futuro, a uma competição entre destinos culturais, competição que é facilitada pela crescente mobilidade das pessoas. A resposta a esta crescente necessidade dos destinos culturais melhorarem a sua competitividade encontra resposta na busca da qualidade. O Grupo Europeu do Património, associação que agrupa a generalidade das organizações profissionais europeias ativas na salvaguarda do património cultural. Este grupo estima que, em termos médios europeus, cerca de 30 % das motivações e dos consumos turísticos são induzidos direta e indiretamente pelo património. o autor refere que o conselho mundial do turismo, estima que, a nível internacional, 37 % das viagens tenham uma conotação cultural. Assim, oferecer ao visitante um produto de autenticidade duvidosa “*gato por lebre*”, é ofender e enganar a sua inteligência e, talvez, afastá-lo para sempre. É pois evidente em conservação e restauro do património arquitetónico, a qualidade não existe sem autenticidade”(Córias, 1999).

3.3.2. Autenticidade como valor cultural

Os limitados meios tecnológicos disponíveis levavam, no passado, a que as intervenções de reabilitação em construções existentes fossem feitas com recurso técnicas e materiais originais. Qualidade/benefício que possibilitou a lenta consolidação do carácter daquilo que, para as atuais e futuras gerações, constitui um precioso património cultural. O fenómeno “betão armado” alterou completamente este cenário, sobretudo a partir dos anos trinta. Com ele, as intervenções tornaram-se, frequentemente, atentatórias do carácter dos monumentos e dos centros históricos. Um dos critérios hoje seguidos na conceção das intervenções é a redução da sua “invalidade”. A intervenção deve ser o menos invasiva possível, isto é, deve envolver a mínima perturbação possível da integridade e da estabilidade da construção(Córias, 1999).

Estratégias usadas para a Reabilitação

3.4. livrete do edifício

Indicadores do estado e gestão

A análise desta ferramenta urbanística que visa gerir e preservar o edificado Lisboense tem como finalidade, estabelecer contacto entre os edifícios referentes à cultura da cidade, e as entidades que os têm de conservar.

⁷ Engenheiro civil, membro sénior e especialista em estruturas pela Ordem dos Engenheiros, e dedica-se à área da reabilitação de edifícios e outras construções há mais de trinta anos. Fundou, em 1997, oGECORPA – Grémio do Património, uma associação empresarial dedicada à área da reabilitação, em geral, e à conservação do património arquitetónico, em particular, entidade que agrega já cerca de quarenta empresas. No âmbito desta associação dirige a revista especializada “Pedra & Cal”, que se publica, sem interrupção, desde 1998

Esta ferramenta é o que os distingue no singular e o que os une em conjunto. Por isso é feita a seguinte análise.

O que é o livrete do edifício?

O livrete do edifício é um catálogo permanente e ativo, capaz de assegurar a monitorização não só de uma fração habitacional ou comercial, mas também de um edifício singular e de um quarteirão no seu todo.

Originalmente foi criado como instrumento de avaliação e estado de conservação da baixa Pombalina de forma completa e sistemática. Pretendia-se, com este documento obter os indicadores necessários para compreender os problemas com que a baixa Pombalina se debatia e debate quotidianamente, estabelecendo assim uma contextualização global dos problemas e estado de conservação. Quando se começou a fazer as primeiras vistorias sistemáticas da zona, revelou-se pertinente conhecer experiências equivalentes mais próximas não só geográficas como tipológicas. Percebendo que o mesmo trabalho e processo já estariam a ser usados estudou-se os casos mais próximos de cidades com a mesma morfologia. Foi assim possível constatar que em Espanha, e em particular em Madrid, é desde 1999 obrigatória a Inspeção Técnica dos Edifícios, que certificam seu estado de conservação relativamente a quatro aspetos:

1. Estado geral da estrutura e das fundações.
2. Estado geral das fachadas exteriores, do tardo⁸ e das paredes partilhadas dos edifícios.
3. Estado geral da conservação das coberturas e do sistema de drenagem.
4. Estado geral das canalizações e da rede de saneamento do edifício.

Esta inspeção, obrigatória para edifícios com mais de 30 anos, baseia-se numa análise visual mas que prevê a realização de todos os testes e sondagens complementares que se considerem necessários para avaliar o estado de segurança construtiva de cada um dos elementos. O Município de Madrid tem o poder de definir quais os edifícios que devem ser sujeitos a esta análise, procedendo, para o efeito, ao envio de uma carta registada ao proprietário em que é fixado o prazo para cumprir esta obrigação.

Qual foi o objetivo primordial deste documento?

O documento tem como objetivo responder a estas várias exigências mas também em conjunto tentar abraçar a complexidade das várias perspetivas de avaliação do património arquitetónico.

1. Superfície exterior e convexa de uma abóbada ou arcada.

2. Face tosca da pedra de cantaria que fica para o lado de dentro da parede.

3. Lado ou fachada de um edifício que se opõe ao lado ou à fachada do lado da rua ou da fachada principal.

Em que consiste o livreto?

O livreto tem de ser primeiramente preenchido sobre um conjunto de dados de carácter geral relativos à localização: uso, idade, morfologia geral, condições de habitabilidade relativa a cada fração, níveis de classificação e proteção patrimonial. Depois desta introdução seguem-se um conjunto de oito fascículos. Cada um destes fascículos pretende:

1. Aprofundar a situação jurídica e institucional do edifício, através de uma análise processual, em particular o registo cadastral, as licenças de habitação, as licenças existentes para o projeto inicial, para as variantes e para as alterações e a identificação de servidões.

2. Analisar a situação económica do edifício, sobretudo no que respeita às frações devolutas e ao tipo de propriedade da mesma.

3. Analisar o estado de conservação arquitetónica, em particular às condições dos revestimentos das fachadas, à existência de elementos dissonantes, de elementos arquitetónicos acrescentados ou demolidos, à conservação das coberturas e dos sistemas de drenagem pluvial e também à ocupação abusiva nas fachadas.

4. Recolher a informação relativa à segurança estrutural do edifício, no que se refere a projetos e a estudos estruturais e geotécnicos existentes, à orografia do terreno de implantação, à tipologia e ao estado de conservação das estruturas, das estruturas horizontais, das coberturas, dos terraços e das escadas, permitindo também o registo das patologias e lesões estruturais mais importantes e a sua relação com alterações introduzidas ao longo do tempo.

5. Avaliar a segurança contra o risco de incêndio, em especial o número e a localização das escadas e das boca-de-incêndio. O fascículo tem de se encontrar devidamente preenchido para a obtenção da licença de habitação ou de uso. A partir da análise destas duas experiências, foi possível então equacionar o tipo de instrumento que seria mais apropriado para a Baixa Pombalina. Foi assim tomando forma a ideia de um “Bilhete de Identidade do edifício”, em que fosse registada a sua origem, evolução e características atuais, e que permitisse posteriores atualizações, acompanhando a vida de cada edifício; um Bilhete de Identidade que, com o tempo, passasse a constituir uma base de dados útil para o inventário arquitetónico da Baixa Pombalina; uma fonte de informação atualizável constante, que em qualquer momento permitisse fornecer informações diversas, segundo “filtros” diferentes, consoante a necessidade relativa de cada situação/edifício. A reabilitação da Baixa Pombalina necessita de dispor em tempo real de indicadores operativos de naturezas muito diversas. Estes indicadores permanentemente atualizados permitirão definir as prioridades das intervenções a todos os níveis e momentos.

Para que serve esta monitorização constante dos edifícios?

Havendo a possibilidade de ver os graus de estado de conservação de cada um dos edifícios, em caso de emergência e/ou segurança no que respeita a presença de equipamentos inflamáveis ou à inexistência de saídas, esta monitorização pode prevenir incêndios de grande escala, a permanência de residentes não autorizados e analiticamente saber qual é o período que este edifício se pode manter vertical, ou seja a estimativa de colapso ou potencial perigo para os utentes da via pública.

Assim são estipulados mais quinze fascículos para catalogar o edifício(complementares);

6.Reflectir a funcionalidade a nível dos acessos, em particular a localização, a capacidade dos elevadores, a presença de barreiras arquitetónicas para deficientes, a existência de parques de estacionamento no interior do edifício ou o número de lugares disponíveis na via pública;

7.Analisar a funcionalidade a nível dos equipamentos.

Neste fascículo são registados os dados relativos à localização e ao estado de conservação das redes de abastecimento de água, de esgotos, das instalações elétricas, de gás, das telecomunicações e elevadores. Nele encontram-se também registados dados que permitem a avaliação do nível de conforto térmico e acústico de cada apartamento.

8.Recolher a informação relativa às condições higiénico-sanitárias dos edifícios, em particular a situação dos certificados de inspeção sanitária das frações comerciais, das instalações sanitárias. Este fascículo é feito conforme o no Regulamento Geral de Edificações Urbanas. No que se refere à classificação de “mau”, “médio” e “bom” na avaliação do estado de conservação do edifício, está implícita a utilização dos diversos níveis de reabilitação(profunda, média ou ligeira).

Qual foi o resultado deste instrumento de catalogação na cidade e mais precisamente na rua em que se encontra o edifício estudado na dissertação?

Tendo em conta estes critérios e a sua utilidade, foi dedicada uma aplicação do livrete que serviu sobretudo para utilizar o protótipo ou matriz para a elaboração de fichas simplificadas. Estas fichas, destinadas a recolher essencialmente os dados fora do gabinete, durante as vistorias, limitaram-se a abordar os aspetos que se revelaram prioritários para as intervenções que têm vindo a ser realizadas na zona, entre as quais a mega empreitada para a Rua da Madalena. As fichas permitiram recolher a informação relativa sobretudo ao fascículo 3 e ao fascículo 6. Para o preenchimento dos restantes fascículos será agora necessária a contribuição de técnicos dos domínios da engenharia estrutural, geotécnica, eletrotécnica e mecânica, assim como de técnicos dos Bombeiros e de técnicos especializados na inspeção sanitária de imóveis. As principais técnicas são não-destrutivas, semi-destrutivas e destrutivas de levantamento, inspeção e ensaio tendo em vista intervenções de reabilitação estrutural e construtiva.

Começa-se por apresentar a metodologia e os procedimentos a adotar com vista à recolha de informação que é necessário fazer antes de intervir, nesse âmbito, no edifício existente. Descreve-se, sumariamente, um conjunto de levantamentos, inspeções e ensaios levados a cabo em vários edifícios da Baixa Pombalina, visando os aspetos construtivos e estruturais, e a caracterização dos materiais e das suas anomalias.

Qual a metodologia usada para o fazer?

Por não se estar a falar de construção nova, em que, para além da recolha documental, a informação a obter localmente visa apenas a topografia e as características do terreno, as intervenções de reabilitação ou de simples manutenção fazem apelo ao conhecimento da geometria, das propriedades, do estado de conservação das construções, dos materiais que as constituem e das ações a que estão submetidas.

No caso mais geral, a avaliação do estado ou do comportamento de uma estrutura, através de uma intervenção de inspeção ou monitorização, pode ser ditada por várias razões.

Estas podem ser:

1. Inspeções, regulamentar ou de rotina;
2. Existência de sintomas, de deteriorações ou defeitos visíveis ou suspeitos;
3. Ocorrência de danificações.
4. Alteração da geometria, do uso da estrutura ou das ações que sobre ela atuam.
5. Exigências de maior capacidade resistente.

A recolha de informação sobre uma construção ou estrutura e a sua envolvente é, portanto, ditada pela necessidade de construir e explorar esse modelo. Tal recolha pode iniciar-se pelo levantamento da própria definição geométrica da estrutura. Essa recolha tanto pode ser feita sobre uma estrutura sã e intacta, tendo em vista o estudo de eventuais alterações da sua própria constituição ou das ações a que está sujeita, como sobre uma estrutura afetada na sua capacidade de desempenho por modificações, acidentes ou outras formas de deterioração. Existem muitas técnicas para obter a informação necessária para uma avaliação do estado de uma construção desde a simples (mas fundamental) inspeção visual, até aos ensaios, em laboratórios especializados, sobre amostras de materiais ou partes da construção recolhidas em obra. Os ensaios laboratoriais permitem, usando métodos consagrados pela experiência, obter valores para a resistência à compressão, à flexão e ao corte, bem como das características elásticas dos materiais. Esta abordagem “destrutiva” não é, no entanto, viável, no caso de:

1. A construção possuir um elevado valor histórico, não sendo aceitável a remoção de amostra de grandes dimensões
2. As características do material a estudar serem tais que não é fácil a remoção de amostras como argamassas ou estuques.

3. A grandeza em estudo não poder ser medida em amostras, por exemplo, a tensão.

Nestes casos recorre-se a determinações indiretas que permitem estimar as propriedades em causa, baseando-se, sobretudo, na inspeção e ensaio do próprio objeto de estudo. A inspeção mais simples é a feita visualmente, a olho nu ou com o auxílio de dispositivos óticos que potenciem a capacidade visual. Este tipo de inspeção aplica-se, sobretudo, à avaliação das características geométricas da estrutura e à identificação genérica dos materiais que a constituem e dos sintomas patológicos eventualmente existentes. O que proporciona e resulta nesta análise dos materiais e da sua presente composição?

1. Avaliar a capacidade de desempenho da construção.
 2. No caso de existirem danos, deficiências ou anomalias, determina-se as causas, possibilitando, assim, uma intervenção mais adequada.
- Avaliar corretamente a importância e a extensão das degradações existentes.
4. Adotar medidas corretivas menos intrusivas e melhor adaptadas.
 5. Definir e planear atempadamente as intervenções.
 6. Monitorizar o comportamento dessas intervenções.

(Mascarenhas, 2004)

Nota: Existem normas internacionais que definem quais os requisitos a que, neste sentido, devem obedecer as entidades ao seguirem os pontos anteriores.

3.5.Manual de Boas Práticas

As boas práticas de intervenção definidas pelo manual de Boas Práticas privilegiam as ações das fases de Análise e Diagnóstico. Destinadas a identificar e caracterizar as anomalias e o estado de conservação do edifício, contribuem decisivamente para se atingir a execução adequada dos trabalhos e o controlo dos custos. As fases que se aplicará no Projeto são: Análise/levantamento, Análise/Diagnóstico, Programa e Projeto. Na fase de Análise e Levantamentos, faz-se a aproximação ao caso de estudo, relativamente aos aspetos históricos, arquitetónicos, morfológicos e construtivos do edifício, procedendo à caracterização histórica e documental, que inclui a análise à envolvente urbana e origem do edifício. Em conjunto da caracterização tipo-morfológica e construtiva (que inclui fichas de levantamento dos compartimentos) e levantamento das anomalias. Na fase de Diagnóstico far-se-á um relatório sobre o estado geral do edifício, configurando as necessárias recomendações para corrigir as anomalias detetadas. Estas anomalias deverão ser avaliadas em fichas específicas, com distinção de elementos funcionais e estéticos para posterior avaliação.

Capítulo 3.

Na fase de Projeto deve enquadrar-se o projeto de restauro integrado no projeto global de reabilitação, onde se modelam as medidas corretivas recomendadas de forma a adapta-las às exigências do programa do projeto propriamente dito, tendo em conta os aspetos de ordem metodológica e conceptual, de ordem jurídico/administrativos e de ordem económica. As outras fases são, obra/accompanhamento e monitorização/manutenção.

Na fase de Obra e Acompanhamento, é feita a escolha de uma equipa especializada em intervenções no património (quer para a elaboração do projeto, quer para a execução da obra) complementada por uma comissão técnica de acompanhamento que tem como objetivo a salvaguarda de valores patrimoniais denunciados durante a obra, contribuindo para o sucesso da intervenção. Após a conclusão da obra, é importante garantir a Monitorização e Manutenção, já que garantindo um bom plano de manutenção, com intervenções de inspeção/intervenção, a maioria das degradações mais comuns podem ser evitadas, evitando-se operações de reabilitação profundas ou a perda das estruturas que consistem o património arquitetónico (Reabilitação Urbana, Baixa Pombalina, Câmara Municipal de Lisboa, Licenciamento Urbanístico e reabilitação Urbana, 2005).

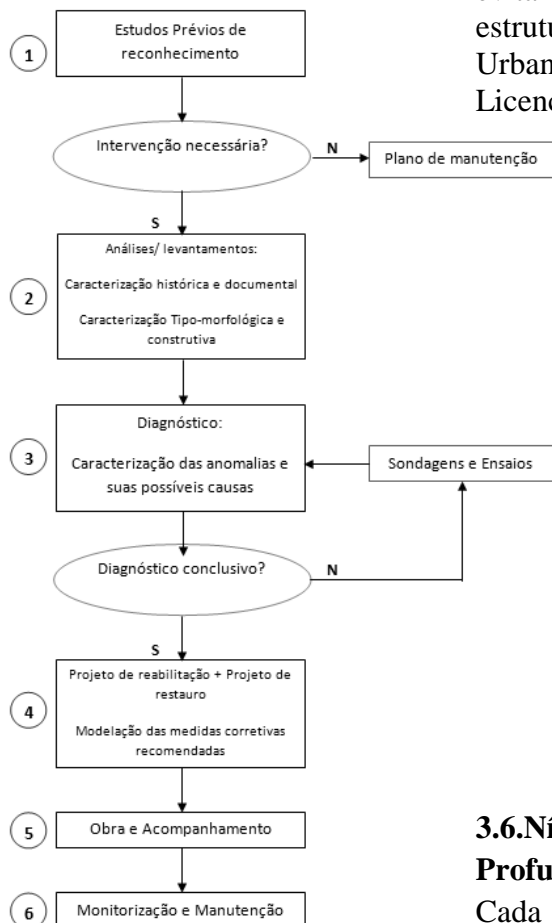


Fig. 3 - Tabela e Metodologia a aplicar na reabilitação arquitetónica criação do autor, baseado na revista Pedra & Cal, título: A caminho das boas Práticas, Bons exemplos de associados, Conservação do património Numero 49 ano XIII.

A metodologia de reabilitação proposta foi desenvolvida com base nos estudos de Garcia (Cabrita,1993, p.130), Paiva et al (2006, p.295), Córias (2006, p.11) e Feilden (2003) Segundo a convenção para salvaguarda do património arquitetónico da Europa de Granada, em 1985, artigo 11.

A metodologia aplicada nos casos de reabilitação arquitetónica, é dividida em 6 passos fundamentais:

1. Estudos Prévios de reconhecimento,
2. Análises/levantamentos,
3. Diagnóstico,
4. Projeto de reabilitação + Projeto de restauro,
5. Obra e Acompanhamento,
6. Monitorização e Manutenção. Estes seis passos, eram os passos a que seguir resultaria num projeto de reabilitação.

3.6. Níveis de conservação (âmbito, Natureza e Grau de Profundidade)

Cada intervenção de reabilitação de um edifício ou conjunto de edifícios pode, à partida, ser caracterizada pelo conjunto de três atributos, Âmbito, Natureza e Grau de Profundidade. Por âmbito entende-se o campo em que a intervenção se vai realizar ou programa que ele visa abranger. A natureza como o seu próprio nome indica, é de onde surgem as anomalias, o local específico onde surgiu as primeiras patologias, que em alguns casos acabam por originar diversos problemas mais complicados.

O terceiro, Grau de Profundidade, caracteriza-se de intervenção ligeira ou superficial, extensa ou profunda. Dentro do conceito genérico de “reabilitação” de um edifício ou conjunto de edifícios, existem vários tipos de intervenções que diferem muito umas das outras por vários pontos de vista, designadamente em termos de volume de trabalho, complexidade de gestão, exigência técnica e risco (Reabilitação Urbana, Baixa Pombalina, Câmara Municipal de Lisboa, Licenciamento Urbanístico e reabilitação Urbana, 2005).

Metodologia usada no Plano de ordenamento de Lisboa.

Como fundamento dos processos específicos para a reabilitação do edificado histórico em Lisboa são seguidos os critérios do “Plano de ordenamento de Lisboa”. Este plano no contexto da cidade, é também aplicável no estudo e reabilitação do edifício em particular. As novas diretrizes deste plano adaptam-se à evolução do habitar contemporâneo. Assim para a escolha do edifício a estudar e respetivo apartamento, segue-se os critérios que a "cidade" usa para avaliar os seus imóveis. Os critérios são:

Levantamento:

Elemento de trabalho que deve ser suficientemente abrangente para constituir em recolher os dados e registos que vão permitir a elaboração do diagnóstico.

- Usos dos edifícios
- Valor patrimonial
- Condicionamentos legais
- Tipologias dos edifícios
- Identificação das patologias

Diagnóstico:

Fundamental para definir o programa de intervenção Programa este serve para equacionar alternativas á solução final. Deve ter em considerações o Diagnóstico: do edifício, assim como as questões de natureza patrimonial que podem condicionar o sucesso da operação.

- Reabilitação de estruturas e fundações
- Consolidação ou reforço de elementos
- Demolição com contenção de fachadas

Projeto:

A última fase onde a sua qualidade encontra-se na pormenorização do espaço, no mapa de quantidades técnicas especiais (respeitar as suas características), e respeitar os prazos da obra.

- Arquitetura
- Especialidades
- Memória descritiva
- Condições técnicas
- Mapa de quantidades
- Peças desenhadas



Capítulo 4. Problemática do Edificado Degradado e os Interiores

Este capítulo é dedicado à análise da problemática do edificado histórico, as origens, as patologias relacionadas e as consequências da reabilitação desprovida do estudo de temas como os materiais e estruturas que compõem no seu conjunto a complexidade destes imóveis.

Problemática do edificado Degradado

4.1.O Problema Conceptual

A falta de conhecimento nas áreas de Reabilitação e, consequentemente a perda da importância e sentido devem-se à “dificuldade conceptual”. Na génese desta problemática encontra-se o forte estímulo para o desafio que se pretende analisar. Quem projeta (sujeito), carece muitas vezes de conceitos e técnicas que lhe permitam descrever e investigar as diversas ordens espaciais, os centros sistemas complexos que constituem as cidades. Se não entenderam a sua lógica espacial, não poderão desenvolver o conhecimento sobre as consequências sociais. A dificuldade aumenta pelo facto de a arquitetura partilhar muitas outras plataformas de conhecimento. Entender os tipos e as inter-relações espaciais constitui uma árdua tarefa no aumento do conhecimento (sistemas). Toda a arquitetura se desenvolve nesse sentido. Da organização do espaço explorado pelos teóricos dos anos 60, passou-se ao entendimento do projeto sob diferentes "pontos de fuga", identificando sistematicamente os problemas e as suas causas, em especial, os de carácter sócio cultural. É no espaço e na sua organização que as propriedades dão sentido à forma (Projeto). Manter e controlar os padrões de movimento e a conduta dos indivíduos no espaço, é o que organiza o espaço de forma a condicionar os efeitos da localização e das atividades populacionais (Papel de quem Projeta). Estas atividades são o que determina a área e, consequentemente o que determina os indivíduos que a estão a usar. As cidades formam utentes do espaço urbano não só pela composição da morfologia da cidade mas também pela arquitetura (Cóias, 2003).

4.2.Edificado degradado e Consequências

A cidade de Lisboa e por consequência os bairros históricos como o estudado estão em constante degradação devido a sua idade e materiais centenários. É necessário por estas razões haver uma constante manutenção, nos seus interiores e exteriores. Esta degradação nos imóveis cria espaços inabitáveis na cidade, edifícios históricos abandonados e por consequência a cidade perde residentes.

Capítulo 4.

A População residente de Lisboa segundo o INE⁹, perdeu nas últimas décadas, cerca de 300.000 habitantes para os concelhos limítrofes. A cidade possuía, no início da década de 2000, 564.657 habitantes (Censos¹⁰ de 2001), tendo este número descido para 474.697 (2010/2011). A sua estrutura demográfica apresenta uma estrutura etária envelhecida 24% da população tem mais de 65 anos (em 1981 tinha 14%), 53 % situa-se na faixa entre os 25 e os 64 anos, 9% entre os 15 e os 24 anos e 13 % com menos de 15 anos. O envelhecimento demográfico da população na cidade de Lisboa dificulta a própria reabilitação pois um dos problemas do processo da reabilitação deve-se ao "fator humano" . Quanto mais envelhecida são os residentes de um edifício a reabilitar mais dificuldades tem os residentes de se separar das residências e deixar as obras avançarem.

"Os princípios básicos que sustentam a génese da reabilitação urbana na cidade de Lisboa, de acordo com Mendonça dia, chefe da divisão de apoio técnico, prendem-se com o indissociável factor humano. Os edifícios dos bairros históricos são maioritariamente ocupados por pessoas idosas, grande parte delas desfavorecidas economicamente."

"Casos há em que são concedidos apoios às famílias para encontrarem um alojamento durante o período da intervenção física. No caso de pessoas idosas, extratos populacionais que requerem cuidados vários, podem ser provisoriamente orientadas para um lar, ou assegurados os seus laços com os centros de dia, não se diluindo o contacto social com os vizinhos. São ainda cauteladas situações, nomeadamente em relação às crianças garantido a sua continuação na escola do bairro. Todo este trabalho de acompanhamento implica, também, proporcionar as pessoas deslocadas do bairro de origem o conhecimento da evolução de toda a intervenção. De um modo geral afirma Mendonça Dias "" Todo o período de expectativa que as pessoas têm em relação ao fogo de chegada, passa por um processo de maturação, culminando num momento de satisfação aquando da entrega da chave da residência, contando-se, simultaneamente a disponibilidade espontaneamente de encarar a apropriação e utilização do espaço com alguma atenção, o que muitas vezes , compreende-se não era levado em conta , face a própria ambiência do estado de degradação em que se encontravam a residir"". É por isso tarefa importante inculcar a ideia de que não é só do serviço público a responsabilidade da preservação destes espaços ." (Cóias, 2003).

⁹ Instituto Nacional de Estatística

¹⁰ A maior fonte de informação Nacional sobre a população, a família e a habitação.

Em relação á estrutura social a população da cidade de Lisboa é; 38,7% pertence à classe alta e média alta, 25,7% à classe média e 35,6% à classe baixa e média baixa. Como consequência desta espiral de pobreza, afastamento de residentes e aumento da população envelhecida o número de edifícios degradados e devolutos é cerca de 55.000 edifícios, 6.369 estão em mau ou muito mau estado de conservação, ou seja 21% dos edifícios encontram-se degradados. Atualmente (2013/2014), 9% dos edifícios de Lisboa (cerca de 4.681/ +) encontram-se devolutos(Instituto Nacional de Estatística, 2014).

4.3.Patologias associadas à Conceção

É seguro afirmar que em qualquer tipo de construção os erros construtivos, humanos, materiais ou mecânicos estão sempre presentes. Segundo texto retirado da revista Pedra & Cal, “Erros e defeitos na Reabilitação dos edifícios e na conservação e Restauro do Património Edificado” encontra-se um pormenor de interesse para a tese, ao qual o autor/entrevistado se refere. Os erros e defeitos são inevitáveis a qualquer obra. Esta é uma afirmação mostra que por muito pormenorizado que seja o projeto de reabilitação e restauro, sucedem-se sempre eventualidades na aplicação de materiais, na recuperação de estruturas e outros inconvenientes para os quais tem de se estar preparado.

Página 2 - (...)“ *Que os erros e defeitos são inevitáveis e que todos os cometemos e possuímos , ninguém o duvida. Por consequência, toda a atividade humana é sujeita a erros e todo o produto dessa atividade pode apresentar defeitos. A construção é, no entanto uma área de atividade onde uns e outros proliferam, atingindo indistintamente a construção nova, a reabilitação das construções existentes e a conservação do património histórico construídos.*”(…) (Cóias, 2003)

Página 7 - (...)“*Os erros nas construções novas, todos os sentimos no nosso quotidiano , são as infiltrações e as humidades lá em casa , e a falta de durabilidade dos acabamentos e revestimentos e todo um rol de grandes e pequenos defeitos e insuficiências que não deviam existir, numa época em que , noutros sectores da atividade humana, assistimos a verdadeiros prodígios. Nas intenções de reabilitação das construções*” (...) (Cóias, 2003)

4.3.1. Patologias associadas à Conceção na Arquitetura Pombalina

Segundo a reabilitação de edifícios habitacionais com valor patrimonial no artigo "*A importância da aplicação de uma metodologia de boas práticas de intervenção*" no qual a autora Mariana Morgado Pedroso, segundo caso trabalhado por Barata Salgueiro¹¹(1997), no século XVIII, esta realidade(as patologias originárias à conceção) não eram diferentes, no tipo arquitetónico habitacional, a má qualidade dos materiais empregues, a não conformidade entre o projetado e o executado, a mão-de-obra não qualificada, a má interpretação do projeto, culminavam em anomalias estruturais e edifícios desequilibrados. No entanto estas questões não se podem extrapolar para a época de construção pombalina, pois esta é caracterizada por ter uma mão-de-obra especializada e um plano específico que não deixava muita margem para erros. A principal anomalia deste tipo arquitetura é a irregularidade em altura. Nestes edifícios a estrutura acima do piso térreo é constituída por gaiola de madeira em que apenas as paredes exteriores como a fachada, são de alvenaria, enquanto que abaixo dos apartamentos a estrutura é composta por arcos, pavimentos e paredes apenas de alvenaria. Os edifícios que seguem esta composição têm a parte superior muito mais flexível do que a subjacente. Perdem assim rigidez. Esta é a diferença que pode ser considerada hoje em dia como uma insuficiência estrutural, devido ao avanço do conhecimento de dinâmica e de engenharia sísmica. As deficientes ligações entre o piso térreo e a estrutura de gaiola são outro dos erros encontrados. A ligação mal efetuada pode ser problemática localmente, mas, exceto em casos críticos, não afeta globalmente o edifício, podendo até observar-se várias falhas e faltas de elemento. Isto deve-se ao facto da estrutura ter boa capacidade de redistribuição de esforços(Mariana, 2008).



Fig. 4 - Exemplo de choque entre fachadas Pombalinas na Baixa Chiado, Rua da Madalena Lisboa, Registo do autor.

4.4. Choque entre as velhas e novas fachadas.

Muitas das construções novas em Lisboa, realizadas em áreas centrais que mantêm a altura dos edifícios envolventes, expõem fachadas que não se harmonizam com o conjunto dos componentes urbanos onde se inserem. Ignorando-se programas, técnicas, regras de composição e estética, os próprios materiais e cores tradicionais são o que por vezes ainda expressam maior contraste. Havendo dificuldade em construir elementos arquitetónicos, compatíveis com a enorme diversidade de elementos enriquecedores das fachadas dos edifícios tradicionais, (elementos de ordem arquitetónica, tais como os ritmos dos vãos, texturas, embelezamentos, socos¹², beirais¹³, platibanda¹⁴, etc.)

¹¹ Professora Catedrática e presidente da Direcção da APG integrou o grupo que preparou o Congresso da Geografia Portuguesa escreveu "Declínio e revitalização do centro de Lisboa" (FCT, 1999-2003 entre outros, como o trabalhado).

¹² Faixa horizontal, com ou sem pequena saliência, pintada na base de um edifício com cor diferente da cor predominante da fachada

¹³ Aresta inferior do telhado

opta-se assim em muitos casos, pela já referida nova fachada simplista. A sua composição, por vezes incompleta, não tem em conta a legítima especificidade da planta térrea, já que é assim que o edifício “fala” ou se apresenta ao espaço público. Este choque nas fachadas é provocado por um outro tipo de soluções alternativas, de cariz pós moderno, em que se protagoniza o excesso de diversidade de cores, de materiais, de como estes são empregues e do seu simbolismo, na história, na paisagem pública e na cultura da cidade.

4.4.1. Problemas de Escala

A dimensão de muitas unidades elementares da cidade moderna compreende, em geral, edifícios elevados, segundo o alinhamento “natural” primeiramente projetado. Na rua da Madalena, apesar do seu declive acentuado, esta questão não se coloca devido à preservação de cotas, e quando em alguns casos foi adicionado varandas ou sótãos, não existiu uma manipulação exagerada das mesmas. Os edifícios originários não deram lugar a torres ou blocos que quebrem o ritmo das massas edificadas. Os tipos edificatórios, construídos sobre as parcelas, estão vinculados ao tamanho e disposição destas. Com efeito, a individualidade da parcela da cidade tradicional e a estreiteza da sua fachada favorecem a diversidade e a semelhança das soluções Pombalinas (ritmo nas cotas).

4.4.2. Erros Cometidos nas Fachadas Pombalinas

As intervenções que, com mais frequência, tem contribuído para a descaracterização das fachadas são; o aumento posterior do número de pisos, estabelecendo os tais conflitos anterior mencionados, com os restantes edifícios adjacentes. O autor Vítor Cóias na obra *"da Baixa ao campo Grande, do século XVIII ao século XX, Um novo modelo do Edifício Pombalino, in Monumentos"*, refere que os erros cometidos começam na introdução de componentes tecnologias marginais á arquitetura, que invadem abruptamente na morfologia do imóvel, as fachadas , tais como antenas de televisão, ventiladores, e aparelhos de ar condicionado, cabos de telecomunicação ou elétricos. A aplicação de painéis publicitários sobre coberturas, muros e paredes, estética e metricamente desajustados na sua inserção ou tecnologicamente desadequados. A aplicação de toldos e de outros painéis de sombra e/ou de proteção das chuvas e vento. (estores, palas, cobertos, “panos” verticais) recorrendo a dimensões, materiais e formas de aplicação que poem em risco a integridade das estruturas originais dos edifícios (perfuração de cantarias, talhas e caixilharias). A substituição de cobertas, de rebocos, de tintas ou de outros revestimentos, sem se ter em conta os materiais, as cores e as formas construtivas originais que contribuem para a forma estilística do edifício.

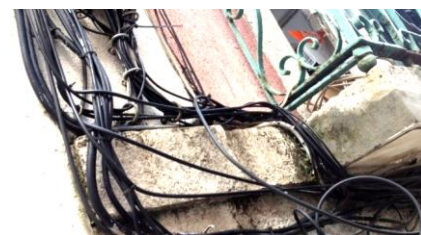


Fig. 5 - Exemplo de erros cometidos fachadas Pombalinas na Baixa Chiado Lisboa, Registo do autor.

¹⁴ Prolongamento vertical de Parede que assenta sobre a cornija

A criação de formas clandestinas ao nível térreo (garagens, despensas, oficinas), fechados de logradouros, de varandas e de terraços, produzindo volumes com marquises, não relacionados com a arquitetura original. A deficiente iluminação noturna, em especial, das fachadas de edifícios de comércio e serviços, de equipamentos públicos e monumentos, que passa, normalmente, pela colocação e orientação desadequada dos projetores, pela intensidade de luz desajustada a leitura clara das formas compositivas arquitetónicas e pela sua linguagem nos pormenores. A iluminação nos vãos (janelas) que, habitualmente, se verifica nos pisos térreos comerciais ou de serviços, cuja área, ritmo e plasticidade se opõem, muitas vezes, as correspondentes características dos vãos dos pisos superiores. A substituição das caixilharias originais, vãos, claraboias, coberturas, galerias, varandas, mirantes¹⁵, lanternins¹⁶. Todos estes erros, no seu conjunto originam uma quebra no simbolismo da identidade do edifício(Cóias, 2004).

Interiores

4.6. Materiais como Forma e Significado nos Interiores.

São os materiais e os seus acabamentos, que causam maior impacto num espaço interior. Estas são as bases iniciais da estruturação do espaço e é com elas que se monta um projeto coerente e bem direcionado. Para se poder então usar os materiais é necessário perceber quais são as sensações/simbolismos que deles provêm. Os materiais de construção são tão importantes que nos seus primórdios, foram divididos conforme a predominância do seu uso/aplicação. A procura de materiais com melhor aparência, maior durabilidade, maior resistência sucedeu de forma lenta na mesma proporção a que cresceram as necessidades humanas. Dividiram-se assim os materiais em diversas categorias, entre elas as simples e compostas, naturais ou artificiais, de forma a melhorar a sua aplicação/escolha. Desenvolve-se assim de forma a tornar-se fundamental a perceção significativa de cada um deles. Esta escolha/aplicação útil do material, deve possuir uma combinação de propriedades. O conjunto desejado das propriedades não será necessariamente a combinação exata requerida, mas sim dependerá da aplicação dada. Para fazer uma seleção prévia dos materiais pode-se estabelecer limites para cada tipo de projeto. O conhecimento e a experiência, nesse caso, são considerados requisitos para rejeitar um material, porque as propriedades dos materiais podem ser diversas. Um material não será necessariamente rejeitado porque é insatisfatório (material novo), mas sim porque não corresponde às conotações simbólicas e históricas do material original.

¹⁵ Parte alta, acima do telhado da construção, de onde se descortina a paisagem.

¹⁶ Pequeno telhado sobreposto às cumeeiras, propiciando ventilação. São aberturas, dispostas na cobertura de edificações, para propiciarem ventilação e iluminação naturais dos ambientes.

4.6.1.A madeira

No Livro "*Materials for architectural design*" de Victoria Ballard Bell¹⁷, a autora refere-se aos materiais como casos de estudo de propriedades singulares os quais são proprietários de identidades únicas e distintas. A madeira no geral, é conhecida por agregar conforto aos ambientes. Isso acontece porque é um material com boas características térmicas, ou seja, mantém a temperatura "estabilizadora" ao toque, refletindo ou absorvendo o calor. A madeira proporciona uma sensação "natural" pelo seu visual rústico e porque ajuda a absorver os sons, melhorando a acústica dos espaços. A utilização da madeira na arquitetura de interiores possibilita a esta também uma vasta gama de significados simbólicos. A madeira e a sensação deste material, reflete o caráter de "habitação" na gênese do seu simbolismo. Um espaço no qual predomina o uso deste material em geral é convidativo à permanência. É através dos elementos estéticos, como forma, cor e tratamento de superfície, que a função simbólica se manifesta. Com a aplicação da madeira em seu aspeto rústico ou até mesmo na sua forma natural, pode-se dar um efeito simbólico ao ambiente. Assim também, peças de madeira podem alterar o caráter de um ambiente. Peças esguias e leves (embelezamentos, pilares e molduras) podem passar a sensação de uma obra efémera, provisória, mas de valor relevante. Já peças maciças, de grandes dimensões e secções, remetem para uma condição de robustez e de durabilidade. Provavelmente, uma das características simbólicas mais facilmente associada ao uso da madeira é a tentativa da aproximação do homem e da arquitetura com o ambiente natural, copiando as características que são comuns ao seu universo. Já num contexto urbano, o seu uso pode criar uma solução alternativa ao caos da metrópole urbana externa, criando no ambiente um simulacro que remete para valores naturais. A percepção da madeira está sujeita a múltiplas associações, pelo seu uso ao longo de todas as civilizações ocidentais. É assim necessário traçar/decidir o estilo de vida dos futuros usuários do local para os quais irá elaborar determinado projeto e procurar refletir os valores pessoais e sociais dos potenciais utilizadores (Victoria, 2006).

¹⁷ Designer e arquiteta de urbanismo, escritora de livros como *Materials for design I e II*, *Materials for Architecture I e II*, *building materials* e *Architectural Design*.

4.6.2.A Pedra

A pedra pode ter efeitos diversos, de acordo com o tipo de acabamento, mas em geral são frias e rústicas. Elas podem então ser uma boa opção em locais muito quentes ou quando se quer uma ambientação mais "fresca". Porém misturá-la a outros elementos, especialmente em ambientes de maior permanência, como quartos e salas pode ser favorável para o equilíbrio térmico e contrastante.

4.6.3.A Cerâmica

Os azulejos, são um tipo de cerâmica que difere da cerâmica comum, pelo seu processo de produção e pelas matérias-primas que a compõem. Contem uma baixíssima absorção de água (menos de 0,05%), o que provoca uma baixíssima expansão por humidade. A sua grande vantagem é que além da enorme variedade de cores, formatos e desenhos, pode ser também um produto que pode reproduzir a beleza das pedras naturais, mas com características técnicas muito melhores. A sua propriedade impermeável provem da cozedura do revestimento geralmente denominado como esmalte, esta face pode ser monocromática ou policromática. Os mármore e granitos, que são utilizados nos interiores, como revestimentos, seja para pisos, paredes ou fachadas, possuem um valor estético e durabilidade incontestáveis. Por isso estes materiais continuam a ser muito requisitados, pois tão importantes como a adequação estética do produto ao ambiente, é o conhecimento das características físicas e mecânicas do material.

4.6.2.Os Metais

Os metais como ferro, aço ou alumínio, são materiais que conferem um impacto mais industrial e *High-Tech* aos ambientes, estes são geralmente frios e de aparência oposta aos materiais naturais. Podem ser uma boa opção, para detalhes ou para complementar e combinar com os pormenores rústicos da madeira/ pedra.

4.7.Estruturas como Ferramentas delimitadoras nos Interiores.

4.7.1.Paredes

Edifícios como o estudado, contêm como paredes principais as paredes-mestras que envolvem todo o edifício, incluindo o saguão, as paredes de frontal e ainda as de tabique. Estas são paredes constituídas por alvenaria de pedra ordinária rebocada e apresentam grande espessura, na ordem dos 0,9 a 1,0 m, ao nível

do rés-do-chão, reduzindo esta em altura. A alvenaria existente nestas paredes é de taipal¹⁸, onde a argamassa é de cal aérea e as pedras e alguns materiais cerâmicos são arrumados de forma a compor e preencher os vãos que surgem da forma irregular das pedras. Estas são de grande espessura pelo facto de os materiais que a constituem não possuírem boas características de resistência à tração e ao corte, ao contrário do que à compressão. Assim, uma parede mais espessa, por ter elevada compressão e peso, torna-se mais estabilizadora em relação a forças horizontais, do que uma parede mais fina. Outro fator é, quanto maior for a sua espessura, menores são os riscos de estabilização. Por outro lado, esta elevada espessura das paredes, em paredes exteriores que tem como função a proteção do interior do edifício face aos agentes exteriores, aumenta o surgimento de patologias. A forma escolhida para fazer a ligação entre paredes de alvenaria perpendiculares é feita através de grandes cunhais¹⁹ de alvenaria, que juntamente com dispositivos metálicos de ligação, como tirantes, garantem uma boa ligação entre os elementos. Nos pisos superiores as paredes passam a ser de gaiola de madeira, cuja estrutura se baseia em paredes de frontal formando uma malha ortogonal. Assim (a malha ortogonal) recebe os vigamentos de piso onde casam com a estrutura simples de encaixe aos paramentos exteriores onde se encontra toda a alvenaria das paredes exteriores. Esta estrutura de madeira que faz a ligação às paredes e alvenaria, nomeadamente as travessas, que é dotada de peças de ligação de madeira à alvenaria, designadas por ‘mãos’, reforça esta ligação e ficam embutidas na alvenaria. Estas ligações são essenciais para o travamento da estrutura e é a chave do bom funcionamento anti sísmico destes edifícios(Appleton, 2003).

Especificidades

Pode haver ainda o caso de paredes de tabique em prancha ao alto, basicamente quando isto acontece verifica-se que em vez de se ver ripamento pregado á gaiola apresentam-se pranchas de madeira maciça com 1½ polegadas que são depois rebocadas. Este processo é mais custoso, pois usa-se mais material (madeira e pregos) não sendo necessário já que o sistema de tabique garante o suporte do estuque da mesma forma, por outro lado a sua aplicação pode ser mais rápida. Encontra-se também casos de paredes de alvenaria de tijolo furado, assente a ¼ vez 0,10m ou a ½ vez 0,15m, sendo estas mais frequentemente utilizadas nas caixas das escadas e cozinhas.

¹⁸ Sistema de construção que usa barro molhado para fechar paredes. Chama-se de taipa de pilão quando se comprime a terra em fôrmas de madeiras (taipal)

¹⁹ Ângulo saliente formado por duas paredes de um edifício o que se pode chamar de esquina

Este tipo de paredes são geralmente bastante deformáveis e com escassa resistência a esforços de compressão, corte e flexão (Appleton, 2008). Edifícios como o estudado contêm frontais constituídos por elementos de madeira verticais (prumos²⁰), horizontais (travessas) e diagonais (escoras²¹) formando o elemento conhecido por cruz de Santo André²², que é preenchido com alvenaria, estes elementos encontram-se ligados entre si e são envolvidos em alvenaria de tijolo maciço, fragmentos cerâmicos ou de pedra irregular com argamassa de cal. Estas paredes juntamente com as paredes de tabique, ligadas, formam as divisões das habitações. Estas paredes têm espessuras entre os quinze e os vinte e dois cm e as madeiras geralmente utilizadas na sua fabricação são o carvalho, pinho bravo e casquinha. São as paredes de Frontal, que ao encontrarem-se acima no primeiro piso, nas duas direções, desempenham a função estrutural retangular da forma e do comportamento da gaiola, quer para a absorção de parte da carga vertical, quer para o travamento geral da estrutura. As características são conferidas, em parte, pela ligação das paredes aos pavimentos, cobertura e paredes de fachada. Existem três tipos de frontais: o frontal à francesa ou forrado, o frontal à galega e o frontal tecido.

Frontais à francesa:

São formados por uma estrutura de vigas de madeira sobre a qual se pregam, as tábuas de uma face à outra. Dos dois lados do frontal sobre o forro de tábuas, são pregadas as fasquias que têm um espaçamento de cerca de quatro cm. Estas fasquias são do mesmo tipo das que se aplicam nos tetos, e assentam com a base mais estreita para dentro. Os prumos são montados com um metro de distância entre si. E entre eles assenta-se um uma travessa a ligar todos os prumos. Em diagonal assentam-se escoras entre as travessas e os prumos. Por fim, procede-se ao enchimento com argamassa de cal e areia. (Appleton, 2008).

Frontais à galega

São constituídos por prumos que se ligam às vigas do pavimento e vigas do teto, com recurso a um encaixe pregado como ligação. Por cima dos prumos pregam-se ripas distanciadas de cerca de quarenta cm.

²⁰ Elemento utilizado na construção para alinhar num plano vertical, é constituído por um pião suspenso num fio

²¹ Designação da aplicação de escoras, reforço ou sustentação.

²² Cruz em forma de X formada por peças de madeira ou ferro e que serve para apoiar vigamentos.

Os espaços entre prumos e entre as ripas são preenchidos com alvenaria de argamassa de cal e areia e fragmentos de tijolo, pedra miúda, entre outros. Por fim, o frontal é rebocado. Este tipo de frontal é mais pesado do que o frontal à francesa.

Frontais tecidos:

São constituintes do esqueleto da gaiola pombalina. A sua constituição é composta, dividindo o comprimento do frontal a construir com largura de aproximadamente 1 metro, ligam-se aos prumos. Depois de dividida a altura do pé direito em partes iguais, assentam-se travessas horizontais de prumo a prumo. Nos nós formados entre os prumos e travessas que assentam escoras em diagonal, para melhor garantia do travamento. Construído o tosco, faz-se o enchimento até à face de um lado e outro com alvenaria (Appleton, 2003).

4.8. Coberturas interiores e vigas de suporte de pisos

Os pavimentos de madeira, por norma, na arquitetura Pombalina são constituídos por vigamentos de 8x16 até 8x22, usualmente de pinho marítimo, geralmente apoiados nos frontais ou encaixadas nas paredes da fachada. Estes vigamentos são simplesmente apoiados nas paredes, não sendo assim necessário a utilização dos frechais características do sistema pombalino. É comum haver um travamento perpendicular destas vigas por cima dos vigamentos de madeira em que assenta o soalho, vulgarmente em casquinha, pregado diretamente à estrutura dos pavimentos. Também se encontra com relativa frequência, edifícios em que as zonas húmidas, instalações sanitárias e cozinhas, possuem mosaicos como revestimento em vez do soalho. Este facto leva ao aparecimento do termo “assoalhadas” (Appleton, 2008).

4.9. Os acabamentos como finalização dos Interiores.

O acabamento dos materiais contribui em grande parte para a melhor finalização do projeto e da obra como um todo. Selecionar o material mais apropriado para um produto envolve duas fases, a primeira é a seleção dos materiais para o projeto e a segunda é a seleção da sua qualidade. Em conjunto, é necessário examinar a natureza do projeto e a maneira como ele é realizado/aplicado.

“Cada material tem sua própria mensagem e cada artista criativo, sua própria música.”

Frank Lloyd Wright, 1975, p.171

Capítulo 4.

As especificações e qualidade dos materiais são tão importantes como o tratamento e finalização/aplicação dos mesmos. São os acabamentos das superfícies que dão forma e impressão ao espaço. As características de qualquer material são expressas pela sua cor e textura, e essas propriedades podem influenciar não somente na imagem do ambiente, mas também na utilidade e durabilidade que se pretende dar ao espaço (Martin, 2004). Autores como Martin, Catno no livro *“The Surface Texture Bible”* procuram classificar as variedades de acabamentos disponíveis no mercado. O autor separa os acabamentos em dez classificações, que seriam: carpetes e tapetes, pinturas, papéis, tecidos, peles, madeira, pedra, cerâmica, vidro e metais. E dentro dessas classificações, o autor ainda subdivide em diversas possibilidades de uso e aplicação que cada acabamento pode apresentar. Isto demonstra que a utilização e escolha desta panóplia de materiais é fundamental para a escolha rigorosa do que se pretende alcançar com a proposta/projeto.



Capítulo 5. Requisitos para a habitação contemporânea e o "Habitar"

Este capítulo é dedicado à compreensão e estudo detalhado das formas de utilização e relação entre o espaço e o utilizador.

Reabilitação dos Interiores/exterior

5.1. Avaliação da qualidade do espaço urbano estudado, como produto de geometria, escala e conforto nos interiores

Esta avaliação tem como finalidade obter uma posição firme sobre os valores mais importantes que o espaço público tem num edifício, tal como a sua relação com os interiores. Esta relação deve assegurar, em conjunto com os processos de ligação que melhor os servem, a análise dos fatores qualitativos para os utilizadores do edifício/apartamento. São estes objetivos que tornam a proposta prática viável ou não, já que os interiores são reflexo do que se passa na rua. Pretende-se como base ordenadora nos processos de análise e uso, um espaço confortável e sustentado, que possibilite o acesso de todos os fatores de vida desejáveis, através da satisfação das necessidades humanas e opções que oferece á qualidade de vida. O espaço público é sustentado por aquele que desempenha um papel ecológico eficaz dentro do tecido urbano, a par da sua função social e de polivalência. Os edifícios de grande individualidade, quando implantados muito próximos entre si, conduzem, a uma leitura incoerente da rua. Tal como a diferença de cores ou estilos arquitetónicos. Nos interiores sucede-se o mesmo, entre divisórias. Os edifícios necessitam de “ligação ao espaço” de forma a serem apreciados como composições singulares. Esta “ligação ao espaço” deve ser conseguida, pela preservação da essência do edifício, e não pela remoção do que o faz ser o que é.

5.2. A geometria simples nos edifícios

As volumetrias simples nos edifícios, quando implementados proximamente uns dos outros, transparecem coesão geométrica unificadora. O que por exemplo, sucede nas ruas da baixa Chiado. A dinâmica da apreciação do edifício no seu singular é irrelevante se for negativamente contrastante com a rua. Na rua que se vai estudar apesar de diferentes tipo de azulejaria ou cores, a geometria dos volumes e cotas permanecem sempre iguais. No entanto, todos os edifícios são diferentes na sua composição e “personalidade”. O motivo estilístico e geometria simples unem todas estas composições e “personalidades” que resultam num conjunto edificado com valor/ambiente histórico.

5.3. Conforto e interação Utilizador-Espaço

Para se poder aplicar a um lugar o conceito de “conforto”, é necessário saber a relação entre o espaço e os utilizadores. Para este tema é necessário analisar as experiências que ocorrem nos espaços e a sua relação. O que maioritariamente define um espaço é a ligação entre os sentimentos que os utilizadores contraem do espaço. A ligação entre o espaço e o Homem, existe em diversos níveis, um deles é definido pela partilha e uso. Este pode ser feito, pela ligação familiar, ligação afetiva, de grupo ou de interesse. Esta ligação tem sempre dois lados, o que percebe a “ação” (de fora) e o que a vive. Para se poder contextualizar o conforto entre o utilizador-espaço é estudado o conceito de lugar e habitar na procura de definir as novas necessidades, em conjunto com a compreensão das mesmas na perspectiva de quem as vai ter de aplicar no projeto prático.

5.4. O conceito do Lugar

Compreender o conceito de “lugar” e a relação entre os interiores e o “lugar” pode permitir a uma melhor contextualização do “Habitar” na contemporaneidade. Nesse sentido, pretende-se abordar levemente a relação entre o lugar e a arquitetura, a partir de um elemento central “a ideia de lugar”. O debate sobre conceito de “lugar” teve início nos anos 50's e 60's, como forma de encontrar na cidade moderna um lugar para o Homem. Esta procura pela ligação entre o Homem ideal e universal, e a sua ligação histórica/patrimonial até então andava destituída da escala humana e valores simbólicos. Por esta razão o edificado tornou-se disperso e caótico, de estilos descontextualizados, derivados da falta de planeamento das cidades, em conjunto de um crescimento demográfico descontrolado. A especulação imobiliária, o adensamento de áreas já construídas a expansão das periferias, a forte pressão comercial e iniciativas dão realce a um falso “embelezamento” urbano e uma enganosa renovação arquitetónica. Estas construções mascaram e ignoram toda a complexidade de uma cidade, afastando-se dos reais problemas da arquitetura e da cidade no século XXI. A pós-modernidade e a chamada globalização criaram, um novo conceito, os “não-lugares”, que, segundo Marc Augé²³, são caracterizados como um espaço de passagem incapaz de dar forma a qualquer tipo de identidade, desprovidos de significado, iguais em todo o mundo, como aeroportos, caminhos-de-ferro, centros comerciais e parques de diversão. Estes “lugares” não têm carácter identitário, relacional ou histórico e são o espelho de um mundo provisório e efémero. Assim pode-se determinar que a reabilitação nos interiores é um conjunto de “lugares” providos de significados diretamente ligadas às suas funções.

²³ Marc Augé, etnólogo e antropólogo francês autor de *Não-lugares* de 1995, Marc Augé cunhou o termo “não-lugar” para se referir a lugares de transitórios que não possuem significado suficiente para serem definidos como “um lugar”.

O "Habitar"

5.5. Conceito do “Habitar”

O conceito de “habitar” deve ser entendido numa perspectiva englobante, como uma entidade que se aproxima, da casa à cidade, e que vive no micro tecido urbano, que nos rodeia, dentro e fora das próprias residências, estrategicamente pontuada por equipamentos de ligação e proximidade, como por exemplo as estações de metro/elétrico ou aeroportos, desenvolvidas por conjugação de espaços de uso público construtores de uma cidade genericamente constituída de soluções habitacionais. Mas o conceito de “Habitar” é também um desejo que nos persegue como seres humanos. A cidade é um das obras mais complexas do ser humano que corresponde ao mais profundo e ancestral desejo do Homem. O desejo em habitar é a necessidade de um lugar físico neste mundo, é a prova da sua afirmação existencial. Esta vontade não é pela estrutura (física), mas o que nela deixa lugar para a habitação (emocional). O “Habitar” afirma-se como uma necessidade biológica que maior parte das vezes é inconsciente. A questão do habitar impõe-se pelo uso que fazemos do conceito; habita-se a casa, habita-se o mundo, habita-se a cidade, habita-se o espaço que se percorre. No pensamento Ocidental, a noção de habitar encontra-se ligado à natureza e ao ambiente. Esta relação do Homem ao ambiente vem ligada à oposição ao conceito de sujeito (desejo do Homem), em que este ocupa um lugar de destaque, assim, o ambiente e a natureza desempenhariam um papel passivo nessa relação, dado serem vistos como “objeto”, passível de manipulação e dominação. No entanto, ao longo da história, o conceito de habitar desenvolveu-se e transformou-se de forma a ter várias nuances ligadas ao seu sentido. A necessidade de definir este conceito é primordial na hierarquização e vontade do Homem se definir na sociedade. Contudo este conceito encontra-se em constante desenvolvimento e transformação. Atualmente “Habitar” surge no campo da investigação, como “objeto” de diferentes teorizações, fruto dos desafios e contradições que o modo de vida urbano suscita. As profundas modificações que tiveram lugar nas cidades desde finais do séc. XIX, alteraram radicalmente o estilo de vida, de tal forma que colocam em causa a capacidade de promover a cidadania, conduzindo a uma crise do habitar, em que o homem não sabe mais o que significar habitar (Baptista, 2014). As cidades converteram-se em lugares de passagem e “não-lugares” como refere Marc Augé, de modo semelhante, a casa converte-se num sítio para estar e não para ser.

5.6. Origem/evolução

A habitação foi sempre dotada de um conjunto de funções e espaços especializados, cada um destes com a sua designação. Estes derivaram de um processo evolutivo, iniciado no século XIX, que procurava responder a um novo conjunto de exigências derivadas da reprodução da força de trabalho das sociedades pré-industriais.

“A organização e a caracterização de um espaço doméstico pode seguir determinados hábitos de funcionalidade doméstica, e aqui tanto há hábitos que decorreram da evolução da vivência doméstica ao longo de alguns milénios, como outros que, praticamente, acabaram de nascer pois podemos dizer que foram, de certo modo, “inventados” em finais do séc. XIX e, designadamente, no séc. XX”(Coelho, 2014)

No século XX, com os ideais do Movimento Moderno a habitação era inicialmente encarada como um invólucro neutro/sem personalidade, passível de ser habitado por qualquer indivíduo. Estes eram constituídos por elementos industriais estandardizados, que permitiam poupar tempo e custos, originando a habitação num conjunto de divisões especializadas, destinadas para as mais básicas necessidades humanas. Com a evolução tecnológica o sector da habitação abre novas possibilidades de conceção de soluções e resposta às necessidades da evolução social. Assim e face às tendências que surgiram da evolução da sociedade surgem três principais desafios para implementar na habitação (Milano, 2009).

1. Dotar as futuras habitações de características que permitam responder a diversidade de modos de vida presentes e á sua transformação, o que implica a realização de estudos e tipologias que prevejam a evolução dos usos.
2. Investir na adaptabilidade e fomentar a apropriação, que visa promover a redução dos impactos ambientais negativos decorrentes da construção, uso, manutenção e desconstrução da habitação, sendo necessário repensar o modelo de ocupação do solo, aumentar a eficiência energética, assegurar uma gestão eficiente das águas e reduzir o volume de resíduos domésticos não tratados:
3. Aproveitar as novas tecnologias para aumentar a adequação entre os ambientes e os modos de vida e contribuir para a sustentabilidade ambiental sem diminuir os níveis de conforto, o que passa por uma integração das tecnologias atuais, encontrando ainda formas que permitam a evolução das tecnologias e melhorar a interação das pessoas com a tecnologia. A habitação contemporânea tem vindo a considerar possibilidades de flexibilização do espaço, tanto através da alternância como da sobreposição de funções, com as questões técnicas aí implicadas.

“(…)existe uma relação de causa-efeito entre os modos de vida dos seus habitantes e as formas físicas da sua transformação. As cidades tornaram-se multicêntricas, e a especialização por áreas funcionais, o zoning, introduzido pelo Movimento Moderno, sofreu profundas transformações: a cidade contemporânea e uma cidade genérica, pode-se efectuar qualquer função em qualquer lugar – basta ter um dispositivo de conexão a uma network.”

Milano, p.490

O futuro vai em direção de dar ao utilizador mais autonomia e a habitação tornar-se mais um conjunto de escolhas. (para a facilidade e variedade de escolha) Em paralelo também tem-se vindo a refletir na edificação habitacional e, conseqüentemente, de certa forma nos modos de habitar, a tomada de consciência do esgotamento de recursos. Por esta razão encara-se a reabilitação de edifícios habitacionais antigos como uma alternativa sustentável a construção de raiz, procurando-se adaptar este tipo de edificado, desatualizado, às novas exigências.

5.7.As novas formas de "Habitar"

Com a mudança dos e diversificação dos modos de vida torna-se necessário flexibilizar a oferta de soluções residenciais e urbanas. Por isso numa altura de tantas inovações e possibilidades tecnológicas em termos de climatização, ventilação, isolamentos e instalações, reformularam-se as próprias opções básicas de organização doméstica

“...é bem a altura de acabar com modelos quase-únicos e de começar a disponibilizar uma verdadeira e atraente diversidade de grandes opções domésticas.” (Coelho, 2014)

A habitação deverá adaptar-se à forma de vida e respetivas preferências dos seus habitantes. A composição familiar, muda, a hierarquização dentro desta altera-se e por consequência o espaço social e funções muda consigo. O papel social da mulher passa de doméstica/trabalhar em casa para o trabalho em simultâneo com o homem. Nas tarefas sociais dentro das habitações o trabalho das mulheres domésticas foi se atenuando tanto na quantidade de trabalho como na sua forma. Assim, a gestão e manutenção da habitação começou a estender-se a todos os elementos do agregado familiar. O lazer e aos tempos livres, que eram atividades e necessidades menos relevantes, ganham cada vez mais importância, onde o conforto e eficiência nas atividades é crucial. Devido a esta mudança de modo de vida, os utilizadores destes espaços procuram habitações que possibilitem a realização de atividades de lazer e que disponham de equipamentos facilitadores das atividades domésticas, que evitem esforço e tempo por parte dos habitantes na realização das respetivas atividades. Esta vontade resulta no aparecimento do “pronto-a-habitar”, feito “à medida” de “famílias-tipo” cada vez mais inexistentes e sempre “à medida” de uma indústria da construção habitacional, que, naturalmente, preferiu um produto estandardizado, num processo uniformizador que, por exemplo, nos oferece o famoso leque tipológico do T0 ao T5, com eventuais e pouco frequentes soluções intermédias e por uma estruturação funcional rígida (Milano, 2009).

"A casa tornou-se, assim, numa máquina de habitar. A sociedade evoluiu, contemporaneamente é cada vez mais "fluida". Encontra-se organizada em função da mobilidade tanto física como virtual. Consequência deste facto, as actividades ou acções que se desenvolvem nos espaços tendem a tornar-se "mutáveis, dinâmicas e flexíveis"

Milano, p.490

5.8. Funções e exigências de áreas da habitação

Para o entendimento desta temática e para a sua relação com as novas formas de "habitar" é definido as políticas de habitação e o que é imprescindível como conhecimento das necessidades fisiológicas e sociais tanto dos indivíduos no singular e o núcleo familiar no "plural". Para isso é usado o documento "*Funções e exigências de áreas da habitação*" de Nuno Portas²⁴ de 1969. Como já referido, devido ao desenvolvimento e progressão dos atos e processos familiares, este conhecimento pressupõem novos processos de análise, baseados na observação e experimentação.

" ..a principal dificuldade reside na necessidade de previsão, exercida a partir dos dados actualmente observáveis já que é a evolução económica e cultural , derivada da crescente mobilidade social , o factor determinante na progressão dos "standards", ou níveis mínimos de habitabilidade."(Nuno Portas, p.2)

Como anteriormente referido no subcapítulo da evolução do habitar, com a evolução hierárquica dentro das famílias e com subdivisão de trabalhos dentro da família, o núcleo familiar passou de ser apenas um trabalhador(o homem da família)para os dois a trabalhar (masculino e feminino), esta separação de um dos elementos à casa, originou novas necessidades de equipamentos de auxilio directo e indirecto aos trabalhos domésticos.

" o incremento do trabalho feminino e do equipamento auxiliar para a preparação de refeições , tratamento de roupas e limpeza tendente a reduzir o esforço de manutenção da casa , maior frequência e duração de tempos livres em casa , a par de maior consumo de tempos livres , exteriores , com novas ocupações tais como leitura ou estudo , televisão e rádio , alem das tradicionais costuras e conversa; maior desejo de independência de grupos, sobretudo de idades , no interior da casa ; maior exigência de privacidade em ordem ao exterior e a vizinhança como condição de equilíbrio para relações (...)"(Nuno Portas,p.2)

Os equipamentos começaram a seguir as necessidades também antropométricas de forma a poder repensar os movimentos e ações decorridos nos processos de utilização do espaço
Para então se perceber algumas das novas necessidades para a seleção da organização do espaço são mencionados os seguintes temas:

²⁴ Arquitecto. Divisão de construção e Habitação , MOP , Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Lisboa

5.8.1. Privacidade

Problema ou necessidade que surge para resolver a necessidade de separação e comunicação entre espaços, seja nas divisórias ou acusticamente todo apartamento. A qualidade de vida está diretamente relacionada com esta temática, onde têm de existir uma relação de proteção à intimidade e preservação do núcleo familiar.

"Unâнимes os sociólogos que tem considerado inter-relacionadas a qualidade da vida de relação e as condições de vida privada." (Nuno Portas,p.6)

Assim a separação das visual e sonora das zonas dentro do apartamento foi pensada para preservar este tipo de integridade

5.8.2. Espaço Habitável

O espaço habitável determina-se a partir da sua utilização, onde a sua ocupação, incluindo os equipamentos que contém, e a circulação, determinam a sua dimensão e configuração. Exemplo disso, é a cozinha, onde existe a necessidade de mais equipamentos e espaço para as ações e movimentação tanto do utilizador como dos próprios equipamentos(abrir portas de armários ou aparelhos eletrodomésticos). Para isso é importante haver uma relação entre a escala humana e a escala conjunta do espaço e dos equipamentos que lá vão ser inseridos.

"(...) em primeira análise não é , porem , suficiente: sabe-se que há exigências psicossomáticas que se não sobrepõem ou cabem necessariamente dentro do contorno, descrito e que podem causar insatisfação e perturbações mesmo quando possa dispor-se do espaço mínimo necessário para o desenrolar de uma dada atividade." (Nuno Portas,p.7)

Esta conclusão demonstra que, voltando ao exemplo da cozinha, é possível existir uma cozinha com um espaço mais reduzido e menos "confortável" do que outras divisórias com menos ação do utilizador e equipamentos, mas esta divisória irá ser inconscientemente mal utilizada, por utilizadores considerados perdidos e frustrados. Esta relação explica e demonstra que em situações específicas a utilização destas divisórias mal "aproveitadas" cria comportamentos menos corretos, que para não anular esta "frustração" a utilização destas divisórias perde importância, ou torna-se foco de área de "renovação" constante.

5.8.3. Necessidades-Obrigaçã para o espaço mínimo.

A relação entre o custo do produto-habitação e necessidades-obrigação, carece maioritariamente do orçamento familiar. Para as necessidades serem preenchidas não pode existir esta relação porque não se pode recorrer a redução das áreas habitáveis aquém dos limiares que a análise nos impõem como mínimos absolutos, a menos que se trate de soluções que permitam expansões futuras ou se aceite "luxo" de construir um produto cujo o suporte da habitação interfira nas estruturas do edifício ou segurança dos moradores.

Esta relação não coincide propriamente com os valores monetários mas sim os valores de segurança.

"subjacente ao estudo e às opções que nele se tomaram está a ideia de que existe alguma correlação significativa entre características especiais da casa e comportamento dos indivíduos e grupos que a ocupam , seja no sentido de constrangimento ou impedimento de certas atividades, seja como fomentador ou propiciador de outras." (Nuno Portas,p.8)

5.8.4. Evolução do espaço "mínimo"

O espaço mínimo que se refere como necessidade e obrigação que a habitação tem de ter em cada divisória, e no seu global como apartamento é o relacionamento entre a satisfação das exigências mínimas de cada elemento no seu singular que por consequência revela-se na vivência do resto da família. Quando não é preenchido estes requisitos mínimos nas habitações verifica-se o aparecimento de certos inconvenientes de excessivas distâncias das áreas interiores, ou incomodo generalizado.

"O aspecto mais controverso das propostas reside naturalmente na noção de "mínimo" que se adopta como limite quantitativo para a satisfação de certas exigências, nomeadamente as de espaço habitável."

Nuno Portas,p.7

"(...)menor custo inicial por fogo , mais rápida deterioração ou obsolescência , maiores despesas de conservação, menor rendimento do capital por substituição prematura por novos alojamentos atualizados, a menos que a habitação comece a ser pensada, a partir das infra-estruturas urbanas, como estrutura capaz de crescer e adaptar-se no tempo à mutação das necessidades." (Nuno Portas,p.9)

Estas necessidades são maioritariamente, características que a disposição do espaço deve obedecer. Estas características surgem da evolução anteriormente mencionada no paradigma das necessidades-obrigações das habitações a partir dos séculos XVIII e XIX , sejam eles de higiene, de dimensão, ou preocupação técnica . A partir do momento que se começou a determinar este espaço "mínimo" de forma científica e técnica, surgiu a habitação de massa padronizada.

5.8.5. O espaço "mínimo" para as habitações em Portugal

A seguinte conclusão provem dos casos anteriormente falhados de habitação construída na zona do bairro de Alvalade em Lisboa nos anos 50's como na cidade do porto, que teve como programa nos anos 60's com o nome plano das ilhas em que as qualidades mínimas eram de apenas 50m² para o aglomerado familiar de 3/6 pessoas.

"Após a realização do presente estudo e dos somatórios feitos no quadro de áreas , constatou. Se no entanto a necessidade de tomar como área útil mínima de uma habitação, não evolutiva , um número da ordem dos 70m², admitindo-se que com esta superfície é já possível prever uma satisfação a menos curto prazo e soluções de compartimentação interior compatíveis com

diferentes formas de viver -ou vir a viver. Não temos hoje dúvida de que a magra poupança no custo inicial trazida por uma redução de 10m2 não tem fundamentação económica rigorosa." (Nuno Portas,p.10)

Este aumento de 10 m2 foi o necessário para retirar o desconforto mencionado pelos utilizadores destas habitações, assim expondo que a satisfação mínima está para além do valor económico que esses metros podem custar.

Actividades	Designação do grupo	Número
— dormir ou descanso — fazer a cama — tratar de doentes ou crianças — vestir-se e arranjar-se — arrumar roupas, etc.	Dormir Descanso pessoal	1
— receber, conservar alimentos — preparar, lavar, cortar alimentos — cozinhar — preparar pratos — lavar a loiça e talheres — arrumar trém cozinha e de mesa — eliminar detritos	Alimentação Preparação	2
— pôr a mesa — servir os alimentos	Alimentação Refeições correntes	3
— comer — levantar a mesa	Alimentação Refeições formais	4
— conversar, jogar — descanso, leitura, escrita individual — ouvir rádio, ver TV, discos — actividade de bricolagem, tocar música, etc. — atender telefone	Estar Reunião tempos livres	5
— receber e acompanhar desde e até à entrada — actividades diversas como em (5)	Estar Receber	6
— actividade lúdica — vigilância e tratamento	Recreio — Crianças	7
— trabalhos escolares ou outros — reunir amigos: act. como em (5)	Estudo recreio — Jovens	8
— estudo ou trabalho — escritório — trabalho oficial (reparações, bricolagem, etc.) — trabalho artesanal (tecelagem, costura, etc.)	Trabalho recreio — Adultos	9
— passar, limpar — arrumar roupas — costurar à mão ou à máquina	Tratamento roupas a) Passar a ferro b) Costura	10
— lavagem, manual — lavagem mecânica	Tratamento roupas Lavagem	11
— secagem natural ou activada	Tratamento roupas Secagem	12
— lavar mãos e rosto — banhar-se ou dar banho a crianças — excreções — vestir-se, fazer «toilette», barbear-se — proceder a curativos — fazer exercícios físicos	Higiene pessoal	13
— descansar, reunião, solário — cuidar de flores ou animais — jogos ao ar livre	Permanência em exterior	14
— introdução na casa, espera — independências de grupos ou zonas — comunicação directa ou só audiovisual de zonas	Comunicação-separação	15
— guardar roupas de casa ou pessoais — guardar calçado — idem, artigos alimentares — idem, artigos de limpeza e combustíveis — idem, meios de transporte privativo	Arrumação a) Roupas b) Reserva vária	16

Fig. 6 - Lista das Funções e Actividades da Habitação de "Funções e exigências de áreas da habitação" de Nuno Portas, Arquitecto. Divisão de construção e Habitação, MOP, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa, Fevereiro, 1969

Observação: Por não se pretender estudar exaustivamente o tema e organização de cada uma das divisões e por se saber as exigências mínimas a aplicar no projeto pratico, irá ser usado o gosto pessoal e experiencia como utilizador de um espaço semelhante, para fundamentar algumas das escolhas. A partir do momento que se determina o grau de importância e actividades em cada uma das divisões, pode-se compartimentar o espaço existente consoante estas necessidades. Como se pode ver na Lista das Funções e Actividades da Habitação a maior quantidade de actividades decorre na cozinha(onde se pode encontrar também a lavandaria) e na sala de jantar/convívio, por esta razão pode-se concluir que estas são as divisórias que necessitam de mais espaço para as respetivas ações e actividades que nela decorrem. Exemplo, cozinha; receber, conservar alimentos, preparar, lavar, cortar alimentos, cozinhar, preparar pratos, lavar loiça e talheres, arrumar cozinha e mesas, eliminar detritos, passar, arrumar roupas costurar a mão, lavagem mecânica de roupa, guardar roupas de casa ou pessoais, estender roupa, guardar artigos de limpeza, guardar combustíveis e talvez o mais importante socializar no momento da ação de cozinhar.



Capítulo 6. Pré-Projecto, Fundamentos, Contextualização e outras questões prévias à proposta de intervenção.

Este capítulo é dedicado ao estudo e aplicação da metodologia do manual de boas práticas, usada para o projeto prático, onde se escolhe o tipo de arquitetura, rua e edifício e se o contextualiza na cidade de Lisboa. É importante frisar que no caso da intervenção escolhida (apartamento) é apenas necessário aplicar uma das metodologias anteriormente referidas no terceiro capítulo (livrete do edifício, níveis de conservação, manual de boas práticas) já que não se pretende reabilitar todo o edifício. Por esta razão apenas alguns dos "objetivos na reabilitação" serão necessários para o projeto prático.

Preâmbulo sobre a Reabilitação

6.1. Objetivos Gerais na Reabilitação

A escolha do imóvel constitui a primeira fase do projeto, este primeiro levantamento deve ser seguido segundo o grau de classificação patrimonial do edifício e deve ser suficientemente abrangente para se constituir como um conjunto de informações, as quais indiciam a futura intervenção. É necessário também não esquecer a importância, da potencialidade, espaço, e localidade.

Sobre o edificado construído e espaço interior, importa saber:

1. Valor patrimonial do todo ou de elementos
2. Condicionamentos legais a ter em conta na intervenção
3. Enquadramento urbano
4. Geometria da construção
5. Geometria do interior
6. Identificação das patologias gerais (exteriores)
7. Identificação das patologias específicas (interiores)
8. Avaliação das condições de salubridade
9. Valor histórico
10. Valor simbólico que o edifício ou conjunto tem para sociedade (exemplo, se na existência de um espaço comercial, era famoso)
11. Caracterização socioeconómica da população utente e o da futura população a que se destina
12. Conhecimento dos usos e funções que o edifício preencheu ao longo da sua história
13. Após os dados recolhidos e registados no levantamento, é feita mais facilmente a elaboração do diagnóstico abrangente que, por sua vez, irá constituir o ponto de partida para a equação de alternativas de solução. O valor patrimonial do edifício influencia, também, o tipo de levantamento a elaborar.

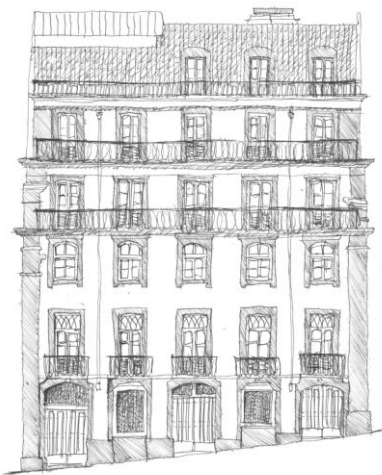


Fig. 7 - Esquiza representativa do edifício escolhido em Pré-Projecto, criação do autor.

14. A classificação definida, estabelece os seguintes graus de classificação dos imóveis.

13.1. Monumentos religiosos, civis ou militares

13.2. Imóveis de interesse público

13.3. Imóvel de valor ambiental

Para fundamentar a escolha por fim fazem-se as seguintes análises que podem, em maior ou menor grau, contribuir para o levantamento global e, conseqüentemente, o conhecimento, mais aprofundado possível do edifício e respetivos interiores.

1. Plantas, alçados e cortes, onde devem ser registados as deformações que possam existir.

2. Levantamento dos materiais de construção

3. Levantamento das patologias

4. Levantamento estrutural

5. Levantamento fotográfico

6. Levantamento das técnicas usadas na construção

7. Levantamento dos valores arquitetónicos notáveis, o que defini o estilo do edifício.

8. Levantamento das peças e elementos decorativos, pinturas, esculturas, baixos, relevos azulejaria e outros (Mascarenhas, 2005)

Enquadramento e Fundamentos para o local da Proposta de Intervenção

6.2. Edifícios Históricos Habitacionais de Lisboa (tipos construtivos)

6.2.1. Edifícios Pré-Pombalinos

Estes Edifícios são maioritariamente descritos pela sua geometria irregular e divisórias pequenas. A irregularidade deve-se à não existência dos materiais cortados previamente como no caso dos edifícios Pombalinos, onde existia uma tipologia de industrialização de corte (onde os materiais já vinham cortados/padronizados para serem mais facilmente aplicados). Paredes com grande espessura feitas em alvenaria de Pedra, que na maioria das vezes tinha má qualidade e onde se apoiam os pavimentos em madeira. Pavimentos montados com ripas irregulares e divisórias igualmente mal distribuídas. As divisórias interiores eram feitas em alvenaria mista, com elementos de madeira. Os edifícios que eram originárias da classe baixa e média-baixa, eram situados no topo dos quarteirões e espalhados por toda a cidade originavam ruas estreitas devido aos seus anexos construídos sem regras. Esta falta de regras origina em cada rua uma disposição e escala diferente de construções. Mesmo assim como se pode verificar pelas imagens acima apresentadas, na grande maioria os edifícios tinham um ou dois pisos. Nos tempos que decorrem podemos ver alguns desses edifícios que sobreviveram ao terramoto, mas a maioria encontra-se adulterada pelas obras de alteração e/ou reparação.



Fig. 8 - Fotografia de edifício Pré-Pombalino, fonte Arquivo Municipal de Lisboa, autor desconhecido.

Os seus interiores são conhecidos (da classe média-baixa) por serem simples, sóbrios, divididos em dois espaços, o espaço de jantar, onde se encontra a sala, maioritariamente virados para a avenida ou rua principal, onde expõem uma varanda ou janela. A outra destinava-se para as funções domésticas onde poderiam dar para jardins ou lotes privados. Os telhados eram maioritariamente de duas águas onde em alguns casos daria a possibilidade de haver habitação nos sótãos (Macedo, 1938 e França, 1978).

6.2.2. Edifícios Pombalinos

A coerência e homogeneidade dos edifícios Pombalinos deve-se à sua geometria regular e estrutura padronizada. A rua e edifícios seguem uma proporção e posicionamento que pode verificar-se nos quarteirões, com a uniformidade dos edifícios projetados, não só no que se refere ao desenho dos seus alçados, mas também à sua compartimentação interior. Geralmente constituídos por cinco pisos, com rés-do-chão de comércio e restantes andares de habitação tendo o primeiro janelas de sacada²⁵, os segundo e terceiro janelas de peitoril²⁶ e o quarto de águas-furtadas, apresentavam variações apenas de pormenorização (função).

Um dos aspetos inovadores deste tipo de construção dizia respeito as preocupações estruturais na conceção dos novos edifícios, para os quais foi criado um novo sistema construtivo (gaiola), estrutura de madeira que na eventualidade de novos sismos suportaria o pavimento (desta forma o edifício ganhava elasticidade). As paredes-mestras, de alvenaria de pedra, de razoável qualidade, de uma ou duas folhas, presas a um pórtico²⁷ tridimensional interior em madeira tinham como função consolidar os diferentes elementos estruturais.

Outro aspeto inovador diria respeito a hierarquização das divisórias tanto na cidade como dentro do próprio edifício, criando espaços com novas funções (utilidades).

A nível construtivo, a gaiola de madeira ou frontal pombalino, as paredes interiores, são colocadas em direções ortogonais, conferindo-lhes um travamento vertical, que em conjunto com os pisos de madeira, estabilizam e fortificam a estrutura. Também as paredes interiores poderiam ser de tabique²⁸. Muito distintivo de outras arquiteturas é o piso térreo em arcaria de parede ou abóbada em tijolo. Nos telhados, para conter os fogos, é usado “paredes meias” entre edifícios e corta fogos altos.



Fig. 9 - Fotografia de edifício Pombalino, na Rua da Madalena, Baixa Chiado Lisboa, registo do autor.

²⁵ Janela aberta até ao pavimento

²⁶ Janela por parapeito a própria parede

²⁷ Estrutura constituída por barras horizontais e verticais, normalmente define um átrio amplo, com o teto sustentado por colunas.

²⁸ Tipo de parede leve e amovível, de pequena espessura, leve, utilizada para separar compartimentos.

O rigor do detalhe pode-se verificar nos pormenores construtivos como a ligação da gaiola ao rés-do-chão, essencialmente por pernos²⁹ metálicos chumbados nas paredes (ferrolhos), que ainda hoje em muitos casos demonstram bom comportamento estrutural. Em relação aos pavimentos, os soalhos eram em madeira, mas diferentemente dos anteriores, estes assentavam em frechais³⁰, elementos estruturais feitos igualmente em madeira (Macedo, 1938 e França, 1978).

6.2.3. Gaioleiros

Associado a um período arquitetónico posterior ao pombalino, este tipo de construção segue muitas das características do anterior, mas usando materiais, mão-de-obra de pior qualidade e não recorrendo ao rigor construtivo da gaiola pombalina. Para este tipo de construção opta-se por reduzir a espessura ao longo da altura do edifício e retiram-se alguns elementos de solidificação horizontal das paredes-mestras para se aumentar o porte dos edifícios. Estes ganham liberdade arquitetónica, uma vez que dispõem de vários modelos de janelas e cantarias, aspeto que difere da arquitetura Pombalina que se baseava em modelos “tipo” de fachadas, que apenas eram alterados consoante o tipo de rua. Existe uma variação consoante pisos, de janelas de sacada e de peito, sendo comum a utilização de ambos os tipos de janelas no mesmo piso. As guardas de ferro são mais trabalhadas do que as pombalinas. No tipo de construção “gaioleiro” o edifício é constituído por paredes resistentes de pedra rija e argamassa de cal, com grande espessura tal como os tipos anteriores, de modo a serem mais resistentes aos esforços e cargas, e para o isolamento acústico e térmico. Em alguns casos podia ser aplicado paredes de tabique ou tijolo maciço para se fazerem as paredes interiores consoante as necessidades, as paredes de tabique para solidarização parcial das paredes (paredes falsas) ou de tijolo para estruturas mais perenes (Macedo, 1938 e França, 1978).



Fig. 10 - Fotografia de edifício Gaioleiro, em Lisboa, autor desconhecido.

6.3. Organização da arquitetura Pombalina

Considera-se assim importante distinguir os edifícios segundo o seu exterior no quarteirão e o seu interior na relação dos apartamentos e o espaço das divisões. Para se poder exemplificar, os tipos principais da relação entre o edifício e o exterior refere-se, a colocação do edifício no quarteirão, isto é, a meio ou nos cantos do mesmo; o número de apartamentos por piso, não se considerando, neste caso, a possível subdivisão de divisórias em andares superiores, por estes não estarem contemplados no foco tomado como base. Seguidamente, é analisado o maior ou menor número de divisórias nos apartamentos.

²⁹ Peça que contraria os efeitos de deslizamento verificado pelo efeito da força que actua obliquamente

³⁰ Viga de madeira sobre a qual se assentam os frontais de cada pavimento de uma construção

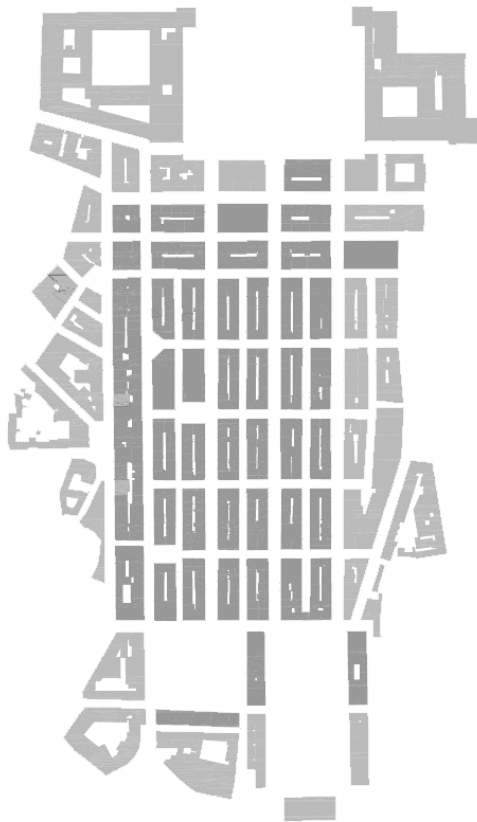


Fig. 11 - Desenho esquemático da organização e geometria da Baixa Pombalina, criação do autor através de mapa da Baixa Pombalina, autor desconhecido.

O modo como se entra na habitação a partir da caixa de escadas, a quantidade de portas de entrada em cada corredor/hall e o seu género. Neste distingue-se a entrada, que faz a ligação do exterior ao espaço social, habitualmente a primeira linha de divisões paralela à fachada de rua, intermédio “hall”, corredor de acesso ou de serviço, considerando-se neste caso a cozinha, reconhecível através da chaminé, ou um compartimento imediatamente adjacente. A determinação destes espaços e a sua atribuição a uma determinada função recorre, a alguma extrapolação, recorrendo aos pressupostos dos autores (Barreiros, 2005).

Os espaços exteriores aos apartamentos (mas ainda dentro dos edifícios) as zonas intermédias, constituem uma localização dos locais de serviço na parte da habitação próxima do saguão³¹, onde se situa a chaminé e a cozinha, local onde se encontram maioritariamente das vezes as alcovas³².

Os compartimentos interiores dos apartamentos, e a possível utilização das divisões localizadas paralelamente à fachada de rua como espaços de convívio incluem, o “salão” frequentemente uma de maior dimensão. Esta organização depende claramente da necessidade de salvaguardar o facto dos espaços das habitações serem, pluri-funcionais, e por o serem, decorrem múltiplas funções de uso para qual não foram originalmente criadas. Dentro destas habitações nada impediria uma utilização diferente do enunciado, existem casos de espaços (um quarto de dormir com janela para a rua, ou um espaço social que se prolonga para o interior), embora a disposição que se está a discutir, é a que geralmente existia neste tipo de habitação. É importante referir os lanços suplementares de escadas, que permitem um segundo (ou múltiplo) acesso à habitação.

A sua reduzida ocorrência é, mesmo à primeira vista, facilmente observável, pois quando se entra em qualquer um destes tipos de edifícios é o que se primeiro apresenta aos visitantes. No entanto, entender os fatores que poderão ter contribuído para o seu aparecimento, é um exercício de especulação ou extrapolação, por parecer revelar um passo suplementar numa preocupação, que foi posteriormente ultrapassada com a introdução dos elevadores. Nos interiores o modo como as divisões no interior dos apartamentos se relacionam, é frequentemente descrito, por ter divisões que se encadeiam sem espaços distribuidores ou se, em alguns casos participam de uma organização parcial ou abrangente à quase totalidade do apartamento. Deste modo, consideraram-se três categorias possíveis de distribuição:

1º, em que todas as divisões se encontram inter-ligadas, sem hierarquia que permita identificar espaços mediadores (não significando que esta não exista relativamente aos restantes compartimentos);

³¹ Pátio interior. Zona vaga entre edifícios. Átrio ou vestíbulo.

³² Designação para pequeno quarto.

2º em que se possibilita, através de um “hall” ou pequeno espaço inicial, uma reduzida diversidade inicial de acessos no interior da habitação;

3º uma distribuição feita maioritariamente através de um ou vários corredores (ou encadeamento de pequenos espaços mediadores), através da qual se possa efetuar a quase totalidade de acessos aos compartimentos (Barreiros, 2005).

6.4. Escolha do Local para a intervenção

A escolha do respetivo edifício segue o raciocínio e metodologia de reabilitar um edifício histórico que esteja no núcleo vivo da cidade e que neste momento não consiga proporcionar aos seus utilizadores/utentes as comodidades necessárias e/ou sofra de problemas estruturantes expondo patologias mais significativas. Pretende-se igualmente que o edifício escolhido seja relevante nos seguintes tópicos:

1. Importância histórica.
2. Estilo construtivo.
3. E enquadramento.

O apartamento ou divisória trabalhada estará diretamente ligada ao edifício e à rua em que este se encontra. A escolha deve-se também ao potencial do imóvel (valorização). No caso do edifício da Rua da Madalena, o imóvel foi recentemente comprado e restaurado no seu exterior, em que os interiores ainda não estão trabalhados nem lhes foi ainda sugerida uma proposta. Mas, devido ao tipo de construção, salas e corredores embelezados por frisos e pés direitos altos e nobres, constitui um desafio relevante para o projeto.

6.5. História e Origem da rua



A “Calçada do Caldas” surge do nome de um grande edifício que se encontra no largo com o mesmo nome (hoje Largo Adelino Amaro da Costa) que foi construído no 3º quartel do século XVIII por João e Luís Rodrigues Caldas. Homens abastados da época aforaram³³ os terrenos onde viriam a construir o seu Palácio para a família Ximenes, (família Castelhana que se instalara em Portugal no ano de 1476). Por essa razão o Largo do Caldas foi também conhecido por Terreirinho do Ximenes, e por algum tempo se chamou ainda de Praça da Bela Vista e Largo do São Vicente. Na Rua da Madalena, onde existe atualmente a Igreja da Madalena, erguia-se outrora a antiga Real Igreja de Santa Madalena (ou Magdala) que data dos princípios da nacionalidade. Construída em 1164, poucos anos depois da tomada de Lisboa aos Mouros, a Igreja da Santa Madalena caiu em ruínas, sendo reedificada em 1262. Em 1372 sofreu um incêndio que praticamente a destruiu. Reedificada em 1692 foi-se arruinando a pouco a pouco. Hoje resta o pórtico Manuelino, considerado já Monumento Nacional. A Rua da Madalena, desde o século XIX pouco mudou, as únicas grandes diferenças são o intenso comércio e o trânsito. O chão, possivelmente de terra, foi em 1841 mandado lajear/calçetar por ordem da Câmara de Lisboa. Os edifícios Pombalinos de três andares, com lojas e águas-furtadas, têm ainda no andar nobre «1º», uma fiada de varandas altas com os respetivos "varandins" de ferro-forjado verde. O Largo do Caldas mudou de nome várias vezes e hoje está lá instalada a sede do CDS. A rua da Madalena deu origem também ao nome da freguesia, uma das mais antigas freguesias portuguesa do concelho de Lisboa, a Freguesia de Madalena com 0,12 km² de área e tinha em 2011 393 habitantes. A sua densidade era de 3275 habitantes por km². Era também uma das dez freguesias de Portugal com menor extensão territorial. Como consequência de uma reorganização administrativa, oficializada a 8 de Novembro de 2012 e que entrou em vigor após as eleições autárquicas de 2013, foi determinada a extinção da freguesia passando o seu território a integrar a nova freguesia de Santa Maria Maior (Agostinho Paiva Sobreiro e Arquivo Municipal de Lisboa, 2014).

Fig. 12, 13, 14 - Fotografias da Rua da Madalena [entre 1898 e 1908], fonte Arquivo Municipal de Lisboa, Dimensão: 13 x 18 cm

Suporte: Negativo de gelatina e prata em vidro autor desconhecido.

³³ Transferir ou receber mediante abonoamento ou autorização.

6.6. Cronologia do Local da intervenção

Para se melhor contextualizar a história do edifício e apartamento na rua e cidade de Lisboa, apresenta-se a seguinte cronologia em que se define os principais intervenientes e datas desta grande "obra" de urbanismo e planeamento territorial que é a Baixa Pombalina informação recolhida dos autores Helena Mantas e João Simões com base no livro de, José-Augusto França, A Reconstrução de Lisboa e a Arquitetura Pombalina, Lisboa, 1978; Lisboa e o Marquês de Pombal. Exposição Comemorativa do Bicentenário da Morte do Marquês de Pombal (Mantas, 2007).

1755, 1 Novembro - Sucede-se o terramoto que arrasa grande parte da zona baixa da cidade; no fim do mesmo mês, o Engenheiro Manuel da Maia³⁴ é escolhido para proceder à direcção técnica da reconstrução da Baixa; 29 Novembro - É dado o alvará dando condições para que o Ministro da Inspeção de cada bairro procedesse ao levantamento de todas as ruas, praças e edifícios públicos existentes em 31 de Outubro, para elaborar um cadastro de cada um dos bairros da capital;

1755 / 1758 - É elaborado projecto-piloto para a reconstrução da Baixa-Chiado;

1755, 4 Dezembro - É entregue a Primeira parte da dissertação de Manuel da Maia; 30 Dezembro - Sebastião José de Carvalho e Melo³⁵ proibiu toda e qualquer construção até à definição de um plano;

1756, 31 Março - Começa a terceira parte do relatório de Manuel da Maia, onde se introduziu as primeiras quatro hipóteses desenhadas para reflexão sobre a reconstrução da cidade baixa onde se determinava que os prédios deviam ser todos de três pisos, o que viria a ser recusado;

1758, 12 Maio - Estabeleceu-se a lei e os direitos públicos da edificação por meio de "*um plano decoroso, digno da capital*" determinando os locais em que se deviam levantar os edifícios que tinham desmoronado. Junho - Estabeleceu-se que os prédios teriam quatro pisos com águas-furtadas; Manuel da Maia, lamentando não ter condições físicas para realizar os desenhos,



Fig. 15 - Carta Topográfica de Lisboa de [1858-10], Dimensão: 1 f. (920 x 625 mm) Suporte: Papel, escala 1/1000, autor Folque, Filipe. 1800-1874, engenheiro, fonte Arquivo Municipal de Lisboa.

³⁴ Manuel da Maia (Lisboa, 1677 — 17 de Setembro de 1768) foi um arquiteto e engenheiro português. Nomeado engenheiro-Mor do Reino em 1754, esteve directamente alguns dos mais ambiciosos projectos de engenharia da sua época, como o Aqueduto das Águas Livres, em Lisboa. Em Novembro de 1755, na altura com cerca de 80 anos, na sequência do Terramoto de Lisboa, que Manuel da Maia deixaria, talvez, o seu maior legado: a coordenação da reconstrução da cidade de Lisboa. Optando pela proposta do capitão de engenharia Eugénio dos Santos, é um dos responsáveis pela Baixa Pombalina tal como a conhecemos hoje.

³⁵ Sebastião José de Carvalho e Melo, primeiro Conde de Oeiras e Marquês de Pombal (Lisboa, 13 de Maio de 1699 – Pombal, 8 de Maio de 1782) foi um nobre, diplomata e estadista português. Foi secretário de Estado do Reino durante o reinado de D. José I (1750-1777), sendo considerado, ainda hoje, uma das figuras mais controversas e carismáticas da História Portuguesa.

Capítulo 6.

informa ter designado para apurar a planta final e dirigir as obras os engenheiros Eugénio dos Santos³⁶ e Carlos Mardel³⁷, cabendo a Eugénio dos Santos, arquiteto do Senado, o desenvolvimento das peças principais; os projetos tiveram a convergência e cumplicidade de Sebastião José de Carvalho e Melo.

1759, 12 Junho - É ordenado a entrega dos terrenos das ruas antes chamadas dos Ourives do Ouro, dos Douradores e dos Escudeiros, para serem integradas na nova rua nobre designada de Augusta; o Marquês de Pombal dá instruções sobre a maneira como os proprietários deveriam tomar posse dos seus terrenos, a fim de iniciar a reedificação da Baixa, começando simultaneamente do Terreiro do Paço para o Rossio.

1769, 6 Março - Marquês de Pombal dá ordem para acelerar a construção da R. Augusta, surgiu nesta data um decreto que procurava salvaguardar a edificação desta rua em primeiro lugar;

1773, 21 Junho -Marquês de Pombal, altera as disposições do anterior decreto, estipulando que a Junta do Comércio deveria assumir a edificação dos prédios ainda não iniciados pelos proprietários, gerindo as Obras Públicas e administração, enquanto as vendas não se verificassem.

Princípios do século XIX - Implementação da rua da madalena e edifícios que ainda lá hoje se encontram (Mantas, 2007).

³⁶ Eugénio dos Santos e Carvalho nasceu em Aljubarrota em 1711 e faleceu em Lisboa no dia 5 de Agosto de 1760. Foi um dos engenheiros militares, e o arquitecto responsável, pela reconstrução da Baixa Pombalina de Lisboa após o terramoto. Homem de confiança do mestre Manuel da Maia, engenheiro-mor do Reino, a sua obra mais notável foi a Praça do Comércio, que abre os horizontes de Lisboa ao Rio Tejo.

³⁷ Carlos Mardel (Pozsony, Hungria, 1696 - Lisboa, 1763), foi um engenheiro e arquitecto húngaro. Participou na construção do Aqueduto das Águas Livres e na construção do Palácio do Marquês de Pombal Foi um dos principais arquitectos da reconstrução de Lisboa, após o Terramoto de 1755, juntamente com Eugénio dos Santos. Deixou a sua marca no tipo de telhados que desenhou, caracterizados por telha de canudo com beirais, de origem alemã. Construiu, ainda, o Palácio da Inquisição no Rossio.

6.7. Configuração técnica do edifício

Planta retangular irregular, com caixa das escadas central em ferro, escada de lanços paralelos e patamares intermédios, com acesso a dois apartamentos por piso. Bloco paralelepípedo simples, disposto na vertical, com cobertura em telhado de duas águas. Fachadas rebocadas e pintadas a branco, de cinco pisos, o último de águas-furtadas. Fachada principal voltada para a rua da Madalena, (Oeste) definida no extremo direito por pilastra³⁸ simples marcada pela abertura das janelas e portadas o ritmo regular retangular dá origem a quatro eixos de vãos retilíneos, emoldurados na cantaria, com caixilharia em pedra. No piso térreo, abrem-se três portas e duas janelas, a do meio de acesso aos pisos superiores de habitação, ornamentada em ferro como as janelas intercaladas pelas portas. As portas laterais acediam a estabelecimentos comerciais, no segundo piso, janelas de sacada, com guarda em ferro, assentes no friso separador de piso no terceiro, abrem-se janelas de peitoril, de verga³⁹ abatida. No quarto piso, sobre cornija de pedra, desenvolve-se janelas de sacada corrida, com guarda em ferro para onde correm as cinco janelas, terminando com parapeito de trinta centímetros sobre toda a extensão do edifício. Nas águas furtadas repete-se o que se pode verificar na fachada cinco janelas de sacada com guarda em ferro como o piso anterior com cornija⁴⁰ reta sobreposta por beirado⁴¹ simples. Fachada posterior, (voltada a Este) para a rua dos Fanqueiros. Não se apresenta nesta rua pois dá costas com outro edifício. Os vários pisos de habitação partilham uma planta semelhante em todos os andares, os do lado esquerdo de maior área, com várias divisões intercomunicantes, possuindo cada apartamento uma divisão maior de planta regular voltada para a fachada na Rua da Madalena e as restantes, pequenas e irregulares, dispostas em função de corredor perpendicular à fachada principal, cozinha e instalações sanitárias interiores e de paredes partilhadas entre apartamentos. Os pavimentos são em soalho e cerâmico nas instalações sanitárias e cozinhas(Câmara Municipal de Lisboa, Programa REAHBITA, 2014).

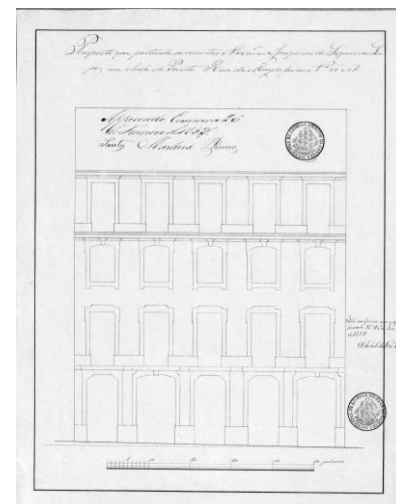


Fig. 16 - Exemplo de edifício projetado Para a Rua da Madalena[1858-10], no Lado Poente, numero 60 e 61, com a mesma geometria do edifício estudado. Suporte: Papel, Dimensão: 1 f. (325 x 420 mm), fonte Arquivo Municipal de Lisboa.

6.8. Grau do imóvel:

Imóvel sem possuir maiores características individuais a assinalar, integra-se na qualidade do espaço urbano ou na ligação do tempo com o lugar, devendo ser preservado em tal medida (importância estilística, Pombalina)

³⁸ A pilastra é um pilar fundido numa parede (o termo também pode ser utilizado, contudo, para elementos isolados da parede). Apresenta as mesmas divisões de uma coluna, por vezes canelada e ornada. A sua função pode ser de dar estrutura às paredes, sustentar entablamentos, cornijas de portais etc.

³⁹ Termo que define uma viga flexível. Peça horizontal do guarnecimento de um vão, apoiada nas ombreiras de uma porta ou janela. Lintel.

⁴⁰ Moldura de remate superior de uma parede.

⁴¹ Remate inferior do telhado para decoração, sendo de início destinada a afastar a queda de água do telhado das paredes

Capítulo 6.

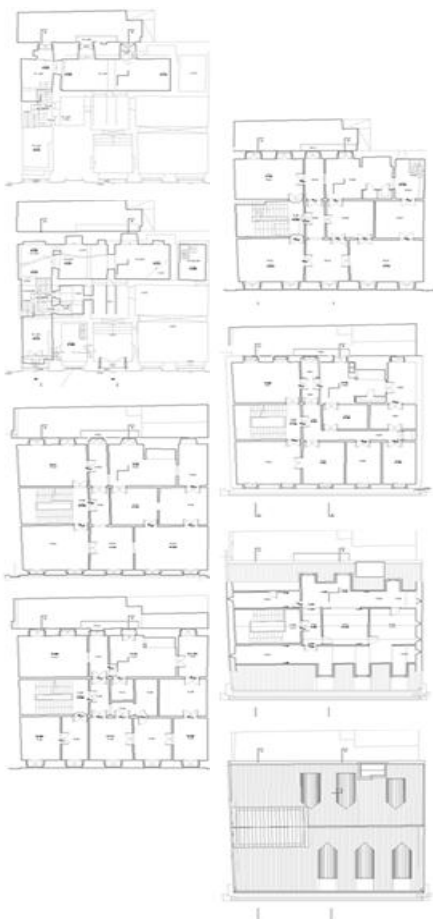


Fig. 17 - Planta sem escala dos andares do edifício estudado, da Rua da Madalena, por ordem crescente, 1º (esq.)cave, 8º(dir.) telhado, fonte Arquivo Municipal de Lisboa, autor desconhecido.



Fig. 18 - Fotografia da Rua da Madalena com edifício de estudo em destaque, registo do autor.

Incluem-se neste grupo, com exceções, os objetos edificados classificados como Valor para o concelho e por isso é um Imóvel de Interesse Municipal.

6.9. Resumo do Imóvel:

Área bruta	1 643,00 m ²
Área implantação	253,00 m ²
Área do lote	286,00 m ²
Tipo de imóvel	Edifício de Habitação e Comércio.
Nº de andares	6, a contar com a cave e sótão.
Estado	Degradado com múltiplas patologias.

Tabela. 1 - Resumo do Imóvel estudado na rua da Madalena, Baixa Chiado Lisboa, informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Lisboa, autoria do autor.

6.10. Enquadramento:

Urbano, flanqueado, integrado no conjunto da Baixa Pombalina, situada no vale de aluvião entre as colinas do castelo a frente da sua fachada. Envolto em avenidas largas e compridas. Edifício e Rua incluídos no tecido urbano posterior ao terramoto. Acompanha o desnível do terreno com orientação Norte/Sul (Câmara Municipal de Lisboa, Programa REAHBITA, 2014).

6.11. Contextualização do edifício na cidade

A rua da Madalena pertence a três freguesias.

A primeira do número 1 ao 243. E do número 2 ao 146.

A segunda, a freguesia de São Nicolau do número 245 até ao final da rua.

A terceira, freguesia de São Cristóvão e São Lourenço do número 148 até ao final da rua. Começa na Rua de Alfandega no número 126 sobe ao Largo do Caldas, até terminar no Poço Borratem no número 42. Mais conhecida por Calçada do Caldas, seu antigo nome, a Rua da Madalena embora íngreme e extensa, é ainda hoje um belíssimo exemplar da arquitetura Pombalina (Câmara Municipal de Lisboa, Programa REAHBITA, 2014).

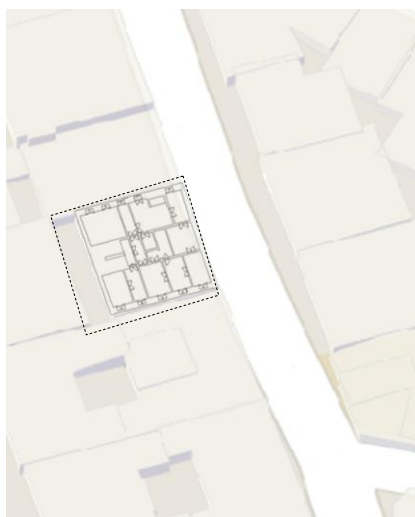


Fig. 19 - Vista em planta sem escala, de avenida e rua com planta de apartamento sobreposto em espaço do edifício, criação do autor.

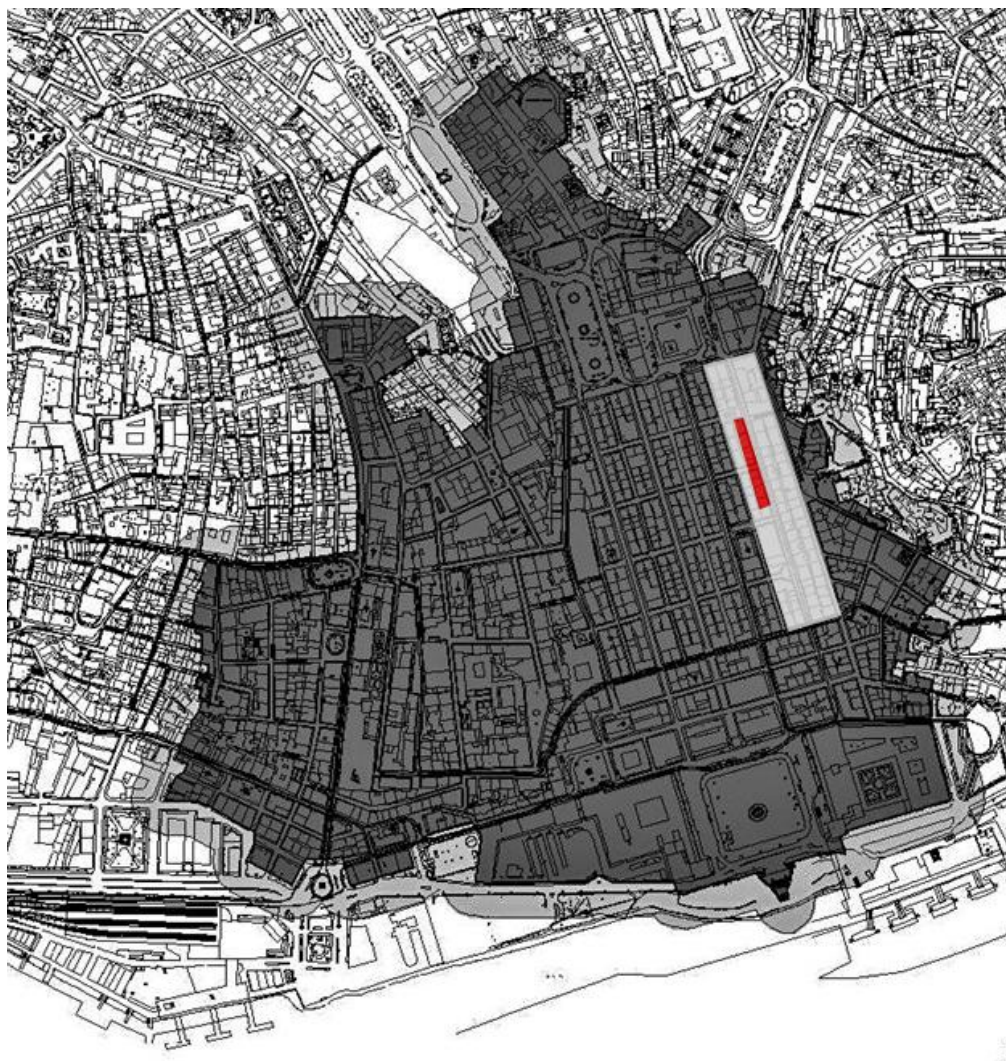


Fig. 20 - Planta de Lisboa com sobreposição de "zonas" para a contextualização do edifício e rua na cidade, a cinzento-escuro a Baixa, a cinzento claro a avenida e rua da madalena e a vermelho secção de edifícios em baixo representados com edifícios estudado, planta original do arquivo municipal de Lisboa, manipulado pelo autor.

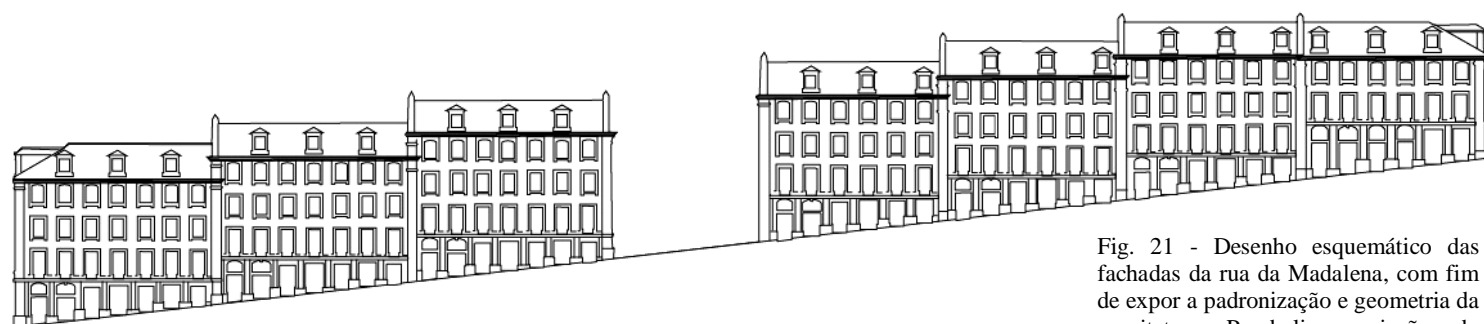


Fig. 21 - Desenho esquemático das fachadas da rua da Madalena, com fim de expor a padronização e geometria da arquitetura Pombalina, criação do autor.

6.12. Análise do Imóvel (visita)

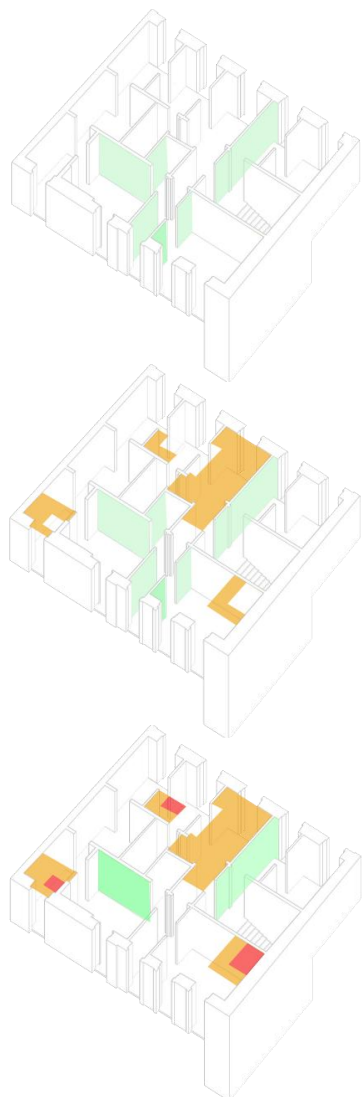


Fig. 22, 23, 24 - Axonometrias representativas do estado do imóvel, a verde os elementos em melhor estado, a laranja os problemas de médio/alto grau, e a vermelho os problemas estruturais, autoria do autor após visita ao imóvel.

O edifício escolhido apresenta-se no exterior restaurado, pintura branca na fachada, portadas pintadas da mesma cor, emolduradas por um verde seco escuro que complementa o trabalho dos ferros nas janelas do piso térreo. Neste mesmo piso apresentam-se três portas, duas laterais e uma principal, intercaladas com janelas imponentes e protegidas a ferro forjado com ondulatórias características dos edifícios pombalinos. Janelas e portas envolvidas em molduras de pedra calcária bem preservadas e limpas. Verticalmente posterior a cada um destes elementos seguem-se quatro andares e respetivas janelas às do primeiro piso, mais altas com direito a varanda, e embelezamento nos espelhos acima das janelas, varandas e cantarias sóbrias e rigorosas. Nas laterais do edifício, apresenta-se à esquerda no interior, vestígios de um estabelecimento comercial desgastado com o tempo. Onde três divisórias de maior importância dariam lugar a uma sala ampla que pareceu servir de adega/arrecadação. Encontra-se também de uma forma pouco comum, um sub edifício muito rudimentar, com a forma de uma mini-casa ao lado desta divisória. Do lado direito uma grande sala muito desgastada que denunciava ser algum tipo de comércio simples, de venda ou revenda. É de frisar a beleza das portas das laterais, de construção original podemos ver os ferrolhos a assentar na madeira de forma perfeita, dando uma robustez e segurança quase eterna ao imóvel. Sem deixar de ter o pormenor estilístico representado nestas (Onde o motivo das janelas se repete). Ao centro, após uma arcada monumental em pedra trabalhada, envolta em desenhos clássicos, encontramos duas portas, que dão acesso a uma sala, à sua esquerda umas escadas que começam em pedra e gradualmente são substituídas por madeira. No primeiro piso, talvez uma das zonas do edifício que tenha sobrevivido mais tempo, encontram-se vestígios de escritórios, iluminação dos anos 40's/50's e indicações a dizer "gerência" e "gabinetes". Neste primeiro piso o soalho não se encontrava muito deteriorado, mas tinha alguns vestígios evidentes de desgaste do ripado e do soalho. Nos tetos podia-se ver frisos em estuque soltos e estuque partido com a estrutura do teto à mostra. Infiltrações na zona da cozinha e "pia". Na cozinha um grande forno de pedra que se repete nos pisos superiores. Nos interiores as janelas e portadas encontram-se em estado de perfeita conservação. Ainda neste piso no quarto e sala existia rompimento de teto, no qual se pode ver o piso superior. O segundo e terceiro piso encontram-se nas mesmas condições gradualmente a piorar e com vãos maiores devido ao apodrecimento por completo de barrotes de sustentação do piso. Por todo o imóvel as zonas que estariam ladrilhadas de azulejos foram retirados e apresentam-se em caixotes na zona das escadas. Os azulejos em piores condições, alguns partidos ou lascados não foram retirados, e num caso muito específico da cozinha do terceiro andar, encontram-se algumas preciosidades esquecidas

(azulejos do século XVIII). As escadas não se apresentam em más condições até ao terceiro e quarto piso, onde devido ao escorrimento de águas, o soalho está completamente podre e ressequido. As cores usadas para a ligação do exterior dos apartamentos é um *bordô*⁴² em contraste com uma cor que parece ser um bege, as escadas ou seriam pretas ou da mesma cor das molduras das portas, o *bordô*. Em todo o redor das escadas e portas dos apartamentos encontrava-se três filas de azulejo. Na canalização cada piso foi interrompida, em cada olho de boi⁴³ de cada apartamento apresentavam-se obras de encerramento das águas. Na eletricidade o mesmo. Por fim o último piso, o mais belo de todos com um motivo parisiense, com o ripado de madeira do soalho quase em perfeita montagem apresentava-se em bom estado, frisos laterais nas paredes distintivos, e o mesmo no teto. Neste apartamento, mais tarde ficou-se a saber que teria sido uma pensão, a Pensão Madalena, com o nome da rua (arquivo Municipal). As cores deste imóvel eram de um verde coral rematado com o vermelho da escada nos rodapés. Este edifício termina num sótão amplo e pensado, com divisórias que funcionariam como arrecadação, neste piso verificam-se as mais recentes obras devido, possivelmente, ao telhado ter tido problemas de infiltrações graves. Metade deste encontra-se pintada a cal branco, e a outra por pintar. Nas escadas que vão dar a esta última divisória apresentam-se sinais de desmoronamento eminente, mas que disponibilizam a possibilidade de ver a clara boia em ferro forjado e vidro, que estão maioritariamente em boas condições. Todo o imóvel apresenta sinais de ter sido usado por sem abrigos.

Procedimentos para a Reabilitação

6.13. Métodos e procedimentos para a reabilitação

A deterioração dos edifícios é um processo natural e inevitável. Os mecanismos de deterioração de um edifício são resultado da interação entre o objeto físico e o ambiente ou/e utilizadores. Devido à degradação dos elementos que constituem o edifício serem uma consequência esperada do processo de envelhecimento, estes devem ser tidos em especial conta, devido aos determinados fatores que influenciam/aceleram o processo de degradação e que por consequência aumentam os custos da reabilitação. A reabilitação tradicional é composta por cinco fases: análise e diagnóstico, análise levantamento, programa e projeto (metodologia do manual de boas práticas).

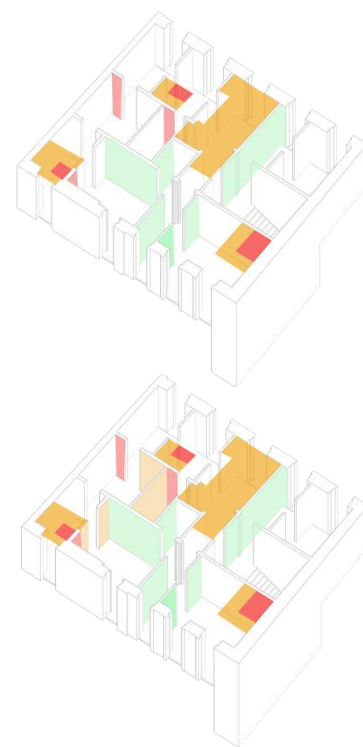


Fig. 25, 26 - Axonometrias representativas das consequências, criadas pelas anomalias encontradas, a laranja as consequências de médio grau e a cor de rosa os problemas estruturais, autoria do autor após visita ao imóvel.

⁴² O bordô ou castanho-avermelhado, cor do vinho tinto de Bordéus - Bordeaux esta cor é uma variação de tom da cor vermelha, um pouco mais escuro.

⁴³ Comumente retratado como a ligação da canalização do edifício ao apartamento.

No entanto, para um processo de reabilitação sustentável consistente, para além das fases já referidas na reabilitação tradicional, é necessário ter em conta mais duas fases: a fase de utilização e a fase de manutenção, que estão intimamente relacionadas. Para o estudo de um caso/método de reabilitar em conjunto com o manual de boas práticas, segue-se a metodologia para os interiores, do livro de “Obras de conservação e Restauro arquitetónico” de João Mascarenhas Mateus⁴⁴.

Metodologia

6.14.Como aplicar a Análise e Diagnóstico/Análise e Levantamento e Programa.

6.14.1.Avaliar as condições exteriores ao imóvel.

Os seguintes critérios de avaliação são fundamentais para o início das obras e movimentações de equipamentos, recursos humanos e recursos materiais estruturantes. Saber se vai haver necessidade de andaimes e/ou contra ventos, estipular uma facilitação de Transportes e/ou cargas e aplicar paredes de contenção de betão armado se o edifício estiver em muito mau estado.

6.14.2.Análise dos materiais existentes.

Diagnóstico de primeiro nível

O exame visual e tátil é suficiente para a fácil perceção de fissuras, patologias de degradação como o lascar de tintas ou estuques ou colonização de organismos(pragas).

Este exame é feito nos seguintes materiais:

- Pedras
- Materiais cerâmicos
- Rebocos e argamassas

Diagnóstico de segundo nível

Se necessário o uso de testes não destrutivos ou destrutivos.

Este exame é feito nos seguintes materiais:

- Madeiras
- Metais
- Betões
- Revestimentos

⁴⁴ Investigador do CES, Núcleo de Cidades, Culturas e Arquitetura. Perito da Direção de Cultura da Comissão Europeia entre 1993 e 1998 avaliação de projetos de Conservação e Restauro do Património Cultural. Realizou na Universidade La Sapienza de Roma, Itália a investigação de doutoramento sobre a utilização de técnicas tradicionais de construção de edifícios de alvenaria na atividade da conservação arquitetónica. Em Roma, projetou e dirigiu os trabalhos de conservação do Instituto Português e do Pontifício Colégio Português. Doutorado em Engenharia Civil pelo IST (2001). "Cultore della materia" na Faculdade de Architettura Valle Giulia da Univ. La Sapienza de Roma (2002-2004) e colaborador científico da "Scuola di Specializzazione in Conservazione dei Monumenti" da mesma Universidade, desde 2002.

- Níveis de humidade
- Medidas do teor da água
- Condensações indesejadas

6.14.3. Avaliação das obras não estruturantes.

- Rebocos
- Caixilharias
- Serralharias
- Trabalhos em vidro
- Obras de pintura

6.14.4. Avaliação das obras estruturantes.

- Demolições de alvenarias
 - Demolições de paredes divisórias
 - Demolições de rebocos e revestimentos
 - Demolições de revestimentos de pavimentos
 - Demolições de estruturas de pavimentos
- Poderá ser necessário escavações a nível de Terraplanagens⁴⁵, levantamento ou “abaixamento” de cotas. O que dará necessidade a escoramentos e levantamento do piso existente. Se assim for e existir cerâmicas (azulejos) de relevância importante para o projeto final, ter cuidado com a sua preservação.

6.14.5. Avaliação das obras especializadas.

AS obras especializadas servem para preservar:

- Peças arqueológicas
- Cimalhas, cornijas, frisos
- Esculturas figurativas
- Baixos e altos-relevos
- Intervenções em abóbadas, tetos com caixotões, sectores circulares.

6.14.6. Levantamento das necessidades para o início dos trabalhos.

Para o início dos trabalhos é primeiro preciso saber a qualidade e proveniência dos materiais em geral areias, argilas expandidas, pedra-pomes, pedras naturais, mármore, água, cal, pozolanas, ligantes hidráulicos, ligantes hidráulicos especiais e ligantes sintéticos

- Água para construções
- Água para operações de limpeza
- Cais
- Ligantes hidráulicos
- Pozolanas⁴⁶

⁴⁵ Terraplanagem é uma técnica construtiva que visa aplainar e aterrar um terreno. "Terraplano", literalmente, significa "terra cheia, cheio de terra".

⁴⁶ Os modernos cimentos pozolânicos são uma mistura de pozolanas naturais, para além do seu uso em obras submersas, a alta alcalinidade dos cimentos pozolânicos torna-os resistentes às causas mais comuns de corrosão

Capítulo 6.

- Gessos
- Aglomerados de cimento
- Resinas sintéticas

Levantamento e listagem dos materiais necessários.

-Ferro :

” o ferro comum deverá ser de primeira qualidade , eminentemente dúctil e tenaz , com nítida estrutura fibrosa. Deverá ser maleável, liso na superfície externa , livre de fendas , sem soldas abertas e sem outras soluções de continuidade”.

-Aço trefilado ou laminado:

”estes tipos de aço , na variedade macia (dito ferro homogéneo) , semiduros e duros , não deverão ter defeitos , imperfeições , chochos e outras soluções de continuidade. Em particular para o aço trefilado, é exigida perfeita maleabilidade e laboração a frio e a quente, sem que se produzam estriamentos ou alterações ; deve permitir a soldadura a temperaturas elevadas, deve apresentar à rotura uma secção brilhante e finamente granular”

-Aço coado:

“o aço coado usado em chumaceiras, charneiras , rolos ou para qualquer outro trabalho deverá ser de primeira qualidade , livre de bolhas ou de qualquer outro defeito.” (Mascarenhas p, 32)

-Ferro fundido:

”o ferro fundido deverá ser de primeira qualidade e de segunda fusão , macio , tenaz , ligeiramente maleável , fácil de trabalhar com a lima e com o formão , de cor cinzenta , finamente granular e perfeitamente homogéneo, isento de fendas e gretas , veios , boas , rebarbas , asperezas e outros defeitos capazes de reduzir a sua resistência. Deverá ser também perfeitamente modelado. É absolutamente interdito o uso de ferro fundido fosforoso.”

-Metais vários:

“o chumbo , o zinco , o estanho , o cobre e todos os outros metais ou ligas metálicas a empregar nos trabalhos deverão ser da melhor qualidade , bem fundidos ou laminados , em função do tipos de trabalho a que são destinados , e livres de qualquer impureza ou defeito que altere a sua forma , a sua resistência ou a sua durabilidade.” (Mascarenhas p, 32)

-Material para revestimento de pavimentos

-Tijoleiras, ladrilhos hidráulicos e de cimento, blocos em cimento para calçadas.

-Ladrilhos de grés⁴⁷ cerâmico

-Fragmentos para mosaicos e pavimentos “ à veneziana”

-Fragmentos de placas de mármore para pavimentos rústicos

⁴⁷Grés é um material feito a partir de argila de grão fino, plástica, sedimentária e refratária - que suporta altas temperaturas, como a cerâmica

-Ladrilhos cerâmicos

-Produtos de madeira:

“as tabuas , solhos , parquets lamelados e maciços , deverão ser da espécie lenhosa adaptada ao uso previsto e descrita no projeto , possuir um teor de humidade entre 10 /1 5 por cento de , resistência mecânica à flexão e ao punçoamento nos limites normalmente obtidos com a espécie lenhosa a que os produtos de madeira pertençam.”

“devem obedecer às especificações do LNEC E69 a 78:1960. A terminologia das anomalias e defeitos das madeiras a adotar é a definida na norma portuguesa NP 180-anomalias e defeitos da madeira, homologada por despacho ministerial de 17 / 06/ 57.”

(Mascarenhas p, 34)

-Cores e Vernizes

-Óleo de linhaça fervido ou óleo graxo

-Aguarrás

-Alvaiade de chumbo

-Alvaiade branco ou alvaiade de zinco

-Zarcão ou mínio

-Leite de cal

-Pinturas a água, a cola e a óleo

-Vernizes

-Pinturas encáusticas

-Esmaltes

-Pinturas a óleo e óleo sintético

-Neutralizadores e conversores de ferrugem

-Pinturas e esmaltes á base de resinas sintéticas.

-Pinturas entumecentes.

6.14.7. Levantamento das necessidades de trabalhos

Interiores especializados e instalações técnicas.

Na seleção dos materiais aplicados após as remoções, demolições, obras especializadas e instalações técnicas será oportunamente possível de se aplicar:

-Vidros e cristais (janelas divisórias ou afins)

-Materiais cerâmicos (definitivos ou intercalares)

-Produto para obra de impermeabilização

-Vernizes betuminosos

-Telas em PVC plastificados:

“Telas em PVC plastificado verão ter ótimas características de resistência á tração, ao alongamento e à rotura e resistir a temperaturas externas de -20° a mais de 75 ° c . Deverão apresentar todos os requisitos exigidos nas normas vigentes no que se refere a classificação, métodos de análise e normas de projeto. As membranas , as telas e todos os produtos pré-fabricados para impermeabilizações e coberturas continuas , assim como as relativas camadas e tratamentos funcionais contíguos a essas camadas , deverão observar as normas em vigor.”

Capítulo 6.

-Adjuvantes

-Isolantes térmico-acústicos

“Deverão ser possuir baixa condutividade, ser ligeiros, resistentes, incombustíveis, estáveis volumetricamente e quimicamente inertes , inatacáveis pelos microrganismos, insetos e bolores, indolores , imputrescíveis e estáveis em relação ao envelhecimento.”

“Os isolantes térmicos de síntese química , tais como poliestireno expandido (esferovite) em placas (normais e Auto extintores) , polistireno expandido. Os isolantes térmicos de origem mineral , tais como a lã de rocha , lã de vidro , fibras de vidro , cortiça , perlite , vermiculite e argila expandida , deverão referir-se também às normas vigentes de homologação e aplicação. “

(Mascarenhas p,38)

Outras possibilidades

-Reforço de vigas de madeira para tetos

-Impregnação de consolidantes

-Tratamento e desinfestação da madeira

-Tratamento de ignifugação⁴⁸

-Troca de soalho ou sobreposição

-Refechamento de juntas/ou rebocos

-Tratamentos de inibidores de corrosão

-Revestimentos de paredes

-Trabalhos em mármore (polimentos, ou limpezas)

Canalizações

-Tubos de ferro fundido

-Tubos de aço

-Tubos de grés

-Tubos de fibrocimento

-Tubos em PVC (policloreto de vinil)

-Tubos de polietileno, polipropileno, polibutileno e de parede tricomposta.

-Tubos de drenagem em PVC e PP

Materiais para instalações hidros-sanitárias

Tubos e acessórios para redes de adução

“ todas as tubagens a utilizar na execução das redes de água frias e quentes , serão de aço galvanizado sem costuras, serie “ média”. Os diâmetros a utilizar encontram-se especificados no projeto. As redes de adução obedecerão em tudo o que se refere as suas características e acessórios , as normas portuguesas NP45, NP513 e NP514. O dono da obra poderá mandar proceder aos ensaios necessários para verificação das suas qualidades de zincagem , segundo as normas portuguesas.”

João Mascarenhas Mateus no livro de obras de conservação e restauro arquitetónico p,47.

⁴⁸Tratamento dado aos materiais de modo a aumentar a sua resistência ao fogo , melhorando a classe do material. Pode ser temporário ou perante, devendo constar na sua classe.

Material para instalações elétricas

- Cabos e condutores
- Tubagens
- Calhas
- Caixas:

Nas instalações embebidas, as caixas de aparelhagem, passagem e derivação serão de material termoplástico, cor a definir pela fiscalização, com tampa de fixação por meio de parafusos.

-Comandos e interruptores

Sistemas de iluminação:

- Candeeiros de Teto fluorescentes e estanques
- Candeeiros em globo
- Apliques fluorescentes compactos
- Apliques fluorescentes em corredores e escadas
- Candeeiros com luz indireta
- Candeeiros com luz direta

Conjunto autónomo para iluminação de emergência

- Instalação de gás
- Sistema de detenção de incêndio
- Sistema de climatização
- Instalações telefónicas e de internet/televisão por cabo.

6.15. Estudo do espaço a nível de Patologias

Anomalias

Anomalia 1. Apresenta a deterioração dos barrotes estruturantes devido ao apodrecimento devido a infiltrações e bicho da madeira(fig.27).

Anomalia 2. Apresenta os materiais construtivos expostos, e argamassas deterioradas e segmentadas(fig.28).

Anomalia 3. Representa a anomalia das infiltrações, ripamentos, estuque e vigas de suporte afetadas(fig.29).

Anomalia 4. Apresenta as tubagens de chumbo rompidas e segmentadas e fora das calhas, paredes e pavimento(fig.30).

Anomalia 5. Apresenta a dilatação dos materiais construtivos das paredes e tetos que ao expandirem, partem e rompem estuques(fig.31).

Anomalia 6. Apresenta bolores e tintas estaladas devido a humidade. (fig.32).



Fig. 27 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 1. registo do autor.



Fig. 28 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 2. registo do autor.



Fig. 29 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 3. registo do autor.



Fig. 30 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 4. registo do autor.



Fig. 31 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 5. registo do autor.



Fig. 32 - Registro Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, anomalia 6. registo do autor.

Causas

Causa 1. Apresenta vestígios de escoamento de águas do sótão até ao piso térreo(fig.33).

Causa 2. Apresenta mau isolamento nas coberturas das janelas(fig.34).

Causa 3. Apresenta a construção em tabique exposta devido ao colapso do estuque que foi mal aplicado, criando bolhas de ar entre os dois materiais(fig.35).

Causa 4. Antes das janelas terem sido arranjadas e os vãos fechados, as intempéries afetaram globalmente todo os andares, a chuva que entrava na habitação apodreceu maior parte dos materiais que compõem os frontais interiores(paredes interiores da fachada) (fig.36).

Outros Pormenores

Outros pormenores 1. Apresenta tubagem de fornecimento de águas exposta e consequências(fig.37).

Outros pormenores 2. Encobrimento dos desenhos originais(fig.38).



Fig. 33 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa1. registo do autor.

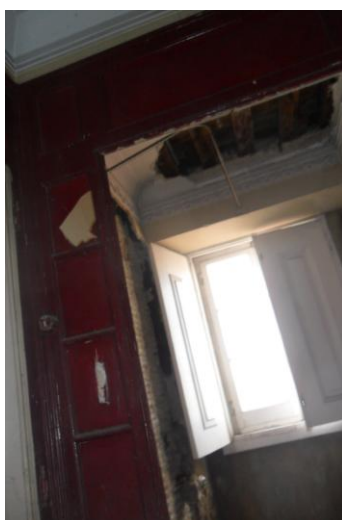
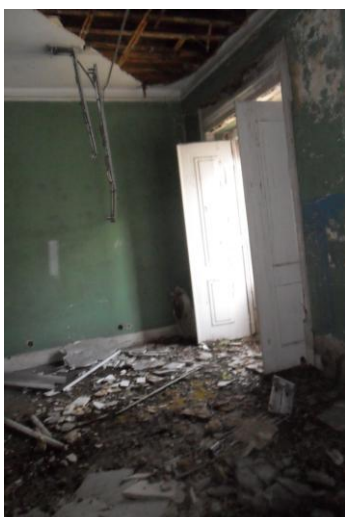


Fig. 34 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa2. registo do autor.



Fig. 35 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa3. registo do autor.



- 78 - Fig. 36 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, causa3. registo do autor.



Fig. 37 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, outros pormenores 1. registo do autor.



Fig. 38 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, outros pormenores 2. registo do autor.

6.16. Diagnóstico geral do Exterior e Interior

Exterior:

1. Bom estado a nível de pintura tanto da fachada como das portadas.
2. Bom estado dos materiais ferrosos nas varandas e janelas.
3. Bom estado de conservação e restauro das portas e pormenores decorativos.
4. Telhado e claraboia reparados recentemente.

Interior;

Rés-do-chão e cave

1. Mau estado dos ripamentos do soalho.
2. Sem ladrilhos, azulejos que se mantêm estão partidos ou lascados.
3. Pedras de colunas e arcos sujas e com sinais de perda de massas.
4. Pavimento de pedra e degraus sem cor e a precisar de tratamento.
5. Paredes com aberturas, e com materiais construtivos expostos.
6. Na cave o desaparecimento de uma escada.
7. Sem iluminação e sem sistemas para a fácil implementação da mesma.
8. Na cave, apresentam-se bolores, humidades e sinais de passadas infiltrações.
9. Janelas partidas na parte interior da cave. Escada e *halls* de entrada
10. Bom estado de conservação nos primeiros pisos, e mau estado nos últimos, (muito mau)

Primeiro andar (amarelo escritórios) e Segundo andar (azul habitação).

1. Mau estado de pinturas
2. Mau estado de estuques
3. Portas de *hall* e divisórias em bom estado, com apenas algumas divisórias fechadas com pregos.
4. Estrutura exposta em vários locais do apartamento.
5. Infiltração na cozinha.
6. Iluminação perigosa e com cabos descarnados e soltos.
7. Estuques soltos.
8. Sem casa de banho



Fig. 39 - Registo Fotográfico do imóvel estudado, exemplo de bom estado de conservação da pintura da fachada, bom estado dos materiais ferrosos nas varandas e portas, registo do autor.



Fig. 40 - Registo Fotográfico dos interiores do imóvel estudado, contrastante com o exterior, (arcada do *hall*), registo do autor.

6.17. Tabelas de custos de Reabilitação em Edifícios Pré-Pombalinos, Pombalinos e Gaioleiros.

Para a contextualização dos custos na reabilitação de edifícios Pombalinos são apresentadas as seguintes tabelas de intervenção Ligeira, intervenção média e Intervenção Profunda, com e sem técnica tradicional. Após a medição do espaço e quantidade de trabalho em cada divisória, deve ser adicionado período de ajuste à realidade em que a obra se vai realizar (como mencionado na metodologia de João Mascarenhas Mateus), número de trabalhadores número de horas, materiais, equipamentos e deslocamentos.

- Os edifícios pré-pombalinos são aqueles que apresentam os custos médios globalmente mais elevados, comparando com os outros dois tipos de edificado. A forte desadequação às conveniências modernas nos serviços, divisórias organização.

-Os edifícios pombalinos apresentam custos médios inferiores a todas as outras tipologias. Devido à elevada qualidade da construção original, os edifícios encontram-se num estado de conservação aceitável e as intervenções são menos complexas tornando-as menos dispendiosas.

- Os edifícios gaioleiros, no que aos custos diz respeito, encontram-se sempre numa posição intermédia relativamente aos edifícios pré-pombalinos e pombalinos.

Ainda para qualquer reabilitação de um destes tipos de arquitetura as técnicas tradicionais de construção encontram, obviamente, mais limitações que as técnicas modernas. Os custos das intervenções profundas em edifícios Pombalinos com recurso a técnicas tradicionais de construção, apresentam valores globalmente inferiores àqueles que são observados quando são utilizadas técnicas construtivas modernas. Isto deve-se essencialmente às técnicas de construção tradicionais corresponderem a intervenções profundas de natureza menos complexa. A dispersão dos valores dos custos apresenta valores semelhantes para as intervenções ligeiras entre os três tipos de edifícios sendo apenas ligeiramente superior para o edificado pré-pombalino. Para a melhor compreensão dos valores monetários e percentagens são apresentadas quatro tabelas com cada tipo de reabilitação, intervenção Ligeira em Edifício Pombalino, intervenção Média em Edifício Pombalino, intervenção profunda com e sem técnica tradicional.

Capítulo 6.

Tabela 2 - Tabela de intervenção Ligeira em Edifícios Pombalinos, contando da (esq.)para a (dir.), actividade, metro quadrado, valor médio, dispersão por metro quadrado, a cinzento escuro valor médio de custo de mercado e dispersão por valor e percentagem e por fim desvio médio e percentagem. A cinzento claro o custo direccionado ao projecto.

Interiores	Revestimentos em Caixa de Escadas	m2	121,04 €	8,05 €	6,65%	121,46 €	14,54 €	11,97%	6,49 €	5,34%
	Total Interiores (Tectos, Paredes, Pavimentos e Carpintarias)	m2	102,99 €	5,26 €	5,11%	105,08 €	7,89 €	7,51%	3,49 €	3,32%
	Revestimentos de Tectos	m2	14,19 €	0,82 €	5,77%	16,23 €	1,12 €	6,89%	2,04 €	12,55%
	Revestimentos de Paredes Interiores	m2	37,91 €	1,19 €	3,14%	36,64 €	1,47 €	4,00%	1,27 €	3,47%
	Revestimentos de Pavimentos	m2	24,18 €	4,13 €	17,07%	26,23 €	6,43 €	24,53%	2,31 €	8,80%
	Carpintaria Serralharia	m2	26,70 €	2,93 €	10,98%	25,98 €	4,18 €	16,10%	1,03 €	3,97%
	Cozinhas	m2	95,23 €	5,65 €	5,93%	99,39 €	9,36 €	9,42%	8,46 €	8,51%
	Instalações Sanitárias	m2	200,01 €	33,36 €	16,68%	213,83 €	35,79 €	16,74%	18,12 €	8,47%

Tabela 3 - Tabela de intervenção Média em Edifícios Pombalinos, contando da (esq.)para a (dir.), actividade, metro quadrado, valor médio, dispersão por metro quadrado, a cinzento escuro valor médio de custo de mercado e dispersão por valor e percentagem e por fim desvio médio e percentagem. A cinzento claro o custo direccionado ao projecto.

Interiores	Revestimentos em Caixa de Escada	m2	147,35 €	7,16 €	4,86%	161,11 €	25,11 €	15,59%	17,95 €	11,14%
	Total Interiores (Tectos, Paredes, Pavimentos e Carpintaria)	m2	306,99 €	11,28 €	3,67%	363,09 €	40,74 €	11,22%	35,08 €	9,66%
	Tectos	m2	22,13 €	2,84 €	12,84%	34,46 €	2,10 €	6,09%	12,33 €	35,79%
	Paredes Interiores	m2	182,32 €	5,73 €	3,14%	208,53 €	35,50 €	16,94%	29,77 €	14,21%
	Pavimentos	m2	33,57 €	5,27 €	15,70%	44,17 €	7,07 €	16,01%	10,60 €	24,00%
	Carpintaria Serralharia	m2	68,97 €	7,64 €	11,08%	74,92 €	18,58 €	24,79%	8,95 €	11,95%
	Cozinhas	m2	685,71 €	45,69 €	6,66%	732,12 €	71,20 €	9,73%	79,22 €	10,82%
	Instalações Sanitárias	m2	844,65 €	125,89 €	14,90%	935,44 €	419,33 €	44,83%	111,06 €	11,87%

Tabela 4, 5 - Tabelas de intervenção profunda com e sem técnica tradicional, contando da (esq.)para a (dir.), Com técnica tradicional(esq.)Estrutura/Interiores, actividade, metro quadrado, valor médio, dispersão por metro quadrado, a cinzento escuro valor médio de custo de mercado e dispersão por valor e percentagem e por fim desvio médio e percentagem. A cinzento claro o custo direccionado ao projecto.

Estrutura	Cobertura	m2	249,07 €	24,12 €	9,66%	246,00 €	37,53 €	15,25%	39,28 €	15,97%
	Caixa de Escadas	m2	402,08 €	64,93 €	16,15%	409,98 €	34,27 €	8,36%	30,65 €	7,48%
Interiores	Total Interiores (Tectos, Paredes, Pavimentos e Carpintarias)	m2	301,11 €	47,66 €	12,19%	424,44 €	67,18 €	15,83%	34,00 €	8,01%
	Tectos	m2	22,13 €	2,84 €	12,84%	34,46 €	2,10 €	6,09%	12,33 €	35,79%
	Paredes Interiores	m2	199,14 €	2,05 €	1,03%	189,84 €	3,24 €	1,71%	9,30 €	4,90%
	Pavimentos	m2	169,84 €	47,53 €	27,99%	200,13 €	67,07 €	33,51%	30,29 €	15,14%
	Carpintaria/Serralharia	m2	68,97 €	7,64 €	11,08%	74,92 €	18,58 €	24,79%	8,95 €	11,95%
	Cozinhas	m2	855,55 €	93,22 €	6,66%	932,25 €	138,27 €	9,73%	28,17 €	3,85%
	Instalações Sanitárias	m2	1.014,49 €	173,42 €	14,90%	1.135,57 €	486,40 €	44,83%	60,01 €	6,41%
Instalações	Águas e Esgotos	m2				24,68 €	9,32 €	37,76%		
	Electricidade	m2				45,70 €	4,06 €	8,88%		
	Gás	m2				11,25 €	2,84 €	25,26%		

Estrutura	Cobertura	m2	444,23 €	28,95 €	6,52%					
	Ref de Paredes Resistentes	m2	100,14 €	15,95 €	15,93%					
	Ref de Fundações - Recalçamento	m3	921,34 €	52,34 €	5,68%					
	Caixa de Escadas	m2	268,87 €	26,19 €	9,07%					
Interiores	Total Interiores (Tectos, Paredes, Pavimentos e Carpintarias)	m2	548,15 €	63,54 €	11,59%					
	Tectos	m2	34,46 €	2,10 €	6,09%					
	Paredes Interiores	m2	189,84 €	3,24 €	1,71%					
	Pavimentos	m2	248,93 €	60,64 €	24,36%					
	Carpintaria/Serralharia	m2	74,92 €	18,58 €	24,79%					

Conclui-se através da informação do autor Manuel Braga Botelho Moreira na obra "Reabilitação de edificios de habitação, contribuição para a estimação de custos – Instituto Superior Técnico, Lisboa 1990" que nas intervenções médias a dispersão apresenta uma distribuição semelhante à dos custos médios. E que as reabilitações no edificado pombalino tornam-se também muito semelhantes entre si pelo que a os valores médios da dispersão são muito baixos. E que somente nas intervenções profundas a dispersão cresce relação aos outros níveis, reflexo do maior leque de opções de construção.

As técnicas de construção tradicionais por serem quase artesanais(usando a carpintaria e a serralharia) ficam mais caras, mas culminam num resultado mais aproximado do anteriormente reabilitado e como já visto nas cartas , e irá ser exposto na legislação, o preço não pode ser a razão para o seu incumprimento.

Outros Fundamentos e critérios para as opções tomadas

6.18. Legislação e Artigos

Como fundamentação das seguintes escolhas do projecto prático são apresentadas as leis e critérios para o apoio à prática profissional nos tópicos que a proposta trabalha, "Paredes" e "Pavimentos e Coberturas".

Para as paredes é seguido "Capítulo III Paredes" do apoio à pratica profissional no decreto-lei, número 38 382 de 7 de Agosto de 1951 no Regulamento Geral das edificações urbanas os artigos:

Artigo 24.º

-Na construção das paredes de edificações de carácter permanente utilizar-se-ão materiais adequados à natureza, importância, carácter, destino e localização dessas edificações, os quais devem oferecer, em todos os casos, suficientes condições de segurança e durabilidade.

Artigo 30.º

-Todas as paredes em elevação, quando não sejam construídas com material preparado para ficar à vista, serão guarnecidas, tanto interior como exteriormente, com revestimentos apropriados, de natureza, qualidade e espessura tais que, pela sua resistência à acção do tempo, garantam a manutenção das condições iniciais de salubridade e bom aspecto da edificação.

Artigo 31.º

-As paredes das casas de banho, retretes, copas, cozinhas e locais de lavagem serão revestidas até, pelo menos, à altura de 1,50 m, com materiais impermeáveis de superfície aparente lisa e facilmente lavável.

Para os pavimentos e coberturas é seguido "Capítulo IV Pavimentos e coberturas " do mesmo documento.

Artigo 35.º

-Na constituição dos pavimentos das edificações deve atender-se não só as exigências da segurança, como também as de salubridade e à defesa contra a propagação de ruídos e vibrações.

Artigo 37.º

-Nos pavimentos de madeira das edificações correntes destinadas a habitação, as secções transversais das vigas poderão ser as justificadas pelo uso para idênticos vãos e cargas máximas, não sendo todavia consentidas secções inferiores à de 0,16 m x 0,08 m, ou equivalente a esta em resistência e rigidez. A este valor numérico corresponderá afastamento entre eixos não superior a 0,40m.



Fig.41 - Fotografia de cozinha com pormenor de equipamentos minimalistas, do projecto de atelier José Adrião e Arquitectos, autor desconhecido.

Artigo 39.º

-As estruturas das coberturas e pavimentos serão devidamente assentes nos elementos de apoio e construídas de modo que estes elementos não fiquem sujeitos a esforços horizontais importantes, salvo se para lhes resistirem se tomarem disposições apropriadas.

§ **único** Quando se utilize madeira sem tratamento prévio adequado, os topos das vigas das estruturas dos pavimentos ou coberturas, introduzidas nas paredes de alvenaria, serão sempre protegidos com revestimento apropriados que impeçam o seu apodrecimento.

(Regulamento Geral das edificações urbanas, apoio à prática profissional).

6.19. Reabilitação Premiada, exemplo a seguir.

Por se pretender propor uma solução de reabilitação que tenha como génese os princípios já anteriormente mencionados, a preservação do espaço, como espaço de património edificado e valor histórico, é analisado o Prémio Vasco Vilalva da Fundação Calouste Gulbenkian. Este prémio foi atribuído a um projecto de recuperação e reabilitação de um edifício pombalino, na Baixa de Lisboa, da autoria do atelier José Adrião Arquitectos. Este prémio criado pela Fundação Gulbenkian, "Prémio Vilalva", que presta homenagem ao filantropo Vasco Vilalva e distingue, anualmente, um projecto de intervenção exemplar no âmbito do património, na área dos bens móveis e imóveis de valor cultural. Teve como projecto premiado o edifício convertido em unidade residencial de curta duração, com o nome de Baixa-House, podendo, de acordo com o projecto, evoluir para , no futuro, numa unidade de habitação. As características desta reabilitação são:

Os tons brancos nas paredes, equipamentos e tectos, onde sobrepõem-se a madeira envernizada de tom quente amarelo acastanhado, alguns dos elementos estilísticos perdem-se para darem uma harmonia e equilíbrio generalizado minimalista. Ao mesmo tempo o espaço encontra-se suficientemente caracterizado com os azulejos, frisos e portadas. Sem se falar nos equipamentos para este espaço escolhidos, toda a "estéticidade" do espaço tenta seguir um contexto minimalista, "limpo" e desprovido de elementos decorativos.



Fig. 42 - Fotografia de sala com o pormenor dos barrotes restaurados de suporte da cobertura, projecto de atelier José Adrião e Arquitectos, autor desconhecido.

O maior destaque/importância desta reabilitação foi a escolha da substituição de todas as infra-estruturas e a conservação de uma parte substancial dos elementos construtivos tais como os soalhos, tetos, as caixilharias de madeira, os azulejos do exterior e interior e as portas interiores. Os remates necessários e os “remendos” foram assumidos como tal. Segundo o autor:

“Definiu-se a intervenção como uma nova adição em continuidade com a sua história”. (Adrião, 2011).

A escolha de equipamentos e mobiliário minimalista, dá oportunidade para o espaço "respirar" e levar aos que o percebem a imaginar as ilimitadas possibilidades de habitação. O imóvel trabalhado,

“encontrava-se em avançado estado de degradação e tinha sofrido inúmeras intervenções ao longo dos tempos que afectaram gravemente a sua unidade funcional e estrutural, nomeadamente a estrutura de gaiola, pondo em causa a protecção anti-sísmica”

E resultou,

“Este projecto constituiu um esforço importante para a revitalização da Baixa como zona residencial de eleição: um exemplo de boas práticas numa zona em que a reabilitação urbana é especialmente sensível”(Adrião, 2011).

Manual de boas práticas e reflexões

Relativamente à metodologia de boas práticas de intervenção anteriormente apresentada no terceiro Capítulo, concluiu-se que as ações da fase de análise e diagnóstico, destinadas a identificar e caracterizar as anomalias e o estado de conservação do edifício, contribuem decisivamente para se atingir o foco/prioridades adequado/as a trabalhar, nomeadamente no controlo dos problemas estruturais a resolver. A capacidade de responder às situações mais usuais numa obra desta natureza aumenta e conclui-se em conjunto que a ação de reabilitação, dever-se-á sempre partir do princípio de que o novo é que se adapta ao antigo, e não o contrário. Conclui-se que as linhas orientadoras da possível intervenção, poderiam ser um exemplo a seguir nas reabilitações de edifícios de mesma natureza, ficando garantida a salvaguarda, para as gerações vindouras, de um edifício com valor patrimonial indiscutível preparado para as necessidades da atualidade. A escolha de preservar o mais possível permitiu reduzir as intervenções ao mínimo, havendo na maior das vezes apenas a remoção de estuques expondo o tabique e o sistema de Gaiola. Recorrendo a materiais e técnicas originais (ou compatíveis) seria possível adaptar o novo ao antigo.



Fig. 43 - Fotografia de sala com o pormenor de casa de banho, projecto de atelier José Adrião e Arquitetos, autor desconhecido.



Fig. 44 - Fotografia de sala com o pormenor de azulejos decorativos nas paredes, projecto de atelier José Adrião e Arquitetos, autor desconhecido.

Capítulo 6.

Identificando as anomalias e suas causas foi possível identificar os problemas existentes, de forma a sua resolução, considerando sempre uma possível reversibilidade. A escolha desta metodologia de reabilitação deve-se ao seu foco no apartamento e interiores, como matéria necessária a estudar para o projeto prático. Na eventualidade de se reabilitar ou propor uma reabilitação viável para todo o edifício, a utilização do livreto do edifício ou os níveis de conservação (âmbito, Natureza e Grau de Profundidade) funcionariam melhor como ferramenta delimitadora de obrigações e passos a tratar no imóvel no seu conjunto.

Escolha do Minimalismo como ligação do mobiliário à proposta

A escolha do minimalismo como agente de ligação entre o mobiliário e a proposta surge na introdução do livro “*JMR 92.02. Arquitetura e cenografia*” no qual percorre a obra arquitectónica e cenográfica do arquiteto João Mendes Ribeiro, descrevendo o minimalismo nos interiores, segundo cinco características: a essencialidade, a eficácia, a elegância, a abstração e a alegria. Graça Dias afirma que a obra de João Mendes Ribeiro, é essencial no sentido que não sobrepõe informações a mais e que os problemas são resolvidos expeditamente e com clareza de conceito, é eficaz na medida em que os dispositivos que o arquiteto cria são concisos e eficientes para a função para a qual foram pensados. São estas características que o projecto tenta focar-se , a resolução de problemas de características complexas numa solução ou alternativa de uma elegância simples. A elegância revela-se na sensibilidade natural de estabelecer as proporções, marcar os cheios e os vazios, as passagens, as transparências, as alturas ou as profundidades de um desenho que passa a ser volumétrico e geométrico tal como a proposta (Graça e Mendes, 2003).



Capítulo 7. Projeto e Conclusões

Este capítulo é o que, através dos conhecimentos anteriormente adquiridos, apresenta uma solução viável de reabilitação aos interiores do edifício escolhido no capítulo anterior.

7.1. Introdução

A "essência" do estilo arquitetónico Pombalino tal como já anteriormente mencionado no sexto capítulo está ligada a um conjunto de escolhas a fim de responder a problemas construtivos, rapidez construção, preservação de capital, uniformidade e padronização urbana. É o próprio tipo de arquitetura racionalista, que expõe a verdadeira importância a preservar, esta "racionalidade" de projeto é o que, no conjunto constitui o edifício como património edificado e como "relevância" a preservar. É com esta premissa que se começa o Projeto.

7.1.1. Introdução à proposta do Apartamento

De acordo com a reabilitação já efetuada no exterior do edifício, pretende-se para o apartamento, uns interiores dentro do mesmo espírito minimalista atrás referido, assinalados pontualmente por detalhes construtivos, expostos e enquadrados por painéis transparentes e uma organização do espaço pertinente para o estilo de vida contemporâneo.

7.1.2. Organização do Espaço Interior

"...projectar, planear, desenhar, não deverão traduzir-se para o arquitecto na criação de formas vazias de sentido, impostas por caprichos da moda ou por caprichos de qualquer outra natureza. As formas deverão resultar, antes, de um equilíbrio sábio entre a sua visão pessoal e a circunstancia que o envolve e para tanto deverá ele conhecê-la intensamente, tão intensamente que conhecer e ser se confundem..." (Távora, 1923-2005)

Assim se começa a detalhar o espaço com uma citação de Fernando Távora⁴⁹, na contra capa do seu livro "Da Organização do Espaço", para se contextualizar a proposta e o estudo geral que se fez para as escolhas da organização do espaço. No apartamento a presente organização do espaço provém do estilo construtivo (Mascarenhas, 2003) maioritariamente composto por barrotes cruzados do sistema de gaiola (para as paredes mestras), paredes de estuque em cima de tabique para as divisórias, e de um tipo padronizado de

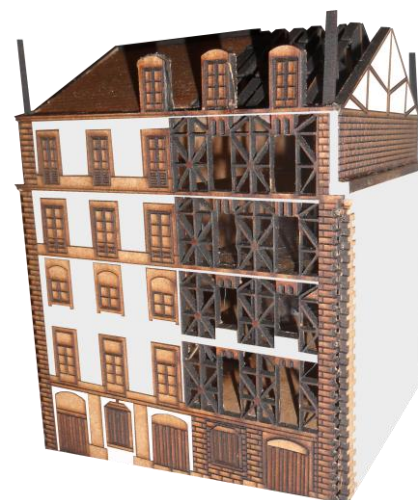


Fig. 45 - Maqueta tridimensional, expositiva (frente) do género construtivo (dir.) e fachada Reabilitada (esq.) retocada, criação do autor. Escala 1/100

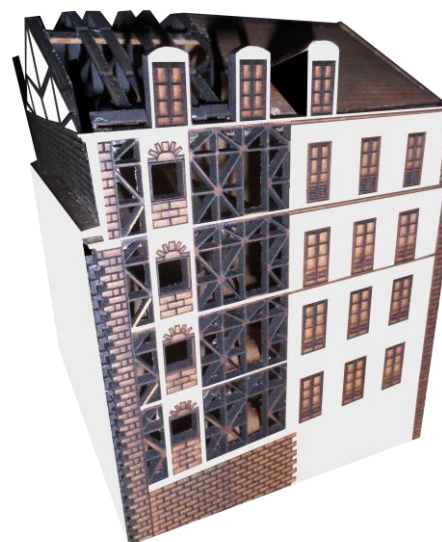


Fig. 46 - Maqueta tridimensional, expositiva (costas) do género construtivo (esq.) e fachada Reabilitada (dir.) retocada, criação do autor. Escala 1/100

⁴⁹ Fernando Luís Cardoso de Meneses e Tavares de Távora foi um arquitecto português, diplomado pela Escola de Belas-Artes do Porto em arquitectura no ano de 1952. Membro da Organização dos Arquitectos Modernos, introduziu, em associação com outros arquitectos que a partir do fim dos anos 40, teve uma reflexão que não tinha precedente em Portugal sobre o posicionamento social da arquitectura, em oposição às realizações e aos discursos oficiais da época.

Capítulo 7.

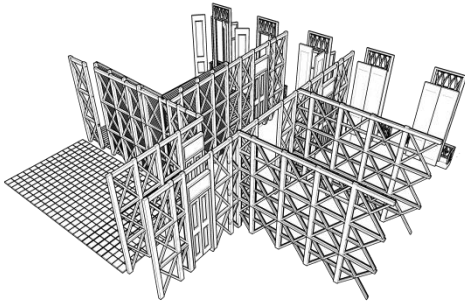


Fig. 47 - Desenho esquemático de apartamento sem paredes exteriores, expondo a construção (esqueleto), criação do autor.

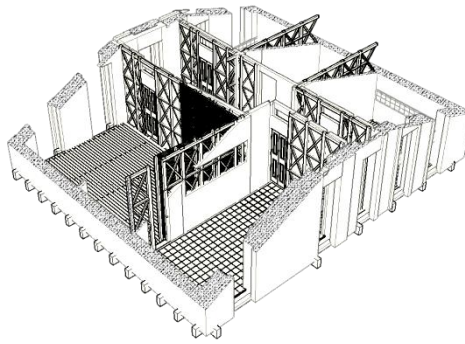
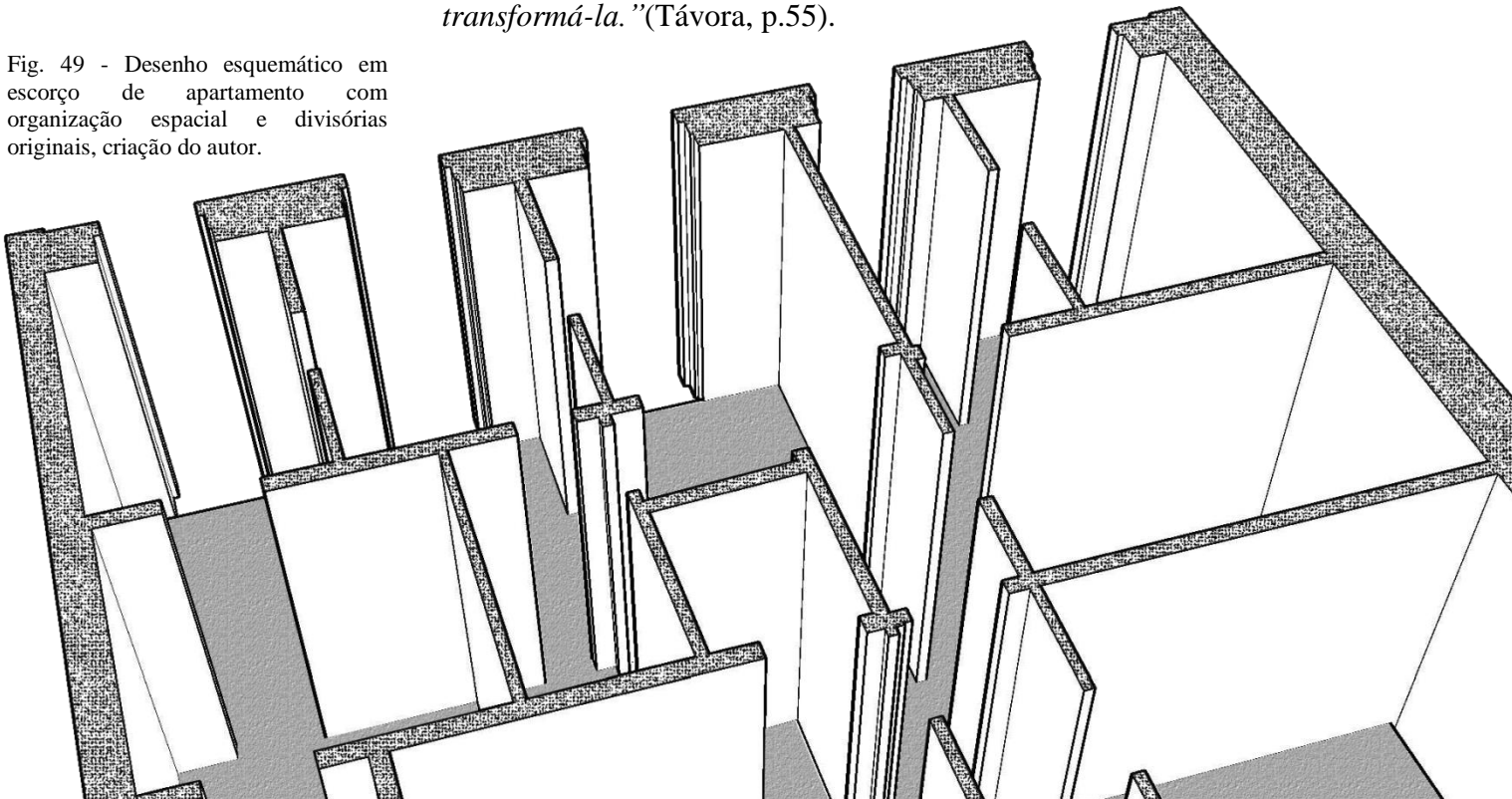


Fig. 48 - Desenho esquemático de apartamento com corte de paredes para expor o estilo construtivo, gaiola e tabique, criação do autor.

Fig. 49 - Desenho esquemático em escorço de apartamento com organização espacial e divisórias originais, criação do autor.



organização espacial focado nas necessidades da vida habitacional do século XVIII. Esta afirmação deve-se a todos os apartamentos do imóvel terem a mesma organização, assim conclui-se que todas as intervenções realizadas neste apartamento não recorreram ao derrube ou reconfiguração do espaço. Assim a organização do espaço interior para o projeto, perde quantidade (divisórias) para ganhar qualidade. Os valores simbólicos e sociais do "habitar" mantêm-se, ou seja, a cozinha mantêm-se no mesmo espaço, tal como o hall e os quartos. Para os interiores, na presente proposta deixa de ser importante o que se faz à "pele" (Tintas/estufes), e sim ao "esqueleto" (Paredes), expondo os elementos construtivos e o seu método de funcionamento, ganhando assim relevância e destaque. Estes deixam de ser somente construtivos para também serem decorativos, históricos e simbólicos (como se vai perceber pela proposta do *emontre*). Para se determinar qual é a melhor disposição e organização das divisórias é estudado o apartamento com maquetas tridimensionais e modelos 3D. Em conjunto com o estudo destas ferramentas é acrescentado o gosto e escolhas pessoais em detalhes e pormenores. É nestes pormenores que se pretende inovar e propor novas alternativas.

“Em espaço organizado, em formas, a situação caótica da arquitectura contemporânea Portuguesa manifesta-se nos mais variados aspectos: Pela utilização de técnicas que estão ultrapassadas ou ainda não tem sentido entre nós, pela criação de espaços que estão longe de corresponder às suas funções ou às necessidades dos seus utentes, pela utilização de “colunas” ou outras formas de “gosto” que de nada servem mas foram a alma de arquitecturas antigas, pela eliminação de valores legados pelo passado, e isto quer pela sua alteração quer pela sua pura e simples destruição, pela não consideração das qualidades dos sítios, em resumo, pela arquitectura e a circunstancia que a envolve e pela cobardia de, quando tal circunstancia tem o aspecto negativo, reccar combate-la, reccar melhorá-la, reccar transformá-la.” (Távora, p.55).

7.1.3. Novas Exigências a aplicar

Exigências de desempenho

As exigências de uso de um edifício como o edifício estudado aumentaram e mudaram com o passar do tempo conforme vimos no capítulo cinco nas "Funções e exigências de áreas da habitação". As preocupações que este tinha quando foi construído, alteraram-se, exemplo desta afirmação é a entrada ao piso térreo. Apesar de haver tanto elevador como escadarias, na entrada encontra-se três degraus na arcada de cota elevada estes residentes de facha etária elevada ou mobilidade reduzida, podem encontrar dificuldades. É então bastante importante adequar estas tipologias às necessidades atuais, no campo dos detalhes técnicos ou de pormenor, outro exemplo disso é a necessária introdução de calhas para telecomunicações e tubagem para gás. É também fundamental dotar o edifício de novas instalações de canalização moderna, tal como elétrica.

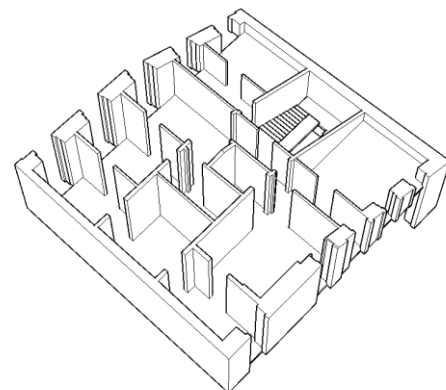


Fig. 50 - Desenho esquemático de organização de divisórias originais, criação do autor.

Condicionantes Económicas

O tipo de intervenção é sempre condicionado por motivos económicos. Por esta razão poder-se-á efetuar, em maior ou menor escala, as intervenções consoante o capital disponível. Desta maneira distingue-se os custos de reabilitação dos custos de manutenção que por consequência vão culminar no valor do imóvel. Quando uma reabilitação é mais profunda, aumentam os custos de reabilitação, mas irão diminuir os custos de manutenção daí em diante. Esta opção do proprietário deverá ser respeitada pelos técnicos, devendo estes otimizar o tipo intervenções e soluções possíveis de realizar dentro do âmbito das melhorias a dotar ao edifício.

Condicionantes de Configuração e Forma

Edifícios como o estudado não podem sofrer alterações exteriores profundas conforme vimos no capítulo quatro "Erros cometidos nas fachadas Pombalinas". Assim o desenho das fachadas deverá permanecer com a sua identidade inicial tão intacta quanto possível. A introdução de algumas alterações ao nível do piso térreo visando a criação de comércio deverá ser evitada ao máximo para não descaracterizar o edifício nem a própria rua. Havendo a necessidade de criar um novo piso, é possível (não aconselhável), desde que a altura do edifício não desvirtue a envolvente exterior (rua), e desde que garanta uma continuidade estética da própria fachada. Quaisquer alterações devem ser compatíveis com o edifício, enquadrando este e garantindo um correto funcionamento entre diferentes sistemas construtivos, sejam estes materiais ou técnicas.

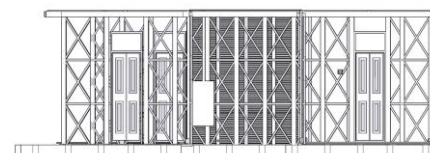


Fig. 51 - Vista Lateral Direita com corte , vista do corredor , apartamento sem paredes exteriores, em corte vertical , expondo tipo construtivo, criação do autor.

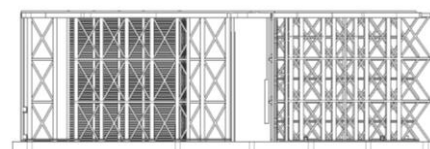
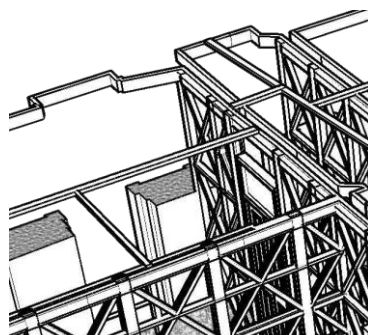
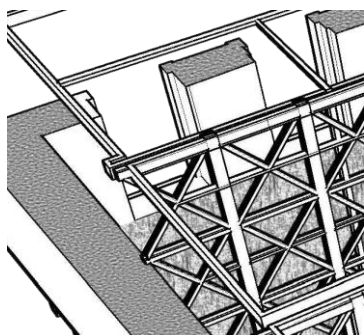
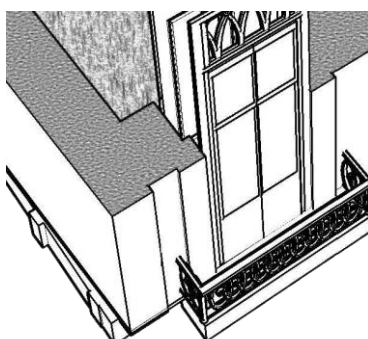
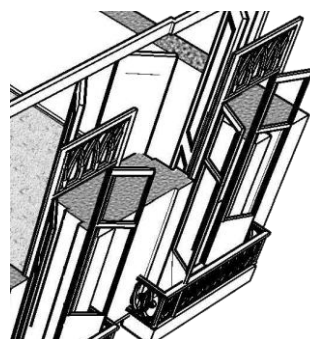
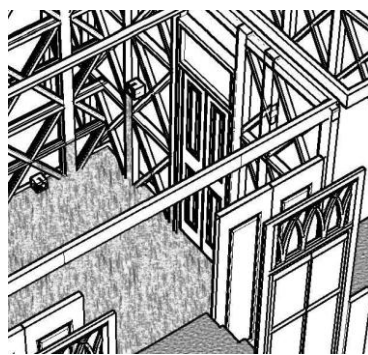
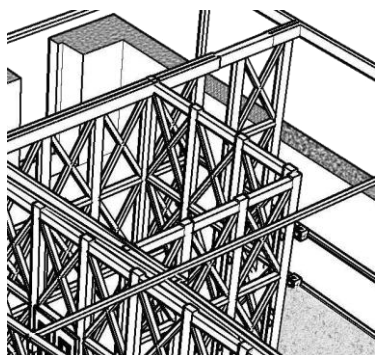


Fig. 52 - Vista Lateral Esquerda com corte vista de corredor, apartamento sem paredes exteriores, em corte vertical, expondo tipo construtivo, criação do autor.

7.2. Memória Descritiva



7.2. Organização do espaço

Das originais onze divisões que o espaço tem, contando com três *halls* uma arrecadação com ligação ao piso térreo e uma divisória de arrumação, conclui-se que apesar da quantidade de divisórias o espaço era reduzido, labiríntico e mal aproveitado (segundo os padrões actuais e de escolha pessoal). Não existia uma divisória à qual poderíamos chamar área de convívio como as que temos hoje, nas nossas habitações, que por sinal são mais pequenas e com o pé direito muito mais reduzido conforme vimos no quinto capítulo "Funções e exigências de áreas da habitação".

No caso da cozinha o grande forno de pedra com a chaminé é o protagonista sem comparação, que sem acompanhamento de aparelhos eletrodomésticos contemporâneos é um espaço sem praticabilidade. Os armários que lá se encontram, tal como a chaminé e o fogão estão descuidados e degradados, por isso é proposto no projeto retirá-los por completo em vez de os restaurar, devido ao espaço que ocupam e pouca relevância para a atualidade. Ainda na cozinha o prolongamento desta, para o que era a arrecadação e escada ao andar térreo, dá uma abertura a uma das divisões mais importantes da habitação, que ganha também a nova função de lavandaria (com as máquinas como a de lavar roupa e secar). Os três *halls* transformam-se num corredor que com a mesma função, e menos três portas, proporcionando uma movimentação mais fluida e sem tantas barreiras.

A sala transforma-se na divisão com mais protagonismo, ocupando assim as dimensões de dois quartos e a arrecadação interior, para criar um *loft* amplo, desprovido de portas e paredes. A remoção das divisórias escolhidas dá a possibilidade à sala de ter duas janelas para a rua, e uma proximidade direta da cozinha. Esta proximidade é útil para as refeições efetuadas na sala de jantar. Em relação à iluminação natural na sala, as duas janelas para a rua, dão aos utilizadores do espaço uma maior ligação ao meio onde habitam, e por consequência um maior aproveitamento da rua/cidade.

Os quartos posicionados em ambos os lados das escadas, ambos com duas janelas aproveitam a disposição do sol durante todo o dia. Com a organização proposta, os quartos estão também melhor protegidos do barulho da escada com as paredes interiores mais grossas de todo o apartamento. (Assim havendo uma melhor comodidade acústica para uma zona que é de repouso).

Os quartos ligam-se diretamente ao corredor, que faz conexão com o resto da habitação. No corredor as paredes por se encontrarem em mau estado, com estuques soltos, buracos onde passam canalização e eletricidade e outras patologias anteriormente detalhadas é proposto como alternativa ao novo estuque, a remoção por completo deste estuque antigo, expondo assim o tabique como forma de decoração. À frente do tabique aplica-se como no teto, painéis transparentes com ou sem estantes, ligados por chapas de metal/borracha afixados às vigas grossas da estrutura do tabique. Em contraste com as

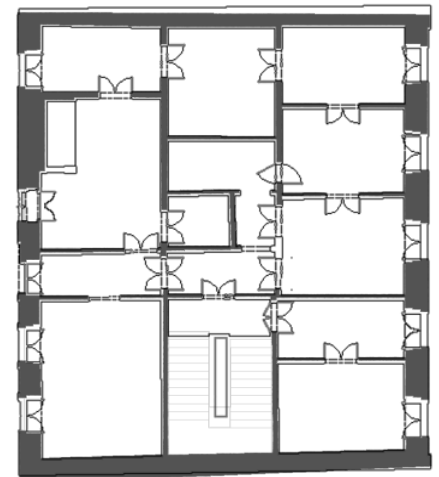


Fig. 53 - Planta de apartamento com organização espacial original e sobreposição de portas e janelas nos vãos originais, criação do autor.

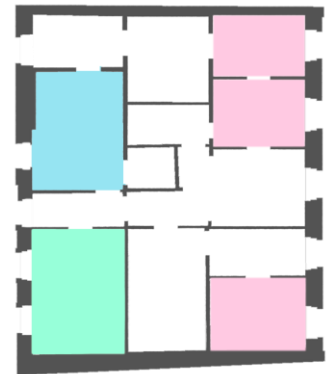


Fig. 54 - Planta de apartamento com organização espacial original, e cores representativas das divisórias. A cor de rosa os quartos, a azul a cozinha e a verde a sala de jantar/sala, criação do autor.

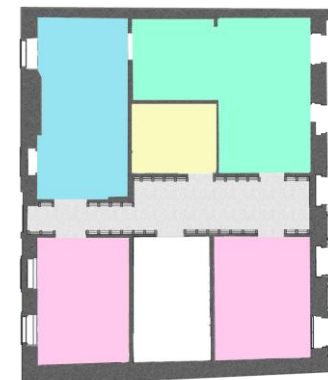


Fig. 55 - Planta de apartamento com organização espacial proposta e cores representativas das divisórias. A cor de rosa os quartos, a azul a cozinha, a verde a sala de jantar/sala e a amarelo a casa de banho, criação do autor.

Capítulo 7.

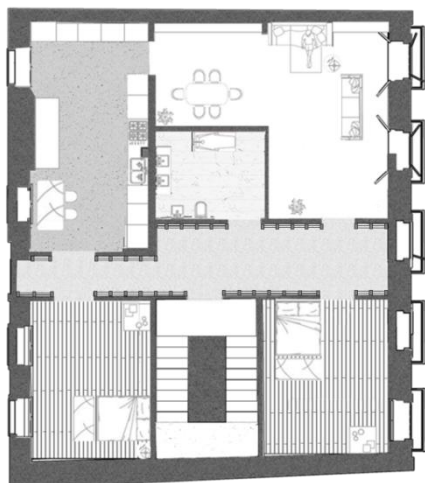


Fig. 56 - Planta de apartamento com organização espacial proposta e possível disposição de mobiliário, criação do autor.

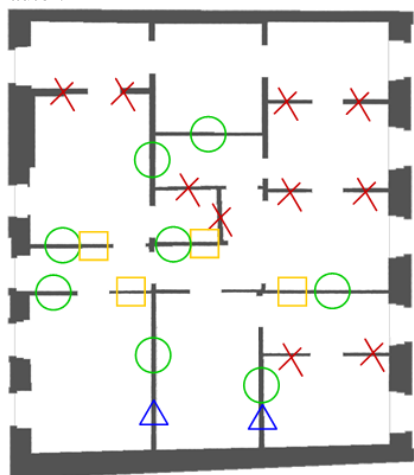


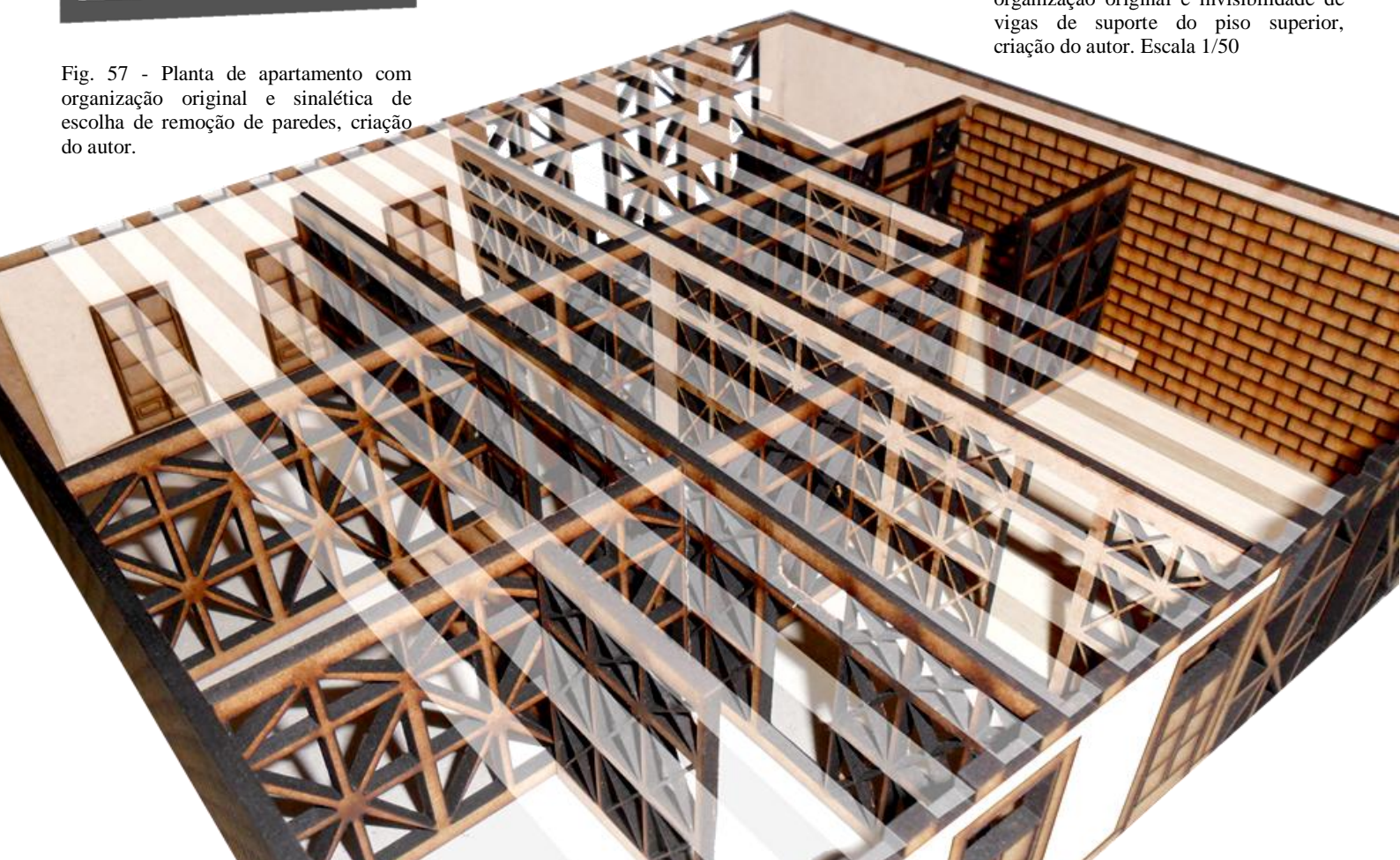
Fig. 57 - Planta de apartamento com organização original e sinalética de escolha de remoção de paredes, criação do autor.

transparências que protegem as paredes de tabique, todas as estruturas, incluindo mobiliário a aplicar, seguem a paleta de cor, de brancos acetinados, brancos "mate", mármore. Para o pavimento é proposto o uso de soalho flutuante, com laminado de madeira de "afizélia" envernizada. A nível elétrico, estruturou-se um plano de calhas para melhorar e reforçar as divisórias, proporcionando mais conforto e disponibilidade de elementos como tomadas e iluminação embutida. Para a iluminação é escolhido o tipo de iluminação quente, que se adapta ao ambiente desejável para cada divisória. Na sala pode ainda haver reguladores de intensidade da luz que provem do teto, e no corredor, a intensidade da luz que sai por trás dos painéis /estantes.

7.3.Paredes a intervir

Para um melhor aproveitamento do espaço, propõe-se a possibilidade de remoção das paredes assinaladas por uma cruz a vermelho no desenho esquemático(esq). As paredes assinaladas por um círculo a verde são as paredes que se mantêm, e que estão em boas condições. As paredes que se representam com um quadrado amarelo são as paredes em que se expõem o tabique e em azul num triângulo as estruturas de gaiola. Este tipo de apartamentos necessita, para poder evoluir, de se desfazer de partes do seu esqueleto. Esta capacidade é considerada uma vantagem evolutiva, porque permite uma melhor adaptação aos novos modos de habitar e aproveitamento das novas infra-estruturas e serviços.

Fig. 58 - Fotografia de maquete com organização original e invisibilidade de vigas de suporte do piso superior, criação do autor. Escala 1/50



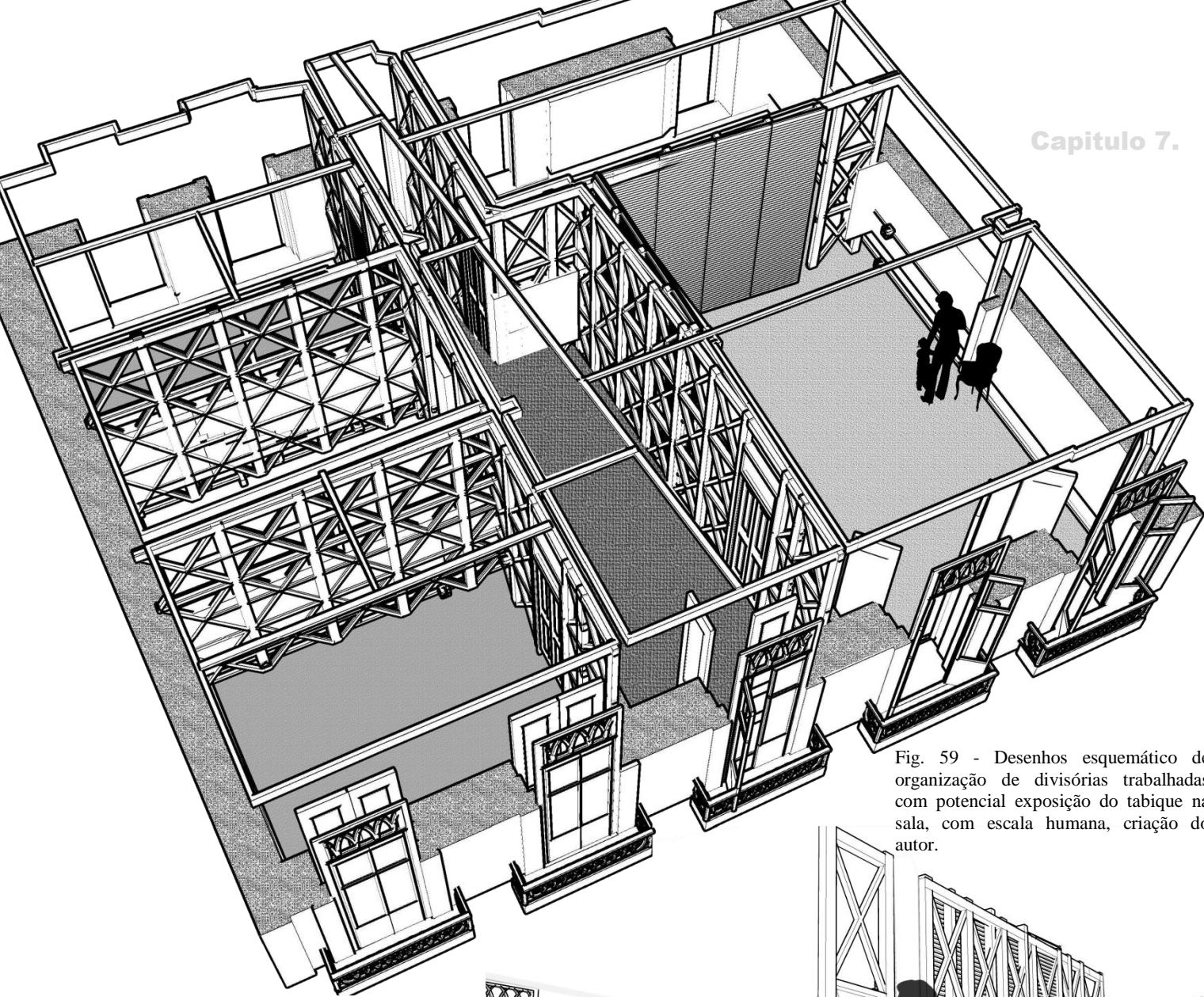


Fig. 59 - Desenhos esquemático de organização de divisórias trabalhadas com potencial exposição do tabique na sala, com escala humana, criação do autor.

Fig. 60 - Desenhos esquemático de vista interior de ligação da cozinha com escala humana, criação do autor.

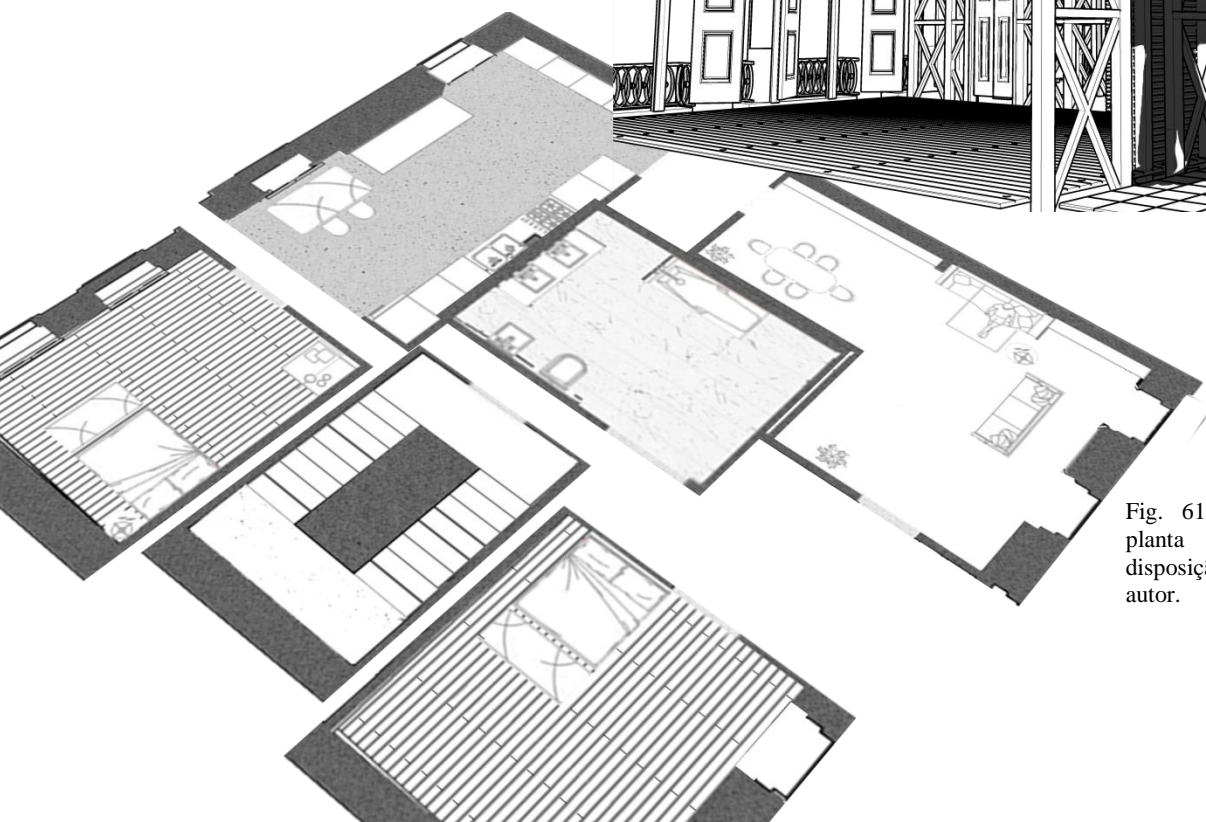
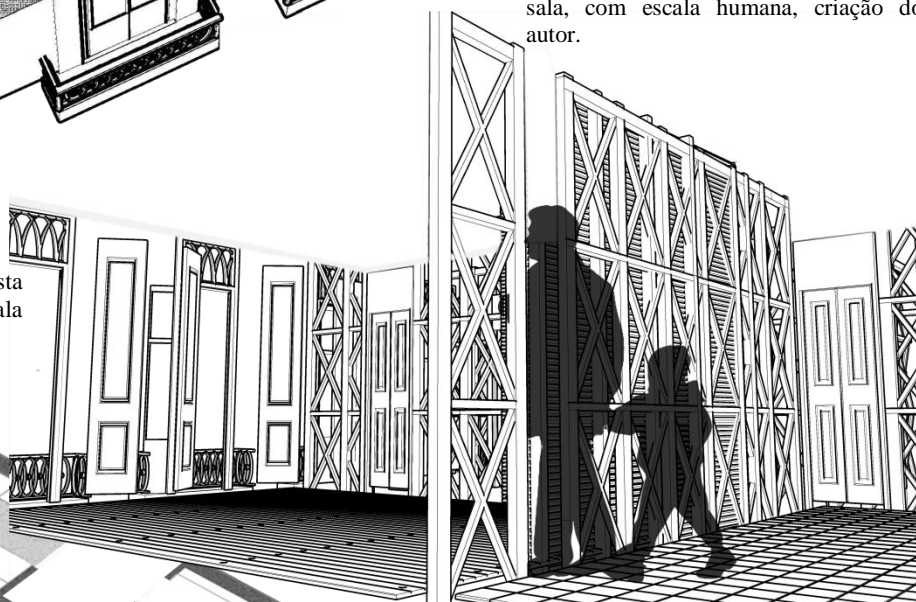


Fig. 61 - Desenhos esquemático de planta explodida com possível disposição de mobiliário, criação do autor.

7.4. Conceito de "vitrine", proposta para as paredes interiores do corredor.

Uma vitrine, do francês *vitrine*, "emontre" é um espaço que se encontra fechado por vidro ou transparência, onde são dispostos produtos, artefactos ou serviços para venda ou exposição. Este espaço isolado e intocável da *vitrine* pode ser também usado como vínculo para determinadas propostas artísticas, como a do presente projeto. Este conceito serviu desde sempre para se colecionar, classificar e exibir algo que é "querido" ao seu proprietário, tal como uma coleção de artefactos, o estilo arquitetónico torna-se algo de valor para aquele que investe numa habitação que contém património histórico. Esta escolha de enquadrar, isolar algo metendo-o em destaque e restringir o acesso a ele, cria um desejo, uma valorização, uma complementação á obra, uma transição do tipo construtivo para um valor artístico. A composição e organização da construção de tabique/gaiola pode ser facilmente classificada como de valor artístico pela sua patine, geometria e materialidade. A nível psicológico a implementação de uma estrutura como a proposta, gera e cria uma barreira espaço/tempo, ao mesmo tempo que cria um padrão através do ripamento. Assim se favorece Historicamente o espaço ao mesmo tempo que se lhe atribui originalidade e destaque.

7.4.1. Materiais e processo construtivo

Para a exposição das paredes de tabique e para a sua manutenção e preservação é proposto um conjunto de painéis transparentes que se montam paralelamente às paredes com uma distância relativa, esta distância serve para os materiais poderem ter espaço para coexistir com a nova estrutura. Os painéis encaixam-se uns nos outros de forma a não haver espaçamentos. É assim que se propõe transmitir um acabamento de qualidade. Este acabamento vai contrastar com o excesso de "patine" e textura que provem da idade e do tipo construtivo destas paredes que estiveram salvaguardados por gessos e estuques. Os painéis são compostos por três peças, a primeira é o próprio painel transparente de vidro temperado, com as dimensões do espaço que se pretende aplicar, cada peça não terá mais de um metro de comprimento e a altura será sempre o pé direito da divisão. Estes painéis podem ter ou não prateleiras, consoante o gosto e desejo pretendido. A segunda peça é o elo de ligação entre os painéis e o tabique, de material de borracha ou metal galvanizado para não enferrujar. A terceira peça será o parafuso com rosca que irá ligar-se a estrutura de tabique, nos barrotes mais largos. Para a boa aplicação desta estrutura é necessário o estudo prévio das distâncias dos barrotes, para o corte circular nos painéis. (devido ao padrão irregular deste tipo de construção)

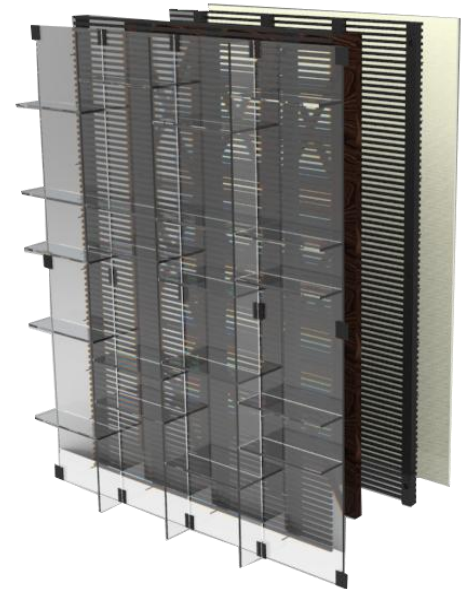


Fig. 62 - Render expositivo de "camadas". contendo da esq. para a dir. proposta de painéis transparentes com estantes, (fasquiado), gaiola, tabique e estuque, criação do autor.



Fig. 63 - Render's expositivos de montagem dos painéis transparentes sem estantes, criação do autor.



Fig. 64 - Render's expositivos de suporte quadrado modelo IN81.124 e braço reversível IN81.101 para apoio dos painéis transparentes, ferragens para vidro de catalogo Glass Hardware JNF.

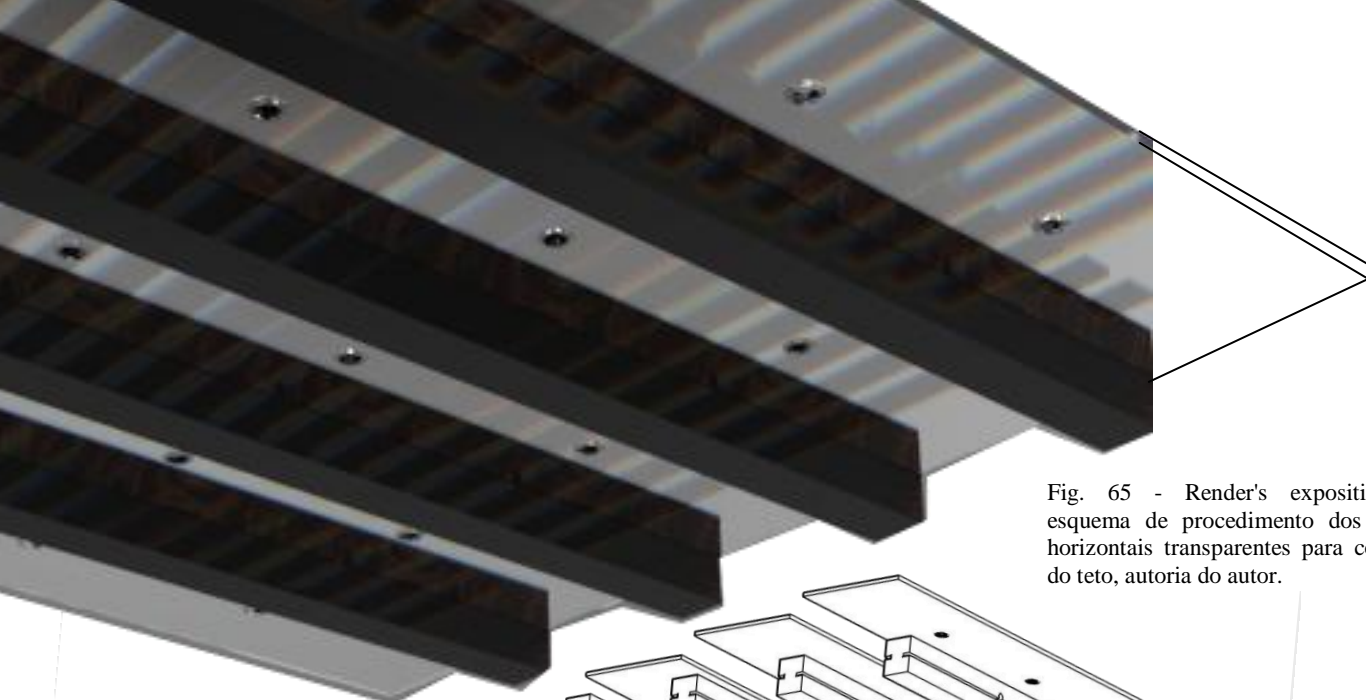


Fig. 65 - Render's expositivos de esquema de procedimento dos painéis horizontais transparentes para cobertura do teto, autoria do autor.

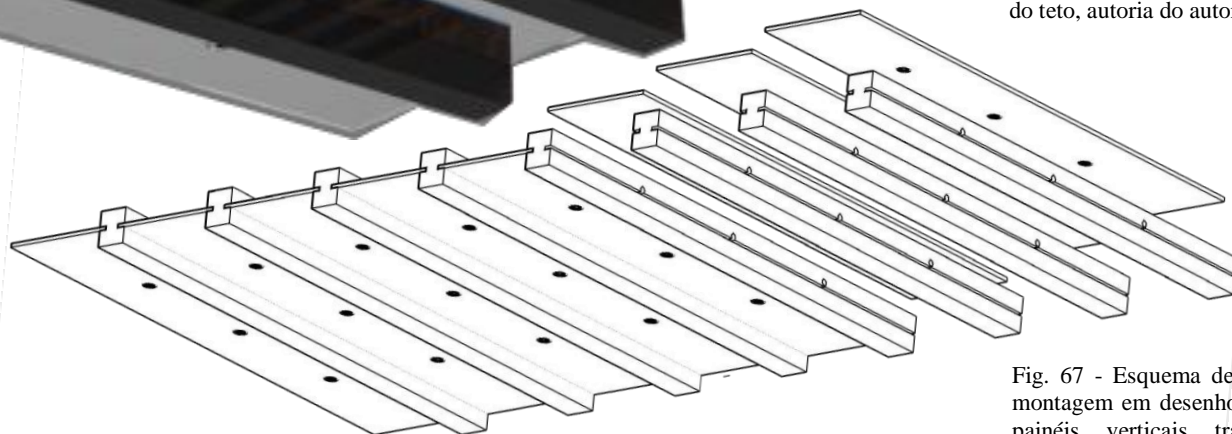


Fig. 66 - Esquema de procedimento em desenho esquemático dos painéis horizontais transparentes para cobertura do teto, autoria do autor.

Fig. 67 - Esquema de procedimento de montagem em desenho esquemático dos painéis verticais transparentes para paredes, autoria do autor.

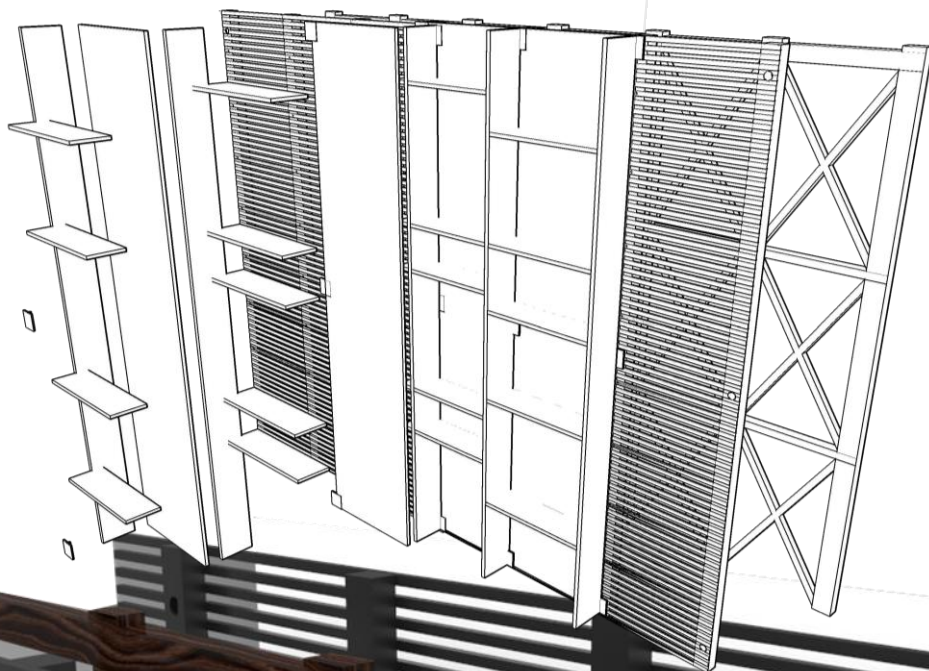


Fig. 68 - Render's expositivos de esquema de procedimento dos painéis verticais transparentes para paredes, autoria do autor.

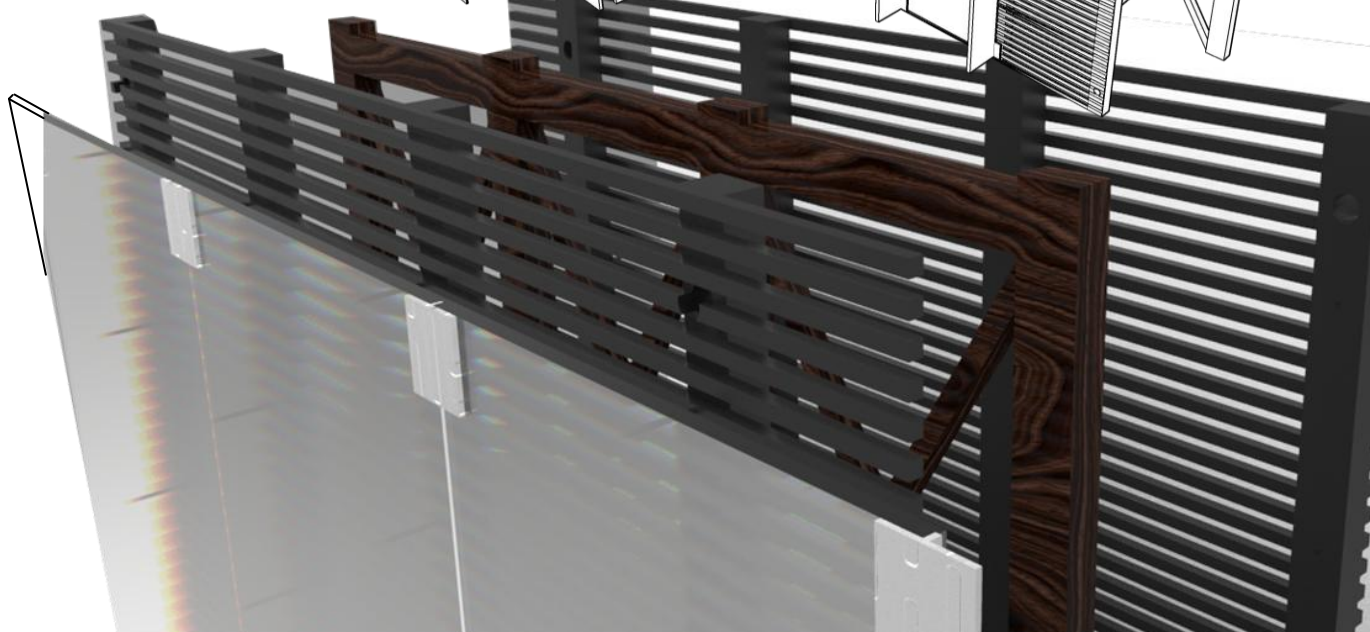




Fig. 69, 70 - Renda's expositivos de "camadas" dos painéis transparentes no teto e pavimento do chão. contendo da esq. para a dir. em cima , tábuas do pavimento , painéis com transparências e luzes embutidas e barrotes de suporte. Em baixo , tábua, manta de espuma e camada de borracha, criação do autor.

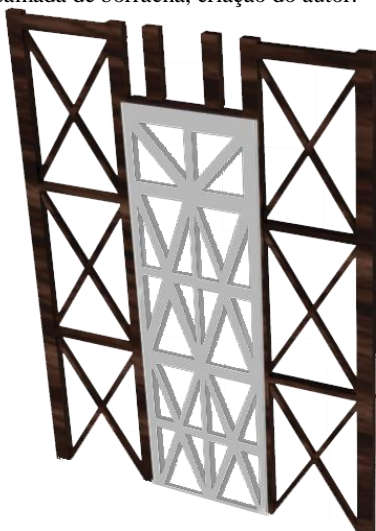


Fig. 71 - Renda expositivo de preenchimento de vãos, para encerramento de divisórias, a castanho com padrão de madeira a estrutura de gaiola, a cinzento o sistema (de barrotes) usado para preencher o vão, criação do autor a partir de método analisado em manual de processos de reabilitação.

7.2.5. Aplicação dos painéis nos barrotes do teto

Devido ao apodrecimento dos estuques do teto da sala e ao colapso de uma parte de um dos tetos do quarto, é proposto para os tetos uma solução semelhante ao das paredes, expondo os barrotes que suportam o pavimento do piso superior e entre eles revestir o seu afastamento de painéis transparentes que suportam a iluminação embutida. Para expor os barrotes que fazem parte da estrutura do pavimento do piso superior, é necessário retirar tanto o estuque como o tabique que o segura, esta remoção do material intermédio (que faz a ligação), que tem propriedades acústicas de cancelamento de revibração é depois resolvida com o fechamento posterior dos painéis transparentes.

Para os painéis se poderem aplicar nos tetos é primeiro necessário fazer um "semi-corte" de dois centímetros(máximo) em cada lado de cada barrote. Este meio corte no barrote serve de fêmea no qual o painel percorre na horizontal, perpendicular à direção do barrote. É aplicado aos barrotes, tapa poros e envernizados, para a sua proteção e acabamento.

7.2.6. Aplicação de pavimentos

Para os pavimentos é proposto a aplicação de soalho flutuante, em cima dos soalhos de madeira existentes, devido à rapidez de montagem, resistência ao fogo, excelente performance a nível acústico, beleza natural, racionalismo ecológico, economia de custos e facilidade de desmontagem quando necessário. Os revestimentos flutuantes são caracterizados pela redução da precursão a nível acústico por isolar o ruído de impacto, sendo constituído por um revestimento de piso e suporte, intercalados por uma camada elástica ou manta de borracha que absorve e isola tanto o calor como o som. Esta camada intercalar pode ser poliuretano⁵⁰ ou em manta de espuma, Poliestireno⁵¹. A decisão da aplicação deste material provém da experiencia directa do autor.

7.2.7. Preenchimento de vãos

Quanto ao fechamento dos vãos resultantes do encerramento de divisórias, é utilizado o mesmo tipo de estrutura, preenchendo com vigas de madeira maciça cruzadas em menor ângulo que o cruzamento da gaiola derivado ao reduzido espaço que o vão disponibiliza. Contudo mesmo com espaço reduzido, não se retira a moldura das portas para não destabilizar as forças verticais que estão sustidas nelas.

⁵⁰ O poliuretano é um polímero que compreende uma cadeia de unidades orgânicas unidas por ligações uretânicas. É amplamente usado em espumas rígidas e flexíveis, em elastômeros duráveis e em adesivos de alto desempenho.

⁵¹ O poliestireno é um homopolímero resultante da polimerização do monômero de estireno. Trata-se de uma resina do grupo dos termoplásticos, cuja característica reside na sua fácil flexibilidade ou moldabilidade sob a ação do calor, que a deixa em forma líquida ou pastosa.

7.2.6. Preservação do material interior das estruturas

Num edifício como o estudado, os materiais usados são materiais vivos, que se movimentam, respiram, expandem e contraem. Sendo assim os materiais usados para reparar e preencher os vãos das estruturas interiores vão ser os mesmos usados na sua implementação. Não se escolhe usar o betão/cimento ou outro tipo de material artificial contemporâneo devido a esta razão (falta de flexibilidade e compatibilidade com os materiais originais). Outra razão para não se usar este material (betão/cimento) é a falta de patine e plasticidade do cimento para o componente "estético" da proposta. Para concluir, a terceira razão é que não faria sentido para o presente projeto, quando a trabalhar-se num elemento vivo, substituir aquilo que o faz ser.

7.2.8. Expor e Proteger

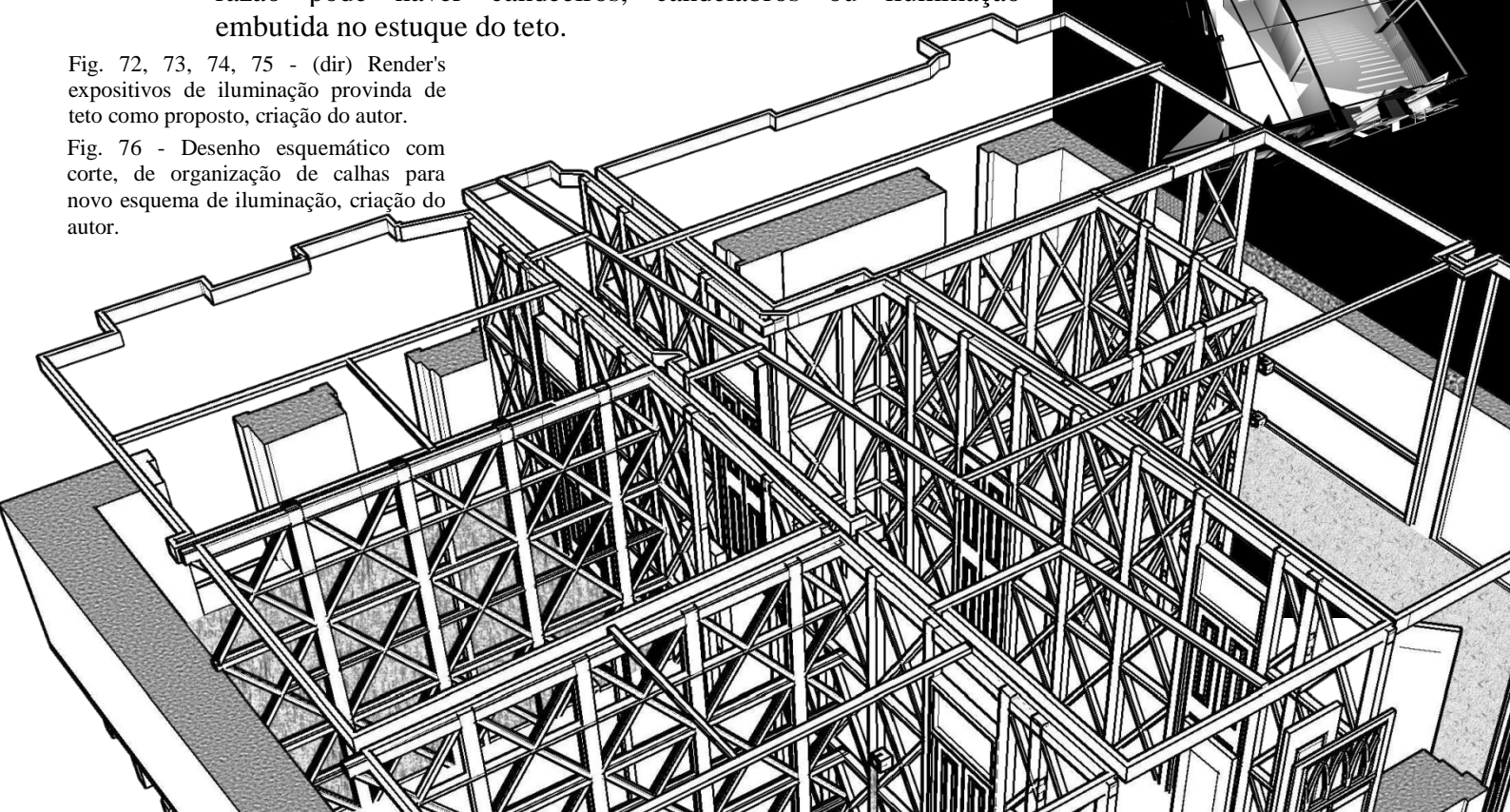
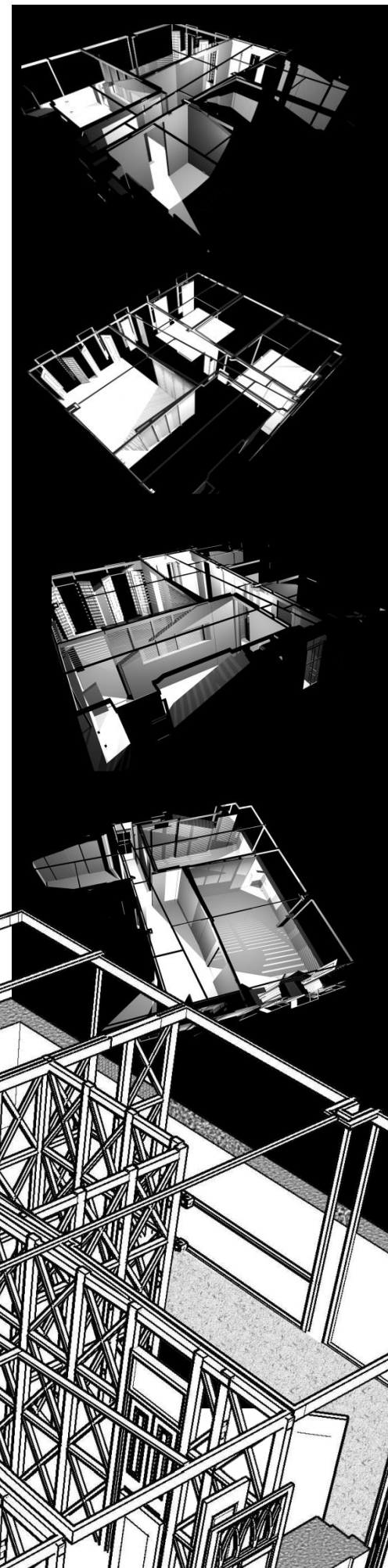
Tanto os painéis transparentes das paredes como dos tetos são a solução escolhida para proteger e expor, dentro do mesmo espírito minimalista e funcional atrás referido, o que foi considerado fundamental a preservar na reabilitação do apartamento, mas tal como o pavimento, estes também servem para isolar o calor e o som.

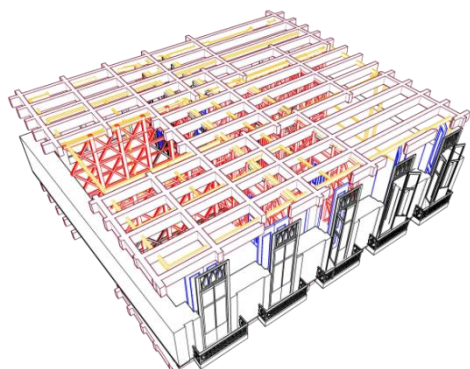
7.2.9. Iluminação

Para a iluminação propõe-se um conjunto de calhas que percorrem a moldura do teto e passam entre as vigas de sustentação do piso superior. Estas fornecem as luzes embutidas nos painéis transparentes do teto e podem ser reguladas tanto na sala como no corredor. No corredor, a iluminação funciona da mesma maneira, luzes embutidas estrategicamente atrás dos painéis transparentes "emanam" luz indireta e de enchimento. Nos quartos, cozinha e casa de banho, devido a não haver este tipo de intervenção, a iluminação é mais simplificada. Por esta razão pode haver candeeiros, candelabros ou iluminação embutida no estuque do teto.

Fig. 72, 73, 74, 75 - (dir) Render's expositivos de iluminação provinda de teto como proposto, criação do autor.

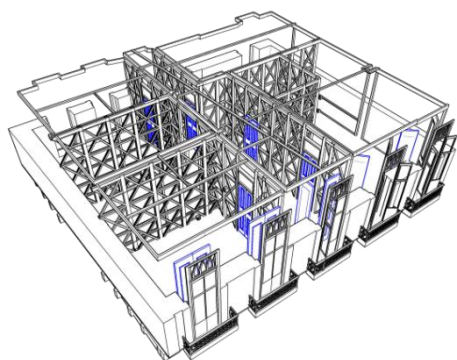
Fig. 76 - Desenho esquemático com corte, de organização de calhas para novo esquema de iluminação, criação do autor.





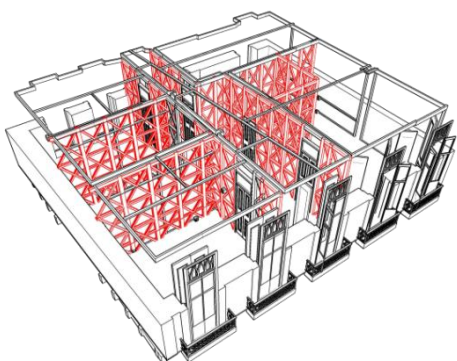
7.2.10. As portas

Sempre que possível e devido à remoção de portas por fechamento de vãos, preservam-se as portas originais (que são imponentemente altas e construídas em madeira maciça segundo as técnicas tradicionais), para a sua implementação no projeto. Para o uso destas portas no projeto seria primeiramente necessário serem lixadas, pintadas com primário, pintadas com tinta branca e por fim ser-lhes aplicado um tipo de envernizamento, sintético, celuloso ou "epoxy" para maior resistência e melhor limpeza na sua manutenção.



7.2.11. Conforto Acústico

Edifícios como o estudado são constituídos de características acústicas comuns nos edifícios antigos. Por terem as paredes exteriores de pedra em conjunto com a gaiola, vulgarmente com uma espessura elevada, em termos de acústica, resulta em espaços com satisfatório isolamento acústico. Mas apesar da espessura dos frontais, nas janelas e envidraçados torna-se necessário intervir, por estas serem, os elementos responsáveis pela maior perda de isolamento acústico para o exterior. Relativamente ao isolamento interior, devido a estrutura ser de madeira, a revibração do som estará sempre presente (verticalmente, de piso para piso), mas no caso das escadas de acesso ao elevador é importante assegurar um melhor isolamento entre divisórias, as lajes usadas para o fazer nas escadas são satisfatórias mas será pertinente aplicar isolante acústico nas paredes dos quartos que partilham com esta divisão.



7.2.12. Conforto Térmico

Edifícios como o estudado, possuem propriedades construtivas que se refletem nas características específicas das habitações. Dada a constituição das paredes exteriores, como anteriormente referido, a sua espessura traduz-se num aumento da inércia térmica que se mostra favorável ao conforto térmico. O piso térreo tem como característica principal ser bastante frio, durante todo o ano, dadas as propriedades dos materiais para as paredes e devido à fraca luminosidade a que este está sujeito. Já os pisos elevados são bastante quentes no verão e frios no inverno devido aos maus isolamentos, piorando as condições da habitação. Estes aspetos resultam geralmente no aparecimento de patologias, nomeadamente a humidade e bolores. Para corrigir estas consequências é necessário garantir um isolamento devidamente calculado.

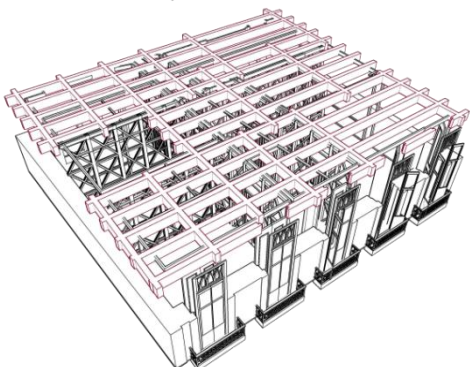
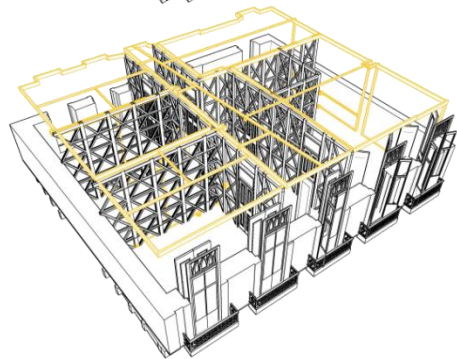


Fig. 77. 78, 79, 80, 81 - Desenhos esquemáticos da organização da proposta. De cima para baixo, espaço completo, organização das portas, nova estrutura das paredes, novo plano de calhas de iluminação e disposição dos barrotes de suporte, criação do autor.

7.2.13. Características de valor acrescentado

Na economia, a expressão de valor acrescentado designa a diferença entre o valor dos bens produzidos e os custos dos bens intermédios, isto é, os bens que são utilizados para produzir outros bens tais como as matérias-primas e serviços utilizados na sua produção. Na arquitetura, e mais precisamente na reabilitação e restauro de imóveis, o significado repete-se. O imóvel estudado, tinha como preço inicial de leilão, perto de 1.000.000 euros (966.000), e foi vendido por 1.500.000 (1.512.000) Este preço foi definido pela procura do imóvel, pela sua localização na cidade, estilo e estado de conservação. [em anexo] Contudo o edifício reabilitado resulta numa nova valorização. O edifício estudado foi vendido por 912 euros por metro quadrado, mas apartamentos reabilitados na mesma rua variam entre 2.500 e 3.100 euros por metro quadrado. Assim se subtrair-se aos 2188 (valor hipotético em média dos apartamentos de alto valor na rua) o valor das intervenções realizadas, equipamentos e mão-de-obra, encontramos o potencial lucro, que este pode originar. Assim o valor acrescentado entra na equação, como margem entre o custo e o lucro. Esta pode ser preenchida e fundamentada pela aplicação de materiais de qualidade, acabamentos rigorosos e coesão no design, seja na originalidade ou funcionalidade. Se os interiores seguirem uma filosofia de imóvel para alto “mercado” questões como a singularidade do Design, apartamento com novas funções e serviços (os chamados bens intermédios), pode resultar num valor de duas/três vezes mais do que o valor inicial. É com estes dados que se projeta e se fundamentam algumas das escolhas dos materiais e estruturas.

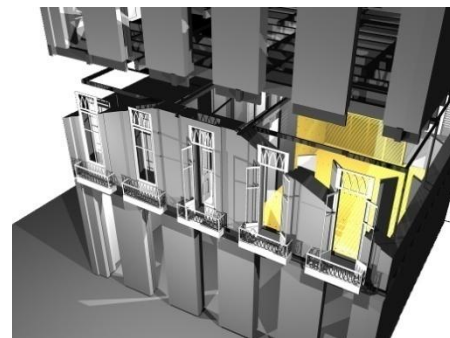


Fig. 82 - Render de fachada com apartamento e iluminação interior, criação do autor.



Fig. 83 - Render de fachada de andar nobre, 1º andar, criação do autor.

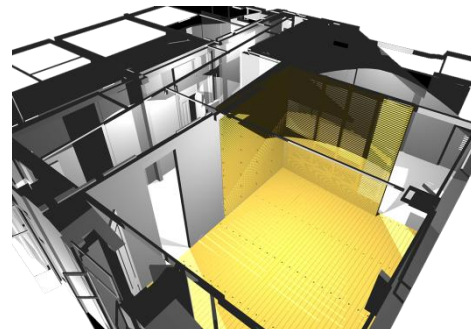
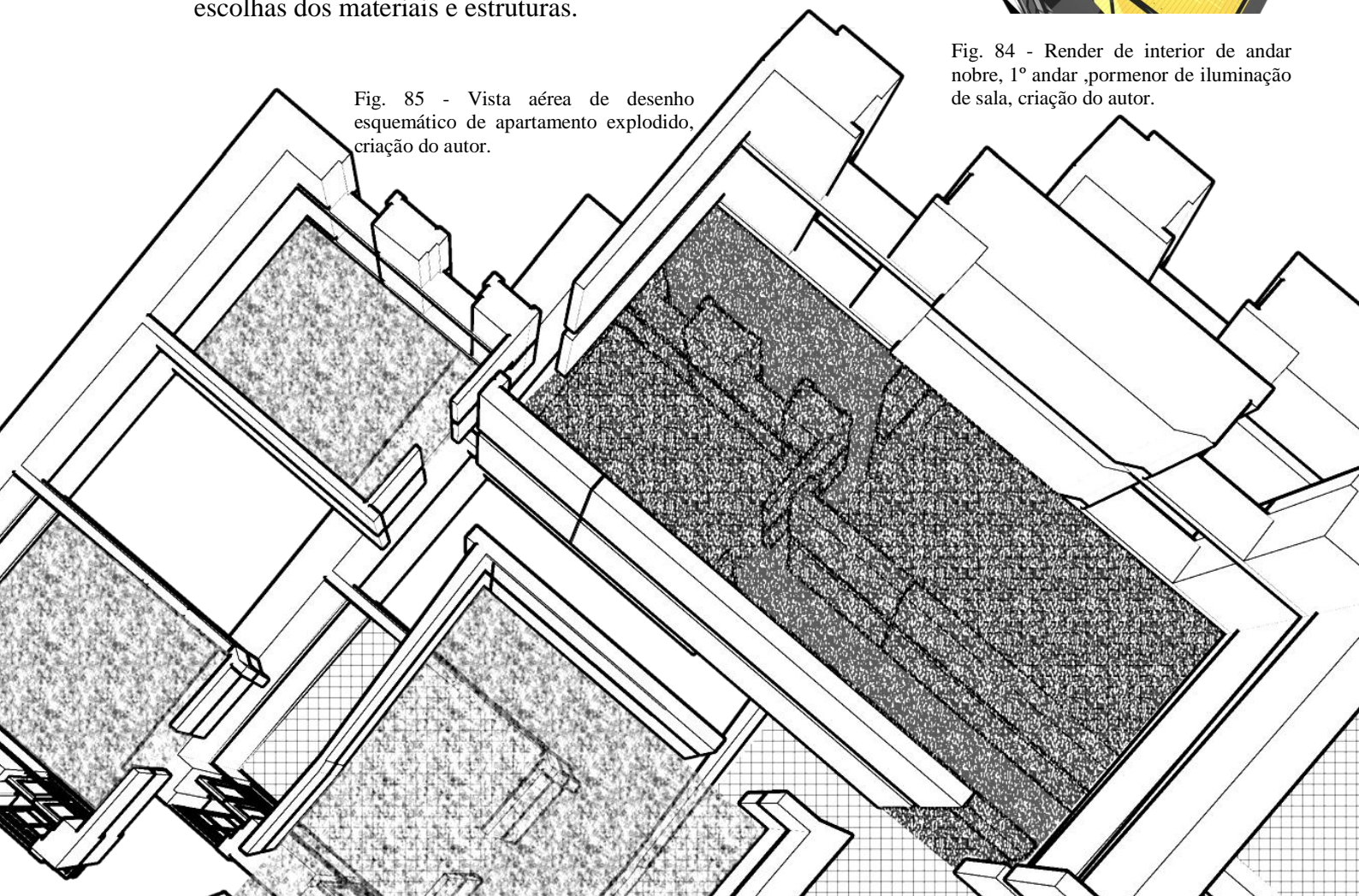


Fig. 84 - Render de interior de andar nobre, 1º andar, pormenor de iluminação de sala, criação do autor.

Fig. 85 - Vista aérea de desenho esquemático de apartamento explodido, criação do autor.



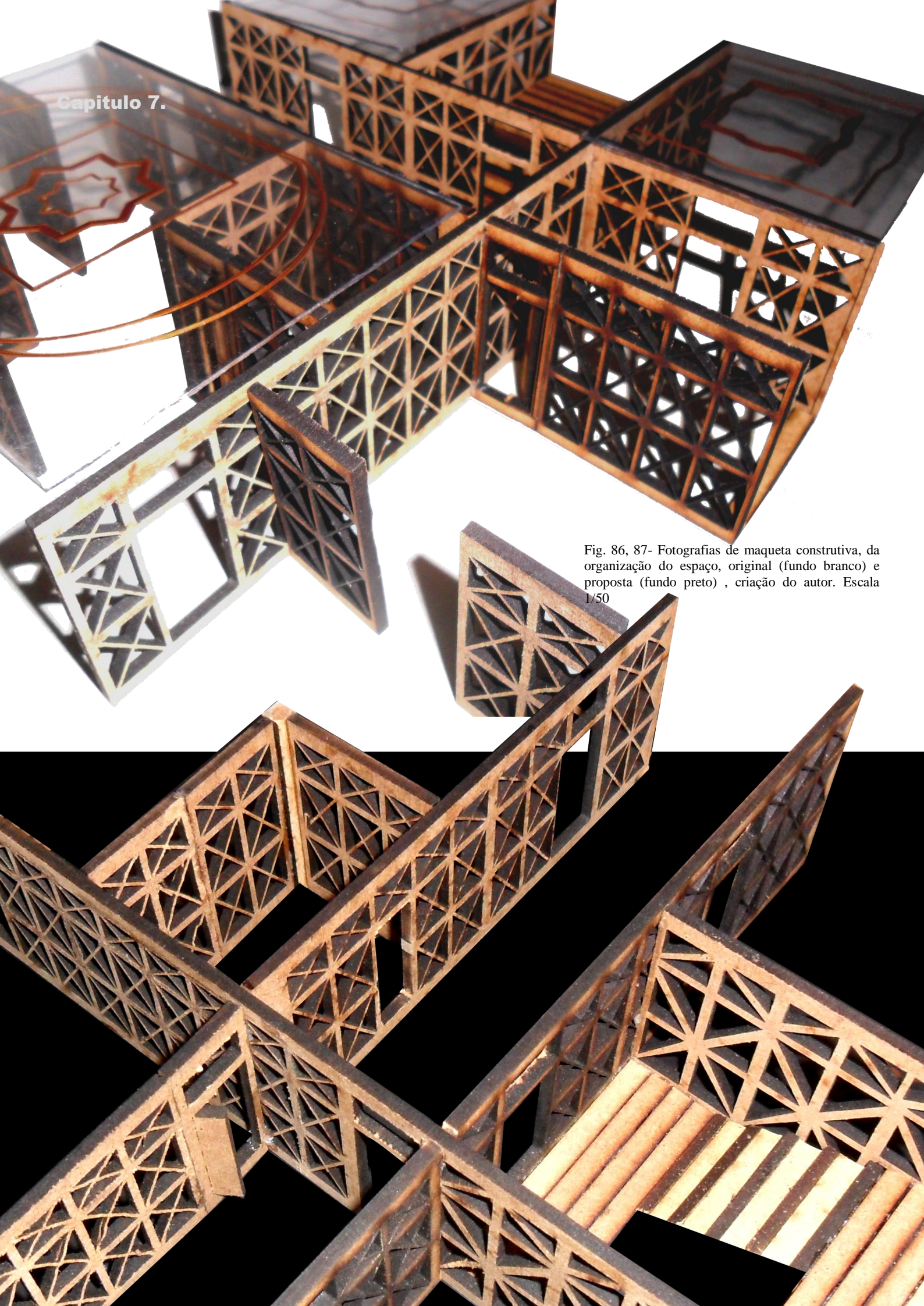
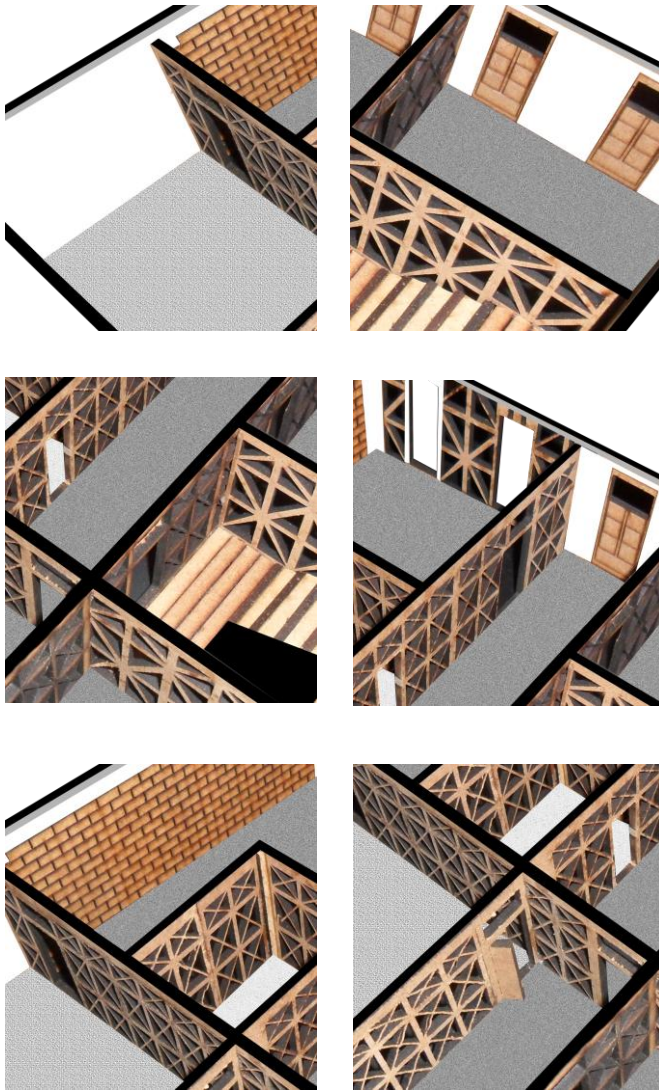


Fig. 86, 87- Fotografias de maquete construtiva, da organização do espaço, original (fundo branco) e proposta (fundo preto) , criação do autor. Escala 1/50

7.3.Divisórias /Interiores



7.3.1. Aspectos técnicos dos Interiores

Para melhor perceber/visualizar a proposta, é exposto em desenhos tridimensionais e fotos trabalhadas da maquete, ambientes e detalhes de como os interiores do apartamento ficariam. As escolhas apresentadas nas seguintes imagens serviriam para a apresentação do apartamento modelo, para uma futura "obra" de reabilitação viável.

Corredor

O corredor com seis portas, três em cada lado, faz a transição de interior exterior do apartamento. Ao entrar neste, à esquerda, apresenta-se um vão sem porta que faz ligação à cozinha e a um dos quartos. Novamente à esquerda, apresenta-se a casa de banho, no fim do corredor, o segundo quarto e a porta para a sala. É no corredor que se apresenta o módulo de transparências em contraste com as cores quentes do soalho flutuante.

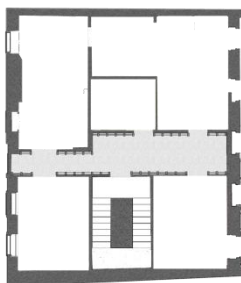


Fig. 88, 89 - Planta de pormenor corredor (esq.) e planta explodida (dir.) com fotomontagem de parede de corredor e casa de banho, criação do autor.

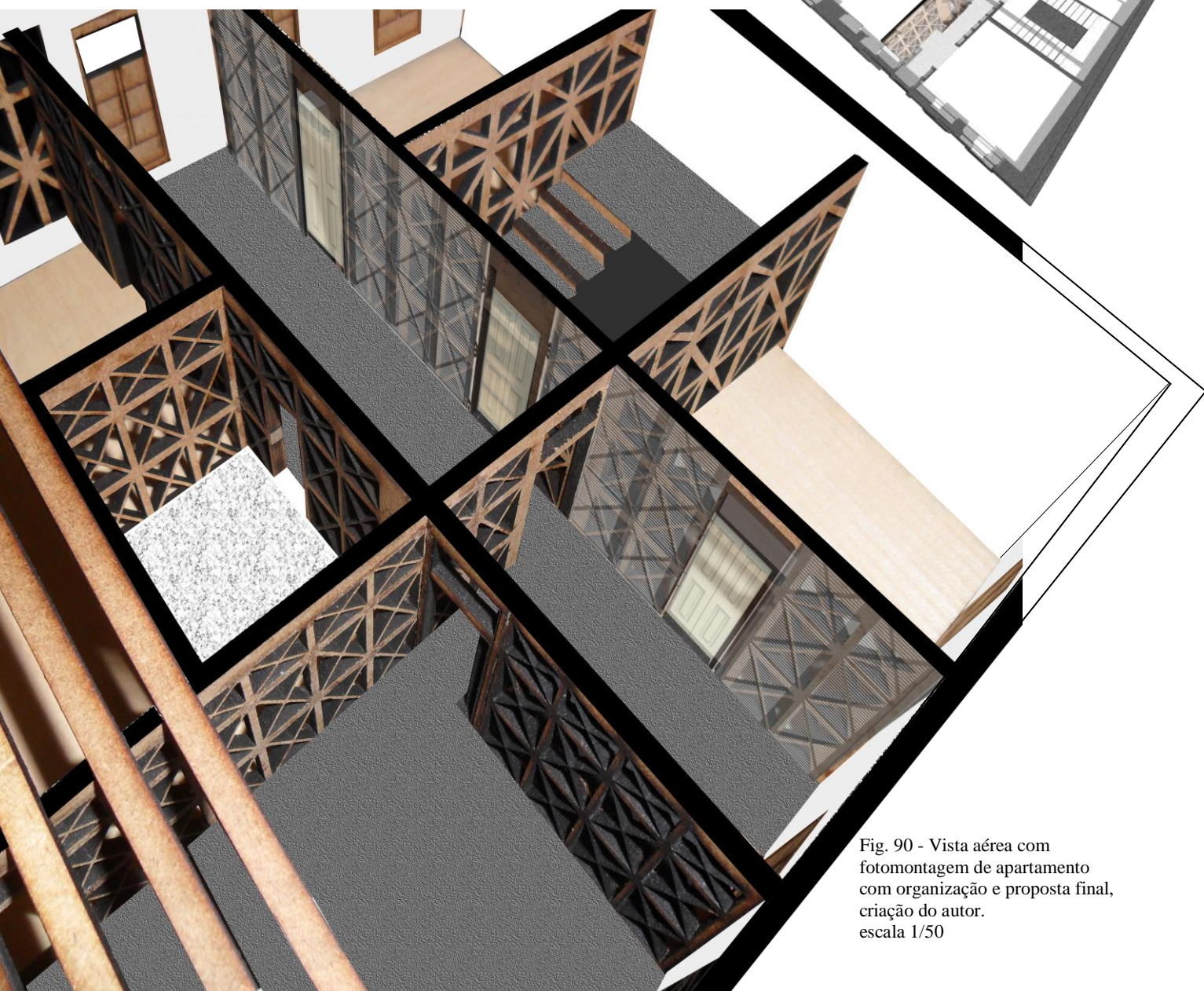
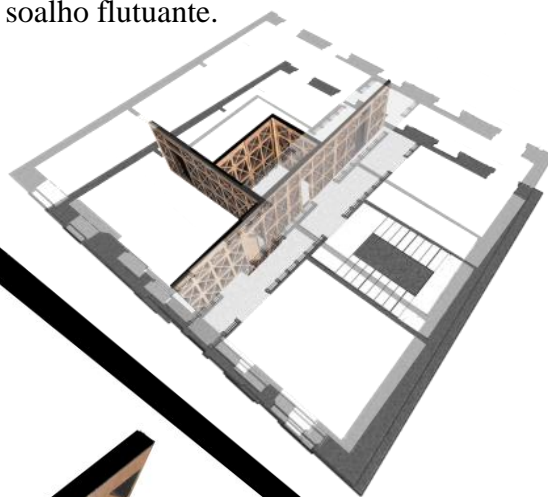


Fig. 90 - Vista aérea com fotomontagem de apartamento com organização e proposta final, criação do autor. escala 1/50

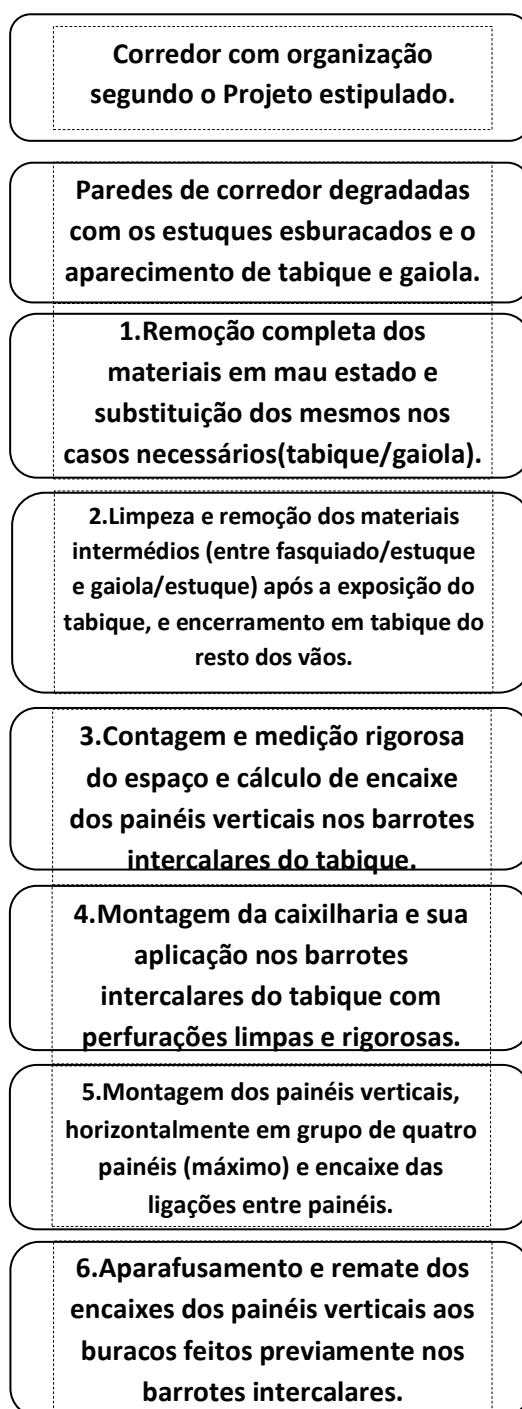


Figura 91: Procedimento de Aplicação da proposta dos painéis verticais para o corredor, criação do autor

Casa de banho

A casa de banho feita de raiz apresenta-se com mobiliário e equipamentos dentro do mesmo espírito minimalista atrás referido, todos seguindo a cor branca e se possível de linhas rígidas e volumes geométricos simples. É ainda sugerido umas prateleiras semelhantes às do corredor (com a mesma composição), mas sem transparência e feito com o mesmo material dos móveis. A escolha desta divisória no espaço do apartamento deve-se à localização da "pia" aplicada nos anos 50's quando algumas intervenções ao edifício foram feitas na tentativa de modernizar o imóvel. Esta "pia" compunha-se maioritariamente por um orifício vertical que passava por todos os apartamentos ligando-se aos esgotos da rua. A disposição da tubagem das águas que fornecem os lavatórios/ retrete e banheira provém da tentativa da partilha da parede que fornece a água à cozinha.



Fig. 92 - Render de armário/prateleira para a casa de banho, criação do autor.

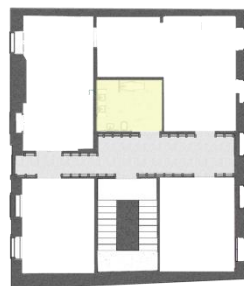


Fig. 93 - Planta de pormenor corredor com casa de banho, com mobiliário, criação do autor.

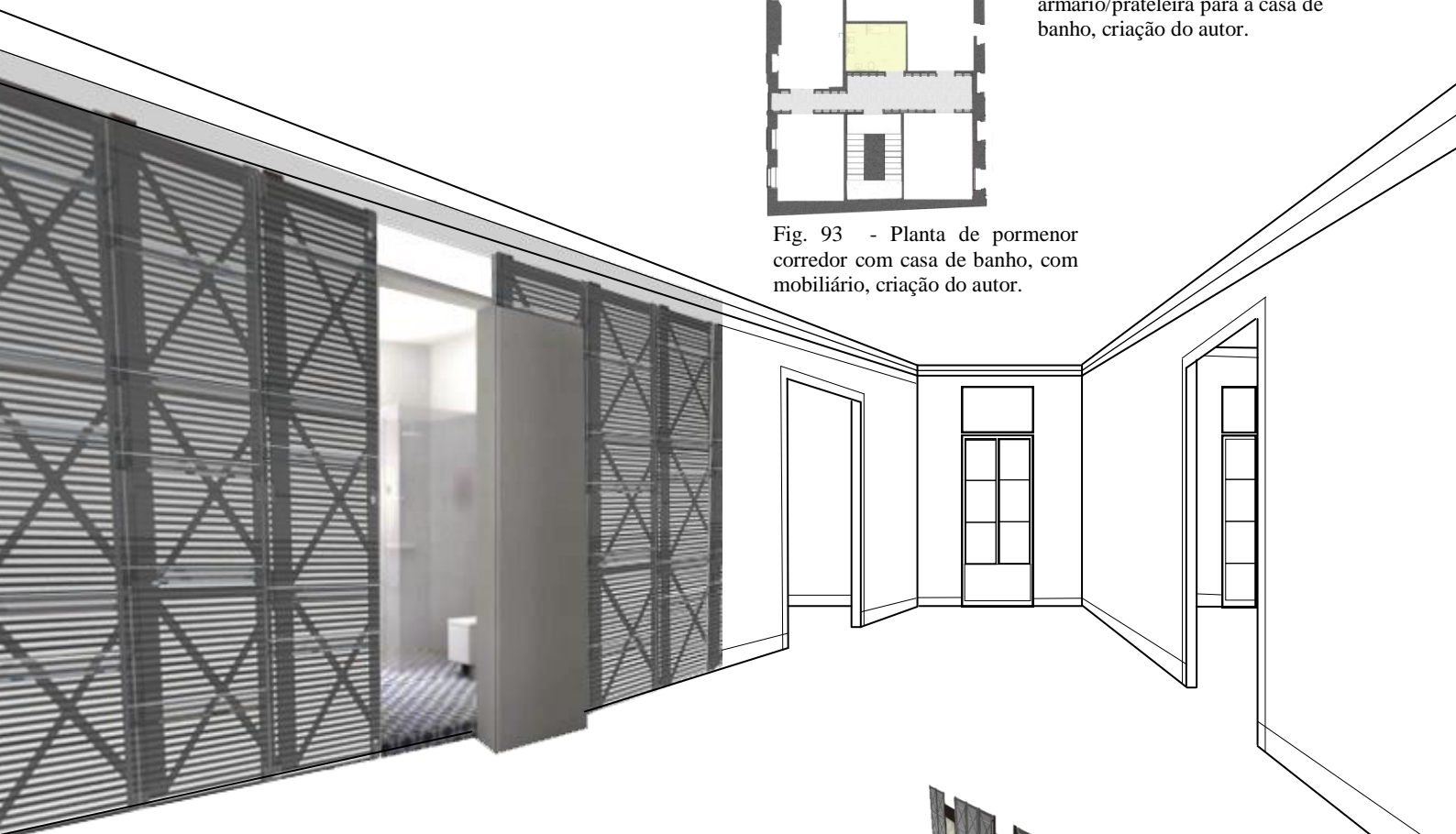
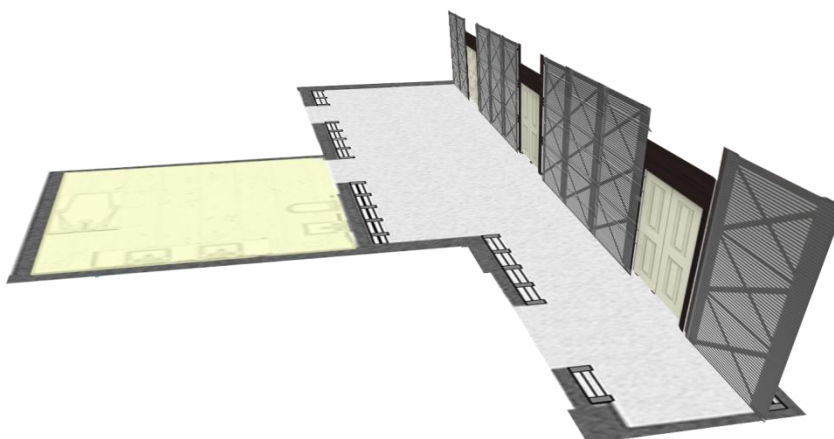


Fig. 94 - Desenho esquemático com vista interior de corredor e casa de banho em render, criação do autor.

Fig. 95 - Planta com corredor e casa de banho em perspetiva, com pormenor de proposta para corredor, criação do autor.



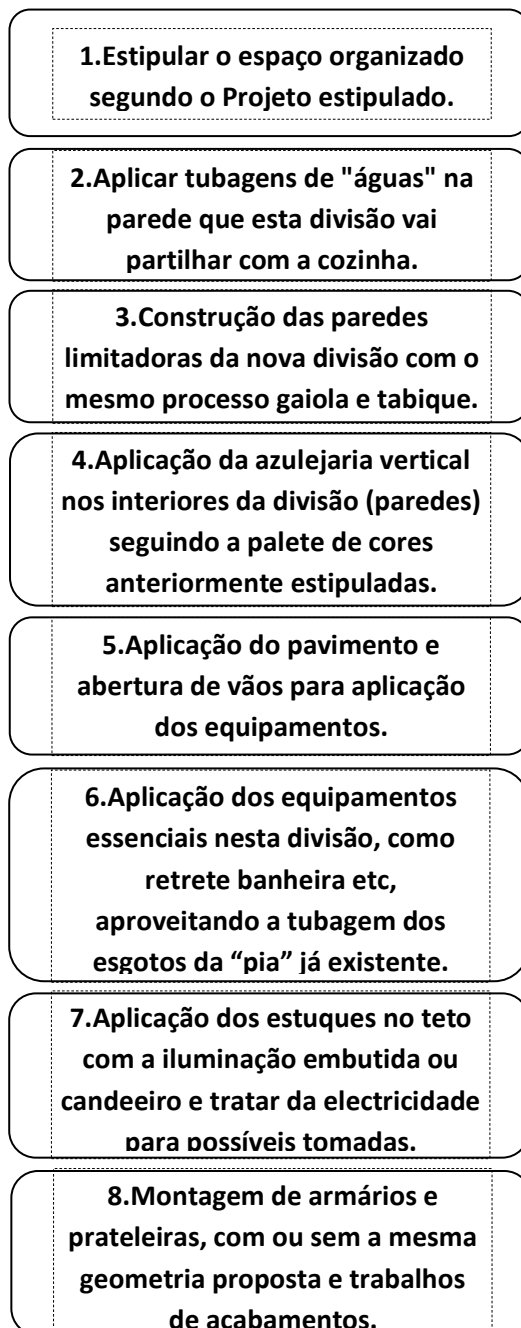
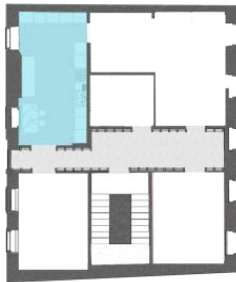


Figura 96: Fases de montagem da casa de banho no espaço proposto, criação do autor

Capítulo 7.

Cozinha



A cozinha tal como a casa de banho segue o mesmo plano de mobiliário e equipamentos dentro do mesmo espírito minimalista atrás referido, de cor branca e geometria simples, mas os armários nesta divisão não têm de ser necessariamente brancos, podem ser creme, ou cor ligeiramente mais quente, sempre com o tom da pedra da lareira. Os mármore das bancadas fica em "aberto" á escolha por gosto, mas de preferência sem recorrer a mármore pretos.

Fig. 97 - Planta de pormenor de cozinha, criação do autor.



Fig. 98, 99 - Desenho esquemático com vista interior de cozinha (cima) e vista de pormenor (em baixo), criação do autor.

Quartos

Os quartos seguem uma organização e decoração semelhante ao resto das divisões. É de notar que nestas duas divisões as paredes são revestidas de material apropriado à preservação acústica do quarto. Este revestimento que serve de isolante acústico, é a Lã de vidro, já que é incombustível, não se deteriora e não favorece a proliferação de fungos e bactérias. As paredes pintadas de cor branca contrastam com o pavimento de soalho flutuante de cor quente apropriado ao conforto térmico destas divisões. Em relação ao mobiliário desta divisão, deve seguir a mesma geometria do resto do apartamento. Para a iluminação, é proposto algo irreverente para contrastar com a geometria simples dos restantes equipamentos. Nesta divisão pode ser mais uma vez usado a estante de painéis, semelhante à do corredor. Esta coerência e direção a nível de geometria, deve ser aplicada também na cama, cómoda e armário para a roupa.



Fig. 100 - Planta de pormenor de quartos com corredor, criação do autor.

Possibilidade de mobiliário a aplicar

Como já referido, para os interiores o mobiliário deve seguir uma geometria de formas simples retangulares inspirada num minimalismo de cores neutras. Esta vontade (pessoal) de não dar destaque aos elementos decorativos deve-se a tentativa de expor a estrutura e materiais, sem sobreposição de informação e estilos artísticos. Tal como na rua, pretende-se que os interiores partilhem uma coesão geométrica que faça a relação interior/exterior. Esta geometria padronizada vem dos vãos das janelas e alvenaria das fachadas dos edifícios composta maioritariamente de retângulos, quadrados e paralelepípedos.

Fig. 101 - Vista e fotomontagem de render e desenho esquemático de quarto e corredor, criação do autor.





Fig. 101 - Vista e fotomontagem de render com pormenor de tijolo para parede, alternativa 1, criação do autor.

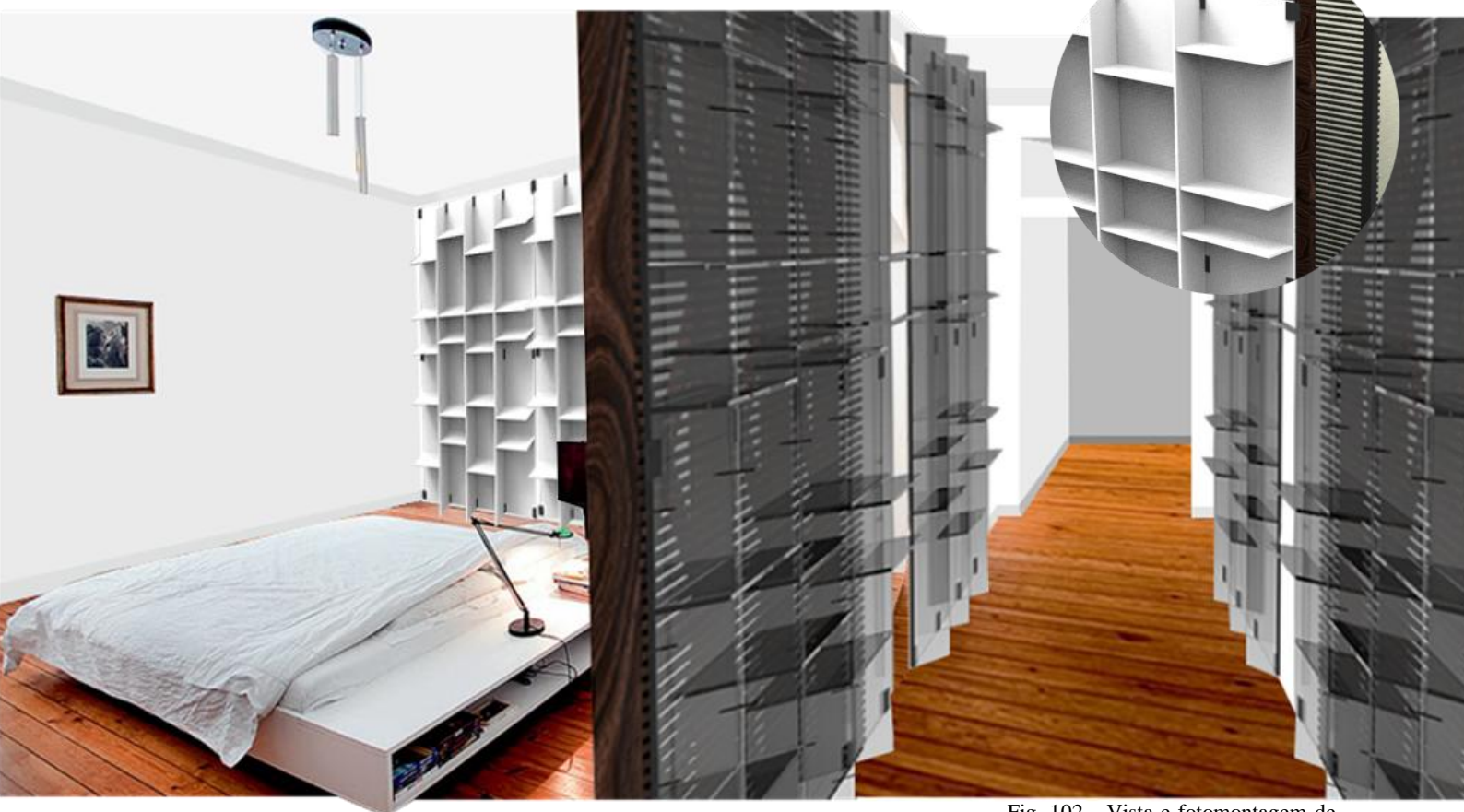


Fig. 102 - Vista e fotomontagem de render com pormenor de estante, alternativa 2, criação do autor.

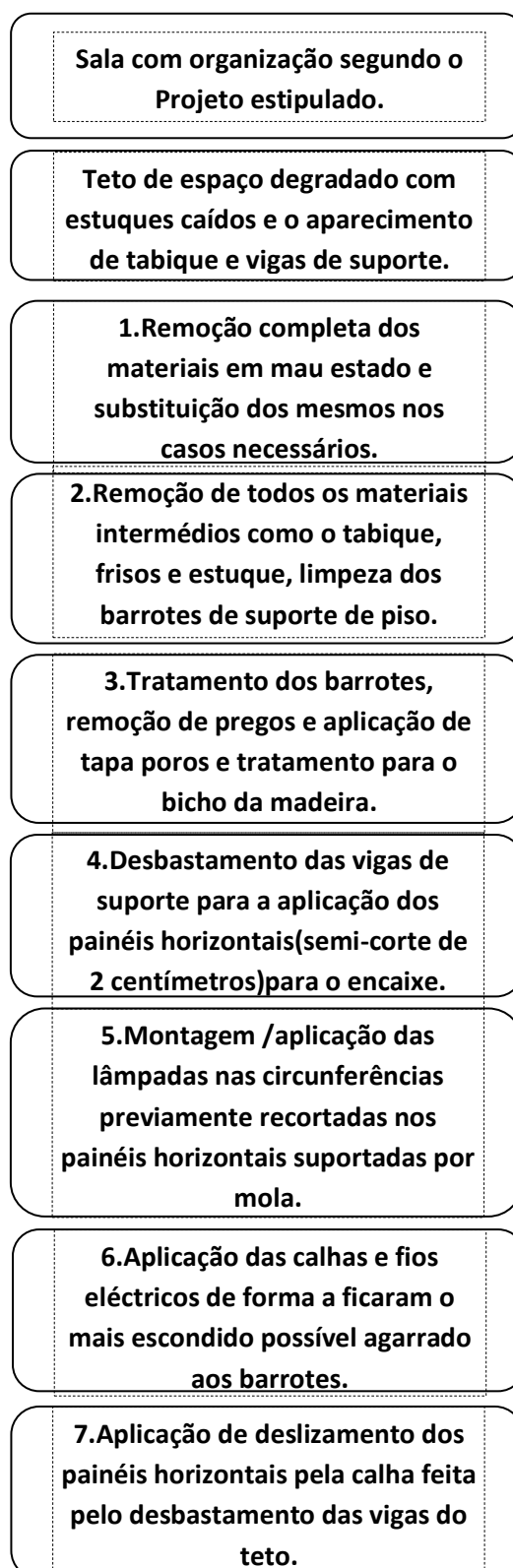


Figura 103: Procedimento de Aplicação da proposta dos painéis horizontais da sala, criação do autor

Capítulo 7.

Sala

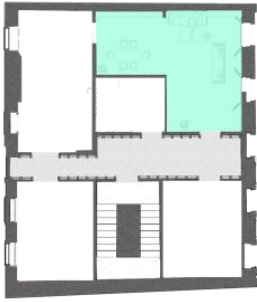


Fig. 104 - Planta de pormenor de sala, criação do autor.

A sala segue a mesma organização e decoração do resto da casa. No teto, a iluminação provem de painéis transparentes embutidos nos barrotes de sustentação do piso superior, como já mencionado este tipo de sistema procura enquadrar os materiais antigos com os materiais novos. Este contraste, em conjunto com o branco das paredes e mobiliário, cria uma atmosfera rica sem ser pesada e antiquada. As paredes que a sala partilha com a casa de banho podem ser ou não de tijolo burro exposto. Se assim for, requer-se uma montagem rigorosa intercalada de cimento cola branco para os acabamentos desta parede parecerem o menos "tosco" possível, ao mesmo tempo que não tira a função do material (personalidade).

Fig. 105, 106 - Foto de interior de sala (esq.) e vista esquemática com escala humana à (dir.), criação do autor.



Fig. 107, 108 - Vista esquemática de sala com pormenor de render à (esq.), criação do autor.

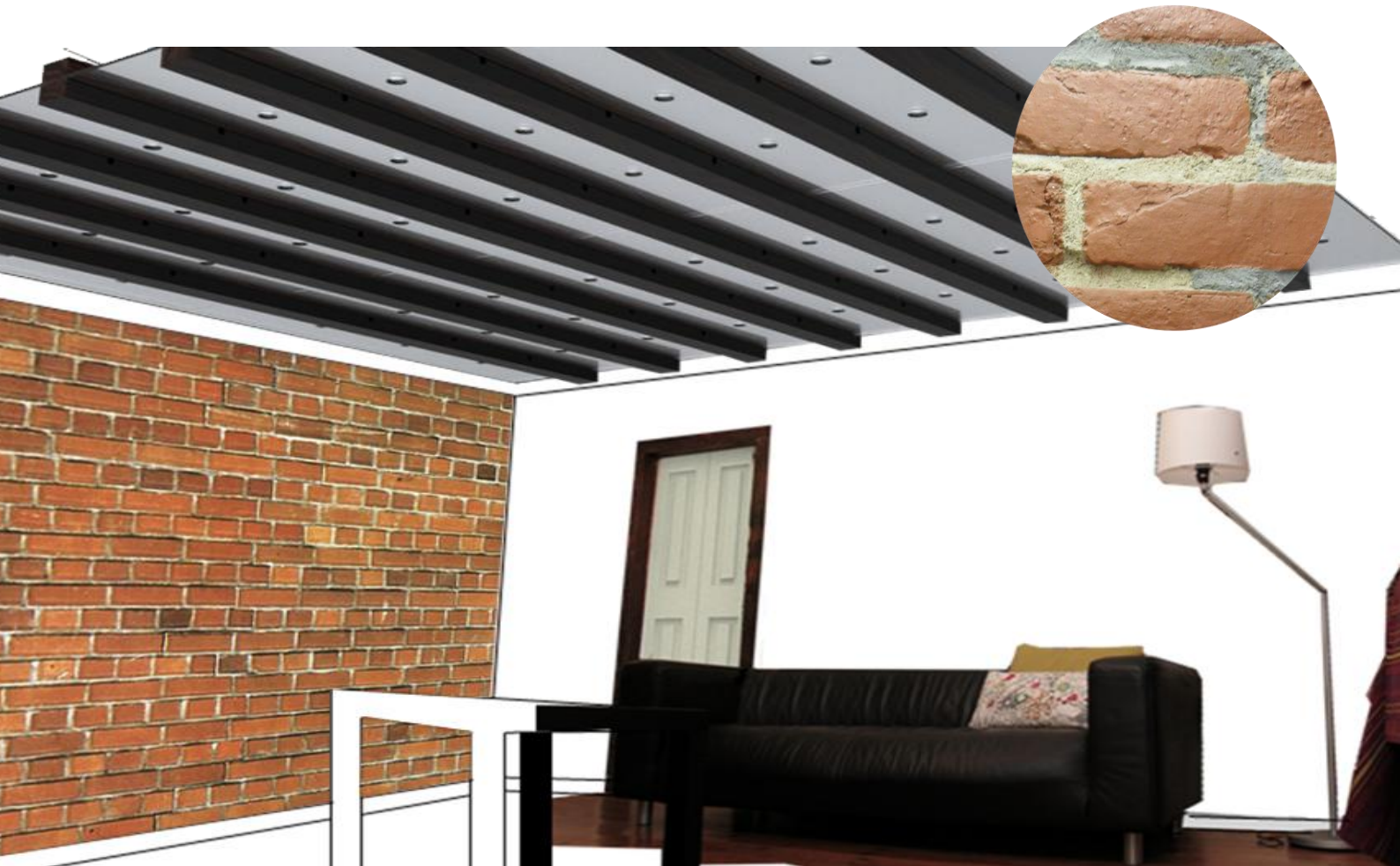


Fig. 109- Vista esquemática de sala com pormenor de tijolo, alternativa 1 criação do autor.



Fig. 110 - Vista esquemática de sala com pormenor de estante, alternativa 2, criação do autor.

7.4. Conclusão e Considerações Finais

Como conclusão do capítulo sete "Projeto" analisa-se o procedimento usado na maquetização do espaço estudado, em conjunto com o papel do Designer como ética e responsabilidade perante a proposta reabilitação sugerida.

7.4.1. Fotos de Maqueta e conclusão

A criação da maqueta a 1/100 foi feita com o intuito de expor o sistema de construção Pombalino do edifício estudado, em contraste com a fachada reabilitada. Este contraste torna a maqueta não só estrutural-constructiva mas também explicativa.

A criação da maqueta a 1/50 foi feita com o intuito de melhor compreender o espaço, ao mesmo tempo que se aplicava os conhecimentos adquiridos da investigação do género construtivo e sistema de suporte dos pisos. O facto de se ter escolhido fazer esta maqueta dos interiores desmontável foi com o intuito de auxiliar fisicamente o planeamento e montagem do espaço, possibilitando varias escolhas de organização. Ao mesmo tempo esta maqueta de detalhe é também de apresentação e exposição para além de estudo, pois representa fielmente o espaço e a proposta. É importante destacar a utilização das maquetas físicas, como as apresentadas, dado que a riqueza do exercício está propriamente nas descobertas a partir do manuseio de dimensões recolhidas do espaço proposto. A proposta de elaboração das maquetas a partir de uma única base é propiciar àquele que a manuseia uma reflexão comparativa entre as diferentes possibilidades de montagem, ressaltando aspetos diversos da arquitetura, sejam eles adquiridos de forma palpável, ou de vínculo entre as modulações e as limitações de ordem material e constructiva. A criação destas maquetas proporcionou o estudo e a aprendizagem também de um tipo de tecnologia nunca trabalhado e útil para futuros trabalhos.



Fig. 111 - Fotografia de maqueta do edifício estudado, sem retoques, criação do autor. Escala 1/100

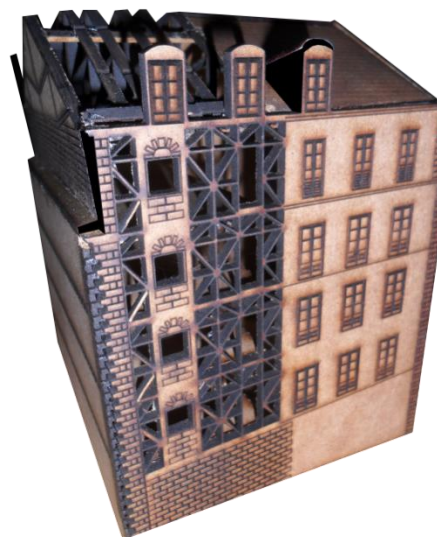


Fig. 112 - Fotografia de maqueta do edifício estudado, sem retoques, criação do autor. Escala 1/100

Fig. 113- Fotografia de maqueta construtiva, em escorço da traseira do apartamento, criação do autor. Escala 1/50





Fig. 114 - Fotografia de maquete do dos interiores com levantamento vertical dos barrotes de suporte de piso superior, criação do autor. Escala 1/50

7.4.2. Conclusões

De acordo com a investigação realizada na parte teórica da dissertação, apresentam-se escolhas propostas para o projeto prático as quais seguiram as necessidades e novas alternativas do “habitar” da contemporaneidade. As respetivas escolhas de organização derivaram dos novos conceitos de espaço e estruturação familiar que hoje estão presentes nos apartamentos domésticos. A escala entre o homem e o espaço mudou, e perante esta mudança não há necessidade de manter as assoalhadas projetadas/construídas originalmente na implementação do edifício. Contudo, este estudo de temas como conforto, escala e geometria proporcionaram fazer a transição do apartamento estudado como “boa prática” para uma proposta pessoal, que inclui um Design "activo" e numa possibilidade de escolha para quem reabilita este tipo de imóveis. Património e Reabilitação podem funcionar em conjunto sem ter que os tratar como uma proposta de um museu habitacional. Um espaço habitacional pode pertencer a um edifício de interesse histórico e preservado e, simultaneamente, evoluir e preencher os requisitos da contemporaneidade. Os requisitos e necessidades que se estudaram, responderam ao tipo de estruturas a adicionar ao espaço. Estas estruturas podem ser interpretadas de várias maneiras, sejam elas de caráter “intromissivo” ou de “mau gosto” perante, aquilo que se poderia interpretar como um elemento “completo” e “acabado”. Porém reabilitar para manter e perpetuar as más escolhas, as incorretas aplicações é fechar os olhos ao que se vê notoriamente incompleto, e este não pode ser o papel do Designer. Este tem como responsabilidade ética no Design, contextualizar o seu papel como ser humano (com vontades e personalidade) para a viabilidade/estruturação do projeto. Na atualidade o Designer tem de ter implícita uma responsabilidade social além do campo da Produção, este deve contribuir para a condução de um processo de aprendizagem mutua (entre a sociedade e o Designer), baseado em novas formas de bem-estar, que possam atingir uma parcela maior da população, e, ao mesmo tempo, respeitar o meio-ambiente e atentar aos limites dos recursos do planeta.

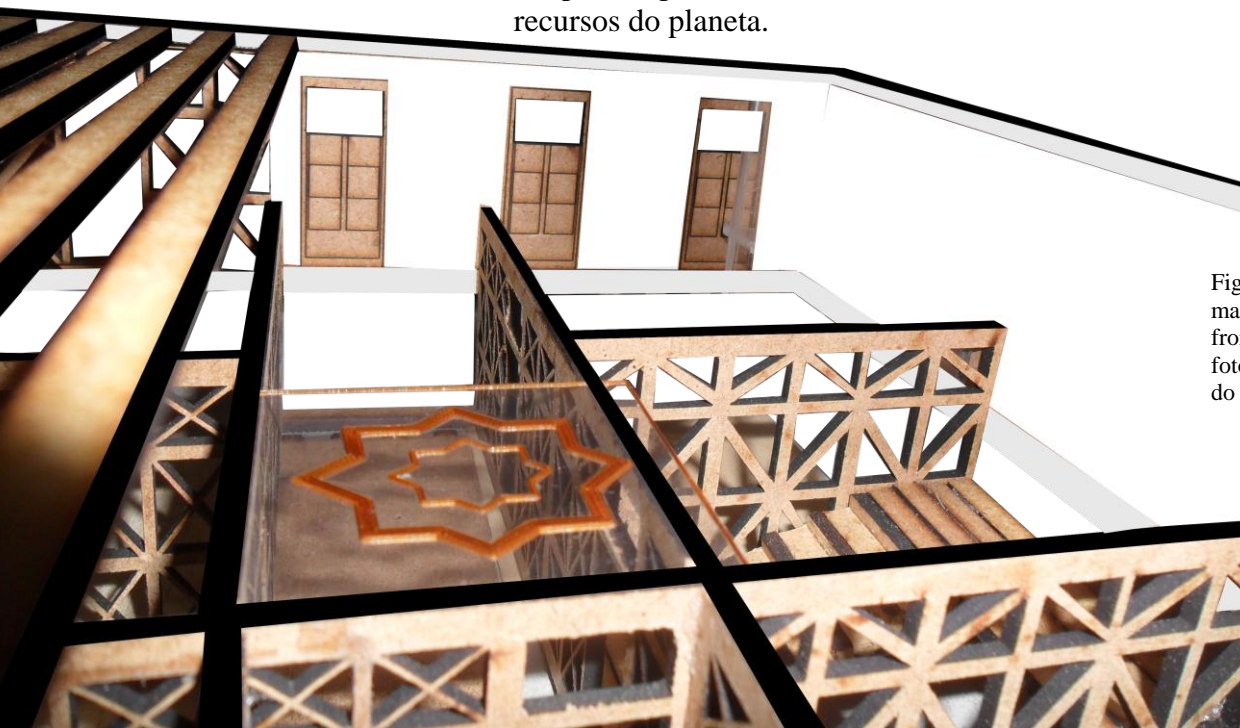


Fig. 115 - Fotografia de maquete com parede frontal elevada, e fotomontagem, criação do autor. Escala 1/50

O Designer não pode ser apenas um profissional que projeta e produz "coisas". Este tem de ser alguém que entende e sistematiza processos, que otimiza meios e métodos, usando a produção, e quando necessário, pela tomada de consciência ou seja, pela mudança. É com esta obrigação que o Designer deve apresentar novos pontos de vista e ferramentas para a busca de soluções para a cidade.

“Cada vez mais, os designers encontram lugar dentro de equipas multidisciplinares, e são chamados a responder problemas de pertinência global, de redesign de atitudes e paradigmas, muito para la dos objetos e das mensagens ”(Bertolo, 2007)

Cabe ao Designer ser promotor, catalisador, mediador de uma lógica de consumo e uma lógica de solução, não pode ser então um elemento de neutralidade, não pode haver neutralidade nas suas ações e escolhas. As escolhas que faz e as mensagens que passa têm de coexistir com uma dimensão pública, que influencia opiniões, veicula valores, que condiciona, direta ou indiretamente, comportamentos e mentalidades. No caso da reabilitação não pode haver uma vontade de aceitar pensamentos ou decisões anteriormente pré-definidas, ou replicação de ações e comportamentos por facilidades. O Designer de Interiores, assim, deve estar consciente que com o seu conhecimento e criatividade, deverá propor inovações que interfiram de forma positiva na vida do “indivíduo” e no edifício em que ocorre a intervenção, na cultura do local.

“Uma acção cultural positiva, proactiva, e aquela em que a acção funciona como catalisador, reflectindo criticamente sobre os valores e as estruturas existentes ”(Bertolo, 2007)

No Projeto, a responsabilidade do Designer é a de prever implicações e usos antes de passar à execução, fazendo a referência ao tema desenvolvido de forma a ver a capacidade de adaptação é prescindível, para se poder alertar para as potenciais vantagens de viver num núcleo Histórico como o de Lisboa.

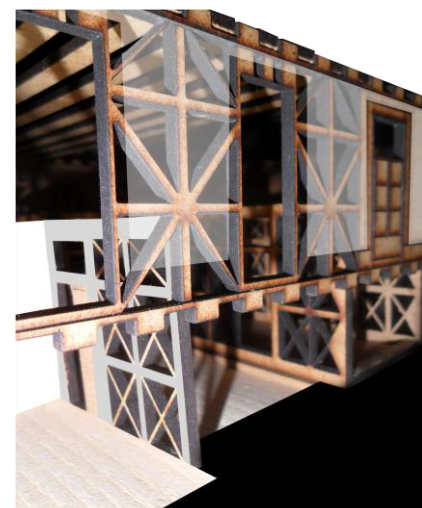
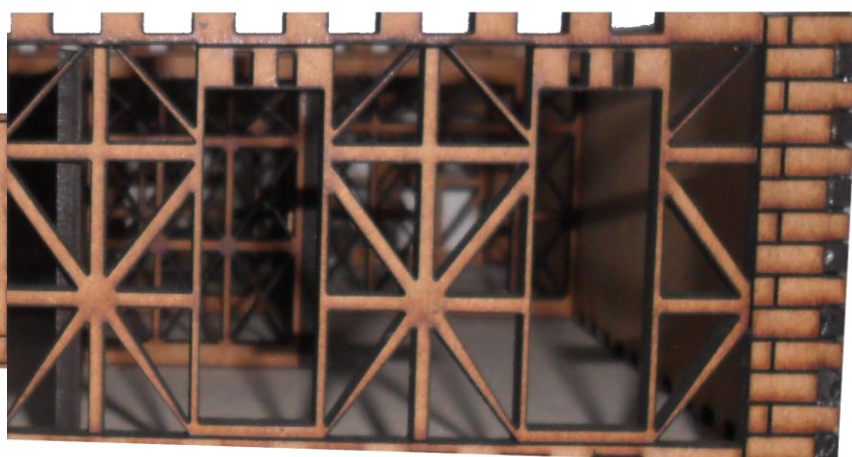


Fig. 116 - Fotografia de maquete com parede frontal elevada, e fotomontagem de transparências, para demonstrar ligação interior/exterior, criação do autor. Escala 1/50

Fig. 117- Fotografia de maquete construtiva, vista frontal de andar "nobre" e apartamento com interiores, criação do autor. Escala 1/50



Assim conclui-se que, apesar das diferentes possibilidades de escolha, é o estudo dos conceitos de património, o estudo de cartas como as estudadas, métodos construtivos, materiais, conceitos e paradigma destes edifícios na cidade, que são o que possibilita o Designer de interiores, ter uma opinião de valor, suficientemente fundamentada para projetar. Voltando novamente a pergunta geral da investigação;

É possível propor uma projeto de reabilitação viável para um espaço interior considerado de património edificado, que ofereça soluções estéticas e construtivas para o panorama dos interiores contemporâneos?

Embora nesta dissertação não se tenha entrado nos pormenores de organização espacial de uma forma mais detalhada e exaustiva, a solução encontrada para a proposta baseia-se primordialmente na aplicação dos elementos e equipamentos criados, para os locais de pior estado do imóvel. Esta aplicação favorece e reabilita o imóvel, ao mesmo tempo que lhe devolve vida e protagonismo, expondo e constatando o que o compõem e o que o define. Estes detalhes e pormenores construtivos que se expõem na reabilitação enfatizam as qualidade e características únicas do edifício. Em suma para uma proposta de reabilitação viável não é necessário implementações de grande dimensão, a solução pode estar nos pequenos pormenores escondidos já existentes.



Fig. 118 - Fotografia de maqueta construtiva, em axonometria, criação do autor. Escala 1/50



Fig. 119- Fotografia de maqueta, explodida com vista para os interiores, (pormenor de barrotes e sua ligação aos frontais, criação do autor. Escala 1/50

Por estas razões e outras conclui-se que, sim, é possível reabilitar um espaço como estudado, não lhe retirando o que o define como património, ao mesmo tempo que se preenche os requisitos necessários, para uma habitação e interiores modernos e contemporâneos.

Fig. 122- Desenho esquemático de apartamento com explosão de secções construtivas, criação do autor.

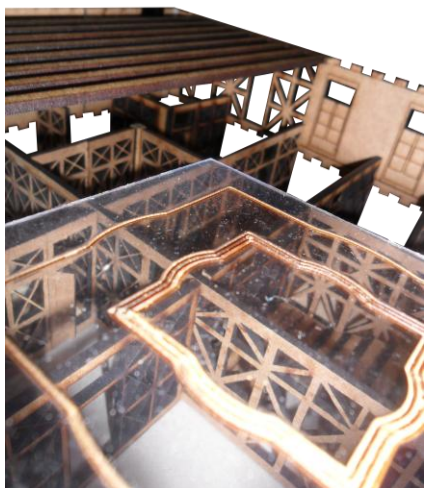


Fig. 120- Fotografia de maqueta construtiva explodida, criação do autor. Escala 1/50

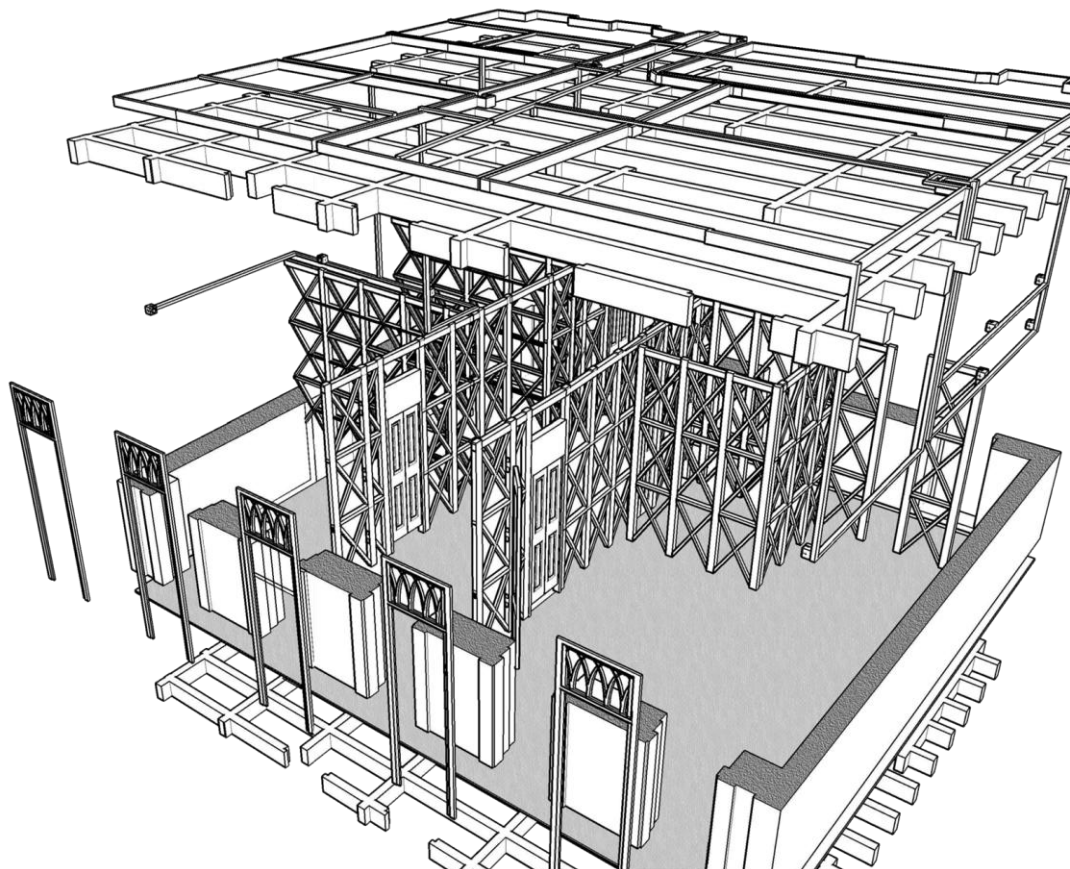
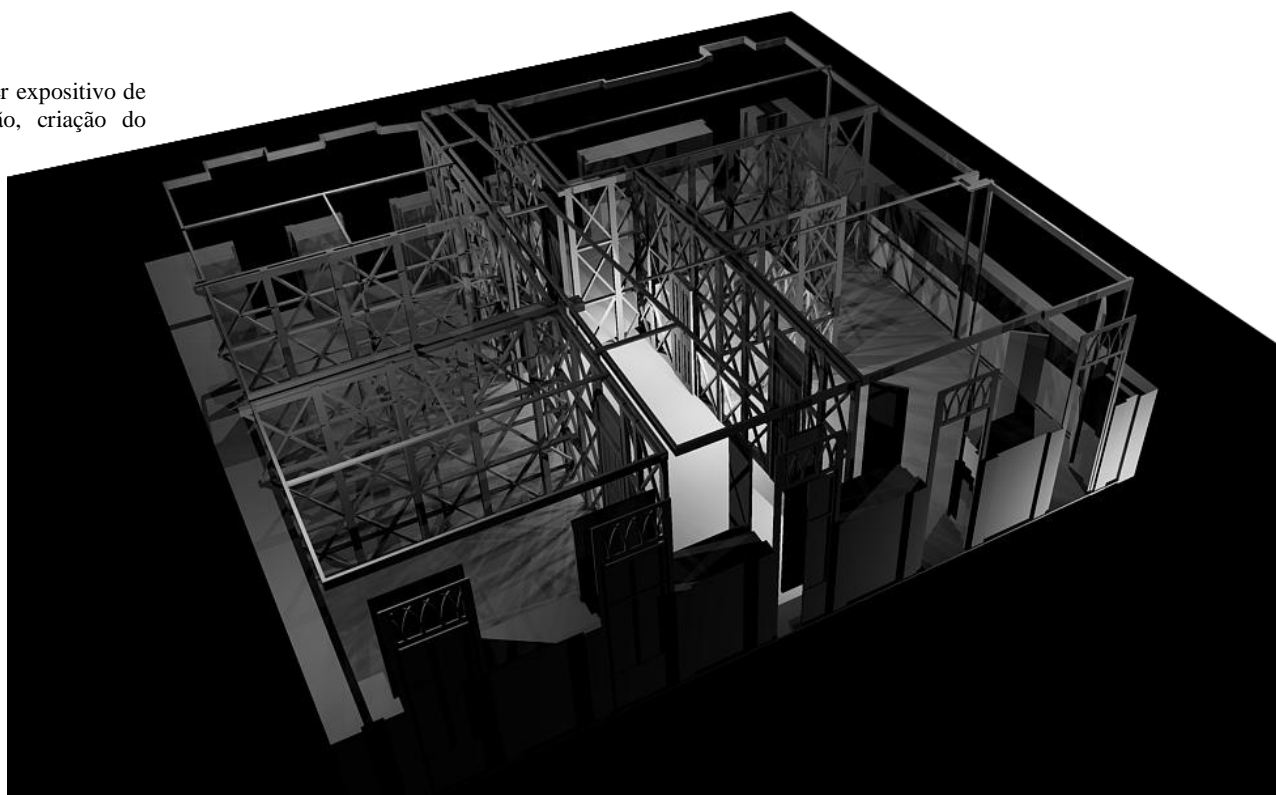


Fig. 121- Fotografia de maqueta construtiva vista interiores, criação do autor. Escala 1/50

Fig. 123- Fig. 124- Render expositivo de interiores com iluminação, criação do autor.



Referências Bibliográficas:

Appleton, J. (2003). Reabilitação de Edifícios Antigos: patologias e tecnologias de intervenção. Edições Orion, Amadora.

Appleton, J. (2003). Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais, Edições Orion, Amadora.

Arquivo Municipal de Lisboa. Consultado em 8 Março de 2014 em <http://arquivomunicipal.cm-lisboa.pt>

António B. Coelho. Artigo, XLV da Série habitar e viver melhor” Consultado em 11 de Julho de 2014 em <http://infohabitar.blogspot.pt/2014/02/novas-formas-dehabitar.html>.

Bell, V. Ballard e Rand, P. (2006). Materials: for architectural design. Arquitetura de Interiores Ilustrada. 2. ed. Tradução: Alexandre Ferreira da Silva Salvaterra.

Batista, C. António. (2011). Sessões Técnicas, Edifícios e Arquitetura.

Barata S. Teresa. (1997). Revista portuguesa de geografia Lisboa, metrópole policêntrica e fragmentada, in Finisterra XXXII, Nº63, pp.179-190.

Bertholo, J. (2007). O Design Social em questão Entrevista com Joana Bertholo.

Bertholo, J. (2006). O Estado do Design. Reflexões sobre teoria do Design em Portugal

Braga, M. (1990). Reabilitação de edifícios de habitação, contribuição para a estimação de custos – Instituto Superior Técnico, Lisboa

Câmara Municipal de Lisboa, Programas de reabilitação em Portugal, RECRIA, REHABITA, RECRIPH, SOLARH e ProReabilita, Consultado em 21 Junho de 2014 em <http://www.cm-lisboa.pt>.

Câmara Municipal de Lisboa,-Centro de Informação Urbana de Lisboa. Consultado em 1 de Fevereiro de 2014 em <http://www.cm-lisboa.pt>.

Câmara Municipal de Lisboa (1993). Reabilitação Urbana - Núcleos Históricos, Lisboa. Consultado em 1 de Fevereiro de 2014 em <http://www.cm-lisboa.pt>.

Catalogo JNF, (2003). Ferragens para vidro, Glass Hardware Consultado em 28 de Outubro de 2014 em <http://www.jnf.pt/content/catalogos>

Carta de Atenas. (1933). Assembleia do CIAM, Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Consultado em 11 de Março de 2014 em www.apha.pt

Carta de Veneza (1964). Carta internacional sobre a conservação e o restauro de monumentos e sítios. Consultado em 11 de Março de 2014 em www.fmnf.pt

Carta de Cracóvia (2000). Princípios para a conservação e o restauro do património construído, Consultado em 11 de Março de 2014 em www.patrimoniocultural.pt

Cóias, V. (2006). Inspecção e Ensaaios na Reabilitação de Edifícios, IST Press, Lisboa

Cóias, V. (2004). da Baixa ao campo Grande, do século XVIII ao século XX, Um novo modelo (e uma nova visão) do Edifício Pombalino, in Monumentos, n.º 6, Lisboa, 1997; Monumentos, n.º 21, Lisboa.

Cristina, M. (2005). Restauração, Renovação, Revitalização, Requalificação, Reabilitação.

Dicionário da Língua portuguesa Contemporânea, Versão Academia das ciências de Lisboa edição Verbo. Consultado em 19 de Março de 2014.

Dias, D. Graça. (2002). JMR 92.02. Arquitetura e Cenografia, Coimbra.

Eco, U.(1995). Como se faz uma tese. ed. Editorial Presença Lisboa.

Feilden, Bernard, (2003) Conservation of historic buildings, Architectural Press, Documento de Nara.

Ferreira, A. Fonseca. (2005). A gestão estratégica de cidades e regiões, 1.ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

Granada. (1985). Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico

Instituto do património histórico artístico nacional tradução das cartas, Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, Consultado em 2 de Maio de 2014 em www.patrimoniocultural.pt

Macedo, L. Pastor. (1938). A Baixa Pombalina, Lisboa, José-Augusto, A Reconstrução de Lisboa e a Arquitectura Pombalina, Lisboa, 1978; Lisboa e o Marquês de Pombal., José-Augusto, Lisboa Pombalina e o Iluminismo, Lisboa, 1987.

Mantas J. Helena (2007). com base :França, José-Augusto, título: A Reconstrução de Lisboa e a Arquitectura Pombalina, Lisboa, 1978; Lisboa e o Marquês de Pombal. Exposição Comemorativa do Bicentenário da Morte do Marquês de Pombal, (Catálogo da Exposição), dir. Irisalva Moita, Lisboa, 1982.

Mateus, J. Mascarenhas (2004). A Baixa Pombalina e a sua importância para o Património Mundial. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa ISBN 972-98786-8-4.

Mateus, J. Mascarenhas (2004). O livrete do edifício: um instrumento para o diagnóstico e a conservação da Baixa Pombalina.

Mateus, J. Mascarenhas (2005). Baixa Pombalina: Bases para uma intervenção de salvaguarda. Lisboa ISBN: 972-8877-04-08: Câmara Municipal de Lisboa, 13-17; 223-251.

Martin, C. (2004). The Surface Texture Bible, Osford.

Metodologia, Plano de ordenamento de Lisboa, <http://www.cm-lisboa.pt>. [consulta. 3 Julho.2014]

Milano, M. (2005). Do habitar. Matosinhos: Edições ESAD

Milano, M. (2009). Projectar com o passado. Os interiores de um edifício do século XIX no Largo dos Loios no Porto. In Milano, M. (Coord.), Paolo Deganello -as razões do meu projecto radical. (pp.494-495). Matosinhos: Edição ESAD.

Ministério do Equipamento, 1998, Consultado em 4 de julho de 2014 em www.erc.pt

Pasquotto, G. Brizotti. (2005). Renovação, Revitalização e Reabilitação: Reflexões sobre as terminologias nas intervenções Urbanas, Instituto de Engenharia Arquitectura e Design.

Pedra e Cal Ano I. (1999). nº 2 “Salvaguarda da identidade cultural.” Mapa de risco/vulnerabilidade do Matiz urbana. Reabilitação urbana em Lisboa. Publicação Reabilitação Urbana, Lisboa.

Pedra & Cal Ano I. (1999). nº 3º Património e economia Editorial de V, Córias e Silva diretor da Gecorpa-gremio das empresas de conservação e restauro do património arquitetónico, Lisboa.

Pedra & Cal Ano II. (1999). nº 4º Primeiro ano no Capitulo “Património e Economia um casamento de conveniência” estudo baseado no Livro A arquitectura Modernista em Portugal 1890-1940, Lisboa.

Pedra & Cal Ano XIII. (2011). nº49º A caminho das boas Práticas, Bons exemplos de associados, Conservação do património, Lisboa.

Pedra & Cal Ano V. (2003). nº17º Gestão de qualidade na conservação do património arquitetónico, Lisboa.

Pedra & Cal, Ano V. (2003). nº20º Erros e defeitos na Reabilitação dos edifícios e na conservação e Restauro do Património Edificado, Lisboa.

Pedra & Cal Ano V. (2003). nº 23 Titulo Lisboa: Conservar e reabilitar os bairros históricos, Lisboa.

Pedroso, M. Morgado, Reabilitação da Casa Rodrigues de Matos. Um ensaio de aplicação de uma metodologia de boas práticas de intervenção, Licenciamento Urbanístico e reabilitação Urbana, Consultado em 21 de Julho de 2014 em <http://www.cm-lisboa.pt>.

Távora, F. (1923-2005). Da Organização do Espaço.

Sobreiro, A. Paiva, “RuasdeLisboacomalgumahistoria” Consultado em 23 de Março de 2014 <http://aps-ruasdelisboacomhstoria.blogspot.pt>

Anexo1. Declaração de utilização de informação com nome de tese antigo



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística
Departamento de Planeamento Estratégico e Monitorização
Divisão de Monitorização - Centro de Informação Urbana de Lisboa

*Autarquia a
recolha de fotografias
no local.*

Rosa Brundo
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
CIUL
Divisão de Monitorização
Departamento de Planeamento
Estratégico e Monitorização
Centro Comercial Picos Plaza
Rua Viriato, 13, Núcleo 6-E-1º
1050-233 LISBOA

Declaração de utilização de informação

Identificação:

Nome: Duarte Morgado Ferreira Marques Mexia

Nº do documento de identificação: 13609234 BI/CC Outro

Na qualidade de:

Estudante Investigador Professor

Entidade: Faculdade de Belas Artes de Lisboa

Curso/Projecto de investigação: Mestre em Design de Equipamento na especialização de Design Urbano de Interiores.

Tema de trabalho: "Manual para Projeto de interiores de reabilitação de espaços Históricos em Lisboa"
Imóvel 129-137 Rua da Madalena

Elementos fornecidos: Acesso ao imóvel sito na Rua da Madalena, 129-137

Vem declarar que a informação cedida pela Câmara Municipal de Lisboa se destina exclusivamente a estudo e investigação, sem fins lucrativos.

Lisboa, 23 de Janeiro de 2014

Duarte Morgado Ferreira Marques

Anexo2. Glossário de outros Termos Técnicos usados na descrição do edifício Pombalino Trabalhado

A

Abertura- Termo genérico que resume todo e qualquer rasgo na construção seja para dar lugar a portas e janelas, seja para criar frestas ou vãos

Acabamento- Finalização de um trabalho de modo a dar ao produto final um aspecto mais atrativo para o consumidor final.

Alçado- Representação gráfica de uma fachada em que figuram as dimensões horizontais e verticais do edifício, bem como dos elementos e pormenores que a compõem.

Alvenaria- Conjunto de pedras, de tijolos ou de blocos com ou sem argamassa que forma paredes, muros e alicerces. Quando esse conjunto sustenta a casa, tem como nome técnico alvenaria estrutural.

Andar- Piso ou pavimento de um edifício acima do rés-do-chão ou do piso térreo. Num edifício de habitação um andar pode ter vários apartamentos.

Andar Nobre- Nos edifícios Pombalinos, trata-se do piso imediatamente acima do pavimento térreo, que devido às suas características arquitetónicas mais cuidadas, se destinavam na sua implementação a famílias mais ricas.

Argamassa- Mistura de materiais granulares e sedimentares com materiais aglomerantes como cimento ou cal em conjunto de água, usada para unir ou revestir pedras, tijolos ou blocos, que forma conjuntos de alvenaria, exemplo desta mistura é a argamassa de Cal(cal+areias+água).

Azulejo- Ladrilho. Placa de cerâmica polida e vidrada.

B

Barrote- Viga ou trave de madeira, grossa, que sustenta as tabuas do soalho, do ripado ou teto.

C

Cal- Material utilizado na preparação de algumas argamassas. É obtida a partir da submissão da pedra calcária a temperatura próximas dos 1000 ° c, o que resulta no aparecimento do monóxido de cálcio (CaO) que ganha o nome de cal virgem.

Cerâmica- Arte de fabricação de objetos de argila, tais como tijolos, telhas e azulejos.

Claraboia- Abertura no teto do edifício, fechada por caixilharia de vidro ou outro material transparente, para iluminar o interior.

Cobertura- Conjunto de telhas e estrutura de suporte em madeira aço ou betão que serve de proteção à habitação.

E

Edificação- Obra, construção.

Envolvente- Tudo o que rodeia um determinado local.

Estrutura- Conjunto de elementos que forma o esqueleto de uma obra e sustenta paredes, pisos, telhados ou forros.

Estuque- Massa á base de cal , gesso, areia, cimento e agua, usado no revestimento de paredes e forros nas paredes interiores. Toda a argamassa de revestimento, geralmente acrescida de gesso ou pó de mármore.

F

Fachada- Cada uma das faces de qualquer construção.

Forro- Material que reveste o teto, promove o isolamento térmico entre o telhado e o piso. Pode ser de madeira, gesso, estuque e outros.

Frontal- Parede interior resistente, composta por uma treliça de madeira e preenchida através de uma argamassa de cal , pequenas pedras e elementos cerâmicos.

G

Gaiola Pombalina- Sistema de pórticos tridimensionais, vigas perpendiculares e cruzadas entre si, construídos em madeira.

H

Hall de entrada- Patamar de acesso ao interior da casa

I

Isolamento- Recurso para resguardar um ambiente do calor, do som ou da humidade.

L

Lã de vidro- material isolante feito de fibra de vidro, disposto de maneira a apresentar uma textura similar a lã com diferentes propriedades térmicas e mecânicas. Possui aplicação, em tipos especiais, tanto em propriedades químicas, de baixa reacção ao meio, como conformação mecânica, de pouco risco na sua aplicação e uso.

J

Janela- Abertura destinada a iluminar e ventilar os ambientes interiores

L

Ladrilho- Peça quadrada ou retangular, com pouca espessura, de cerâmica.

P

Parede- Elemento de vedação ou separação de ambientes.

Parede divisória- Parede construída no interior de uma edificação para criar compartimentos.

Parede Mestra- Parede resistente, que suporta a estrutura da edificação.

Pavimento- Andar. Conjunto de dependências de um edifício situadas num mesmo nível, ver Piso.

Pé-Direito- Altura entre o piso e o teto.

Planta- Representação gráfica de uma construção onde cada ambiente é visto de cima, sem o telhado.

Porta- Abertura feita nas paredes, nos muros ou em painéis envidraçados, rasgada até ao nível do pavimento, que serve de vedação ou acesso caracterização dos edifícios Pombalinos da Baixa de Lisboa.

R

Reboco- Revestimento de parede feito com argamassa, de forma a tornar a superfície lisa e regular.

Revestimento- Designação genérica dos materiais que são aplicados sobre as superfícies toscas.

Ripa- Peça colocada perpendicularmente ao declive da vertente de uma cobertura, para formar o ripado.

Ripado- Estrutura de suporte de subtelha ou da telha de uma cobertura, formado por ripas dispostas perpendicularmente ao declive da vertente, que constitui parte da estrutura secundária da cobertura ou piso.

Rodapé- Faixa de proteção ao longo das bases das paredes, junto ao piso. Os rodapés podem ser de madeira, cerâmica ou pedra.

S

Soalho- Piso de madeira de tábuas corridas.

Sótão- Divisão que surge dos desníveis do telhado no último pavimento de uma construção.

T

Tabique- Parede divisória com 10 cm de espessura, obtida através da pregagem de um fasquiado de madeira, sobre as tábuas costaneiras, rebocadas em ambas as faces.

Tábua- Peça de madeira plana e delgada, própria para pisos.

Tábuas Costaneiras- Tábua à qual é pregado o fasquiado das paredes de tabique.

Tijolo- Peça de barro cozido usada na alvenaria. Tem forma de paralelepípedo rectangular com espessura igual a metade da largura, que, por sua vez é igual a metade do comprimento.

Travessas- Elementos horizontais em madeira, das paredes mistas da gaiola Pombalina.

V

Vão- Abertura ou rasgo numa parede numa parede para a colocação de janelas ou portas.

Viga- Elemento estrutural de madeira, ferro ou betão armado responsável pela sustentação das lajes. A viga transfere o peso das lajes e dos restantes elementos como paredes, portas etc, etc para as colunas.

Anexo3. Ata pública de venda do edifício



FOLHA 3)3

PROC12/NP-CCM-DP 13

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

CENTRAL DE COMPRAS MUNICIPAL

DIVISÃO DE PROCEDIMENTOS

FD
u
ff
de

6. - Rua da Madalena, 129-137 - Preço base de €966.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 2, 3, 4, 10, 12, 16, 19, 22, 25 e 26 -----

O prédio foi objeto de licitação, tendo o candidato n.º 26 declarado que não pretendia licitar. O penúltimo lance foi do candidato n.º 16 e foi **arrematado por €1.512.000,00**, pelo candidato n.º 2 - Restelo XXI, S.A. -----

7. - Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104 - Preço base de €58.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 1, 5, 12, 13, 15 e 26 -----

O prédio foi objeto de licitação, tendo o único lance sido do candidato n.º 15 - Jimaop, Lda. e **arrematado pelo mesmo por €59.500,00**, -----

8. Pátio do Alexandre (Rua Maria Pia, 599), 9 a 18 - Preço base de €62.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 12 e 26 -----

O prédio não foi objeto de licitação, dado que os candidatos referidos declararam que não pretendiam licitar. -----

9. Rua da Regueira, 1, 1ª e Beco do Espírito Santo, 15 - Preço base de €101.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 6, 11, 17 e 26 -----

O prédio foi objeto de licitação, tendo o penúltimo lance sido do candidato n.º 17 e **arrematado pelo valor de €137.000,00 pelo candidato n.º11 - Central Place Invest Unipessoal,Lda.**-----

10. Largo do Terreirinho, 31, 33 - Preço base de €106.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 5, 12, 13 e 26 -----

O prédio foi objeto de licitação, tendo o penúltimo lance sido do candidato n.º 13 e sido **arrematado por €134.500,00, pelo candidato n.º 26 - José Joaquim Dias Custódio** -----

11. Costa do Castelo, 77 -77A - Preço base de €514.000,00. -----

N.º dos candidatos que podiam licitar: 1, 8, 10, 14, 16, 20, 21, 22 e 26 -----