

REABILITACÃO COMBRO 7

Designação da Intervenção Urbana

Nome: Cembro 7
Localização: Lisboa
Promotor/Dono de obra: FIVESTARS – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado
Arquiteto: Manuel Aires Mateus
Construtor: dst,s.a.
Data de Fim de Construção: outubro de 2016

Entidade que apresenta a candidatura

Empresa: dst,s.a.
Morada: Rua de Pitancinhos, Apartado 208
Localidade: Braga
Código Postal: 4711-911
Telefone: +351 253 307 200/1
Fax: +351 253 307 210
Email: geral@dstsgps.com
Site: www.dstsgps.com
Nome do Responsável: Eurico Soares
Função: Administrador

Memória Descritiva

Reabilitação de um edifício existente localizado no centro de Lisboa, convertido num conjunto habitacional composto por 13 apartamentos de tipologias T1, T2 e T3, e por uma área comercial no rés-do-chão.
O edifício era composto apenas por dois andares, pelo que foi necessário um reforço da estrutura existente e a execução da estrutura dos pisos superiores. Depois da intervenção, o Cembro 7 passou a dispor de quatro pisos. O espaço comercial, localizado no rés-do-chão, ficou envolvido por um pequeno jardim, a partir do qual surgem os apartamentos T1 e T2. As águas furtadas dos sótãos foram aproveitadas para espaços amplos com vistas desafogadas sobre a capital.
A reabilitação deste edifício permitiu a integração perfeita no espaço circundante e viu conservado todos os elementos estruturais e espaços interiores, que foram adaptados de forma a oferecer as mais modernas facilidades e, ao mesmo tempo, o charme e carisma do centro histórico da cidade.
O Cembro 7 tornou-se, assim, numa oferta diferenciada numa zona de inquestionável interesse histórico e turístico e onde a procura residencial e hoteleira apresenta um crescimento notório e considerável.

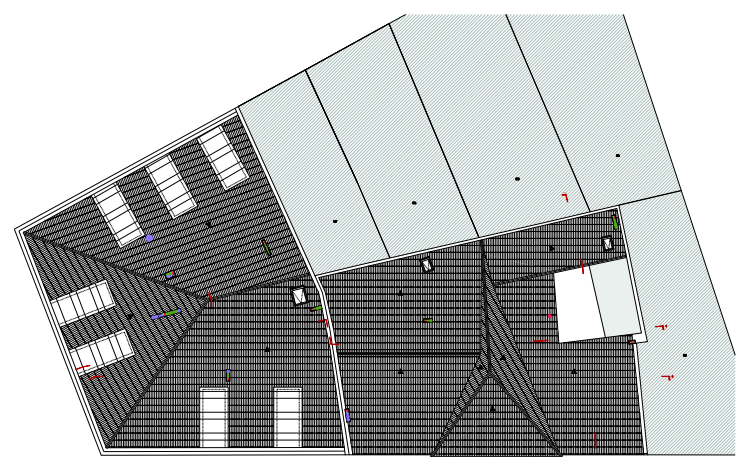
Extensão de reabilitação na intervenção

A reabilitação deste edifício visou a sua manutenção e conservação, assim como previu alterações e ampliações na volumetria, com a ampliação de dois pisos e adaptação do mesmo à função de habitação plurifamiliar, composto por apartamentos de tipologia T1 - três unidades, T2 - oito unidades, e T3 - duas unidades, num total de 25 quartos, revitalizando o espaço onde está localizado num tecido urbano consolidado.
O imóvel insere-se numa Área Histórica Habitacional (classificada pelo PDM) e está incluído na Zona Especial de Proteção de Imóveis Classificados e em vias de Classificação (ZEP- Conjunta Bairro Alto e imóveis classificados na sua área envolvente) segundo o inventário do IGESPAR, IP- Instituto de Gestão do Património

Arquitetónico e Arqueológico, Instituto Público. As soluções adotadas visaram conservar e recuperar genericamente o edifício através do aproveitamento das alvenarias portantes, manutenção dos elementos arquitetónicos em bom estado de conservação que valorizam o conjunto, aproveitamento do núcleo de escadas e porta interior existente assim como a conservação das estruturas das lajes dos pavimentos de madeira, que foram recuperadas e reforçadas, revestidas na face superior por soalho e na inferior por painéis de derivados de madeira ou gesso cartonado (corta-fogo entre pisos), aproveitando ainda para reforçar os valores acústicos entre pisos com a colocação de isolamento térmico.
A reabilitação do edifício existente foi feita tendo em conta o respeito pela preservação e manutenção dos elementos arquitetónicos existentes, conservando a estrutura portante existente como paredes de frontal e planos de fachada, posteriormente revestidos a azulejo, a manutenção da métrica de vãos e cantarias, revestimentos, frisos, serranhas, pinturas, argamassas, cornijas e todos os elementos que a compõem.
As paredes interiores e lajes foram reforçadas com recurso a estruturas metálicas e vigamentos de madeira. As caixilharias e portadas em avançado estado de degradação ou adulteradas foram substituídas, mantendo a traça original. A cobertura foi executada em telha tradicional, em conformidade com o existente e a envolvente, sendo adicionado um conjunto de trapeiras para possibilitar a habitabilidade da mesma.
A ampliação da área existente passou pelo crescimento da volumetria do edifício, acrescentando-se um piso e aproveitando a cobertura - que antes não era utilizada - para espaço habitável, sendo garantidas as condições de habitabilidade através da inserção de sete trapeiras que servem para entrada de luz e ventilação.
Na intervenção houve necessidade de demolição pontual das construções e adições precárias existentes, tendo sido preservada cerca de 85% da edificação inicial.



REABILITACÃO COMBRO 7



A valorização resultante da qualidade da intervenção
A reabilitação executada pela dst, s.a. no edifício Combro 7, localizado entre o Chiado e São Bento, é de notório valor para o enriquecimento do património histórico da cidade de Lisboa, já que se trata de um edifício de cariz comercial e residencial, localizado num dos locais de maior atração turística da cidade, o que se tem traduzido numa significativa afluência comercial e elevadas taxas de ocupação das habitações disponíveis.
A conjugação perfeita entre a manutenção dos traços históricos do edifício e a construção de novos espaços e elementos contemporâneos de elevada sofisticação e qualidade tornam esta reabilitação um marco de destaque para a cidade. A reabilitação mostra-se, também, uma mais-valia para a economia local, tendo não só impulsionado os comércio locais já existentes, mas também levado à abertura de diversos novos pontos de negócio. Assim, foram criados dezenas de novos postos de trabalho direta e indiretamente relacionados com a reabilitação do Combro 7.

A interligação funcional com os espaços e valores naturais e culturais existentes e a compatibilização da intervenção com os demais usos na área urbana de influência
O projeto único de reabilitação, da autoria do arquiteto Manuel Aires Mateus, permitiu a integração perfeita no espaço envolvente e viu preservado todos os elementos estruturais, os quais foram adaptados de forma a oferecer as mais modernas facilidades e, ao mesmo tempo, o charme e carisma do centro histórico da cidade.
Trata-se de uma edificação distinta, numa zona de inquestionável interesse histórico e onde a procura residencial e hoteleira é crescente. Esta procura foi potenciada com a revitalização do edifício, um espaço de inegável interesse, contribuindo para a requalificação e valorização das edificações locais circundantes, na qual se destaca.

A imagem e modelo organizacional adotado
O Combro 7 começou por ser uma antiga escola primária, localizada na final da Calçada do Combro, fazendo parte integrante do Largo Dr. António de Sousa Macedo, onde bifurca a linha do elétrico 28, uma das maiores atrações turísticas de Lisboa, largo no qual se realiza a feira mensal do livro da freguesia.
Encontrava-se ao abandono e em elevado estado de degradação, pelo que os trabalhos executados foram de elevada exigência e rigor. O objetivo, como já foi mencionado anteriormente, foi conservar a estrutura existente, de modo a ficar em perfeita harmonia com o espaço envolvente, acrescentando um caráter arquitetónico inovador e com elevados padrões de qualidade.

As técnicas e a racionalidade construtiva, integrando valores de caracterização local e aplicando soluções, tecnologias e materiais amigos do ambiente que reduzam o consumo de energia
Tendo como objetivo melhorar o desempenho e adaptação do edifício à regulamentação em vigor e às necessidades habitacionais contemporâneas, a necessidade de solucionar anomalias funcionais, de higiene e segurança, bem como o cumprimento dos requisitos de certificação energética, culminaram na obtenção do respetivo certificado energético. Assim, a reabilitação do edifício cumpriu os fins aos quais se propôs e para o uso a que se destina.

O garante da acessibilidade e mobilidade na utilização do espaço público e do espaço edificado
O Combro 7 encontra-se perto do Cais do Sodré, um ponto central de acessibilidade. Os acessos ao espaço edificado estão garantidos e são diversos - comboio, metro, autocarro, elétrico e carro. No que à utilização do espaço público diz respeito, a junta de freguesia reabilitou o largo Dr. António de Sousa Macedo de forma a melhorar o espaço, tornando-o numa zona de lazer apelativa quer para os seus habitantes, quer para os visitantes e turistas.

A apropriação pelos utilizadores
Impulsionadas pela reabilitação do edifício, foram criadas diversas zonas de atividades económicas das quais se destacam a abertura de lojas de comércio local como espaços de restauração, comércio de roupa e comércio de sumos naturais. Por outro lado, foi ainda impulsionado o comércio já existente com duas livrarias técnicas, frutarias e pequenas lojas de artefactos, o que permitiu também o aumento do número de postos de trabalho. A abertura destes pontos comerciais, motivados pela reabilitação deste espaço, permitiu a criação de mais de 15 postos de trabalho diretos e mais de 20 postos de trabalho indiretos, ligados à manutenção, conservação e limpeza do edifício reabilitado.

O caráter inovador da reabilitação
Nesta reabilitação procurou-se preservar a estrutura existente em obra, tendo sido possível preservar 85% da edificação inicial. Na estrutura de soalho existente, manteve-se essa estrutura, fez-se o tratamento do material e, por cima, colocou-se soalho novo, reforçado com estruturas metálicas. As vantagens desta reutilização de material prendem-se com a preservação da estrutura existente em obra e, em termos ambientais, com a baixa produção de resíduos, tornando-se, assim, uma obra amiga do ambiente.