



**Obra de Alteração de um Edifício sito na Rua Capitão Renato  
Baptista n.º 8 e 10 – Lisboa - Freguesia de Arroios**

**MEMÓRIA DESCRITIVA**

**Outubro 2016**

## A. ESTUDO DE OCUPAÇÃO – ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

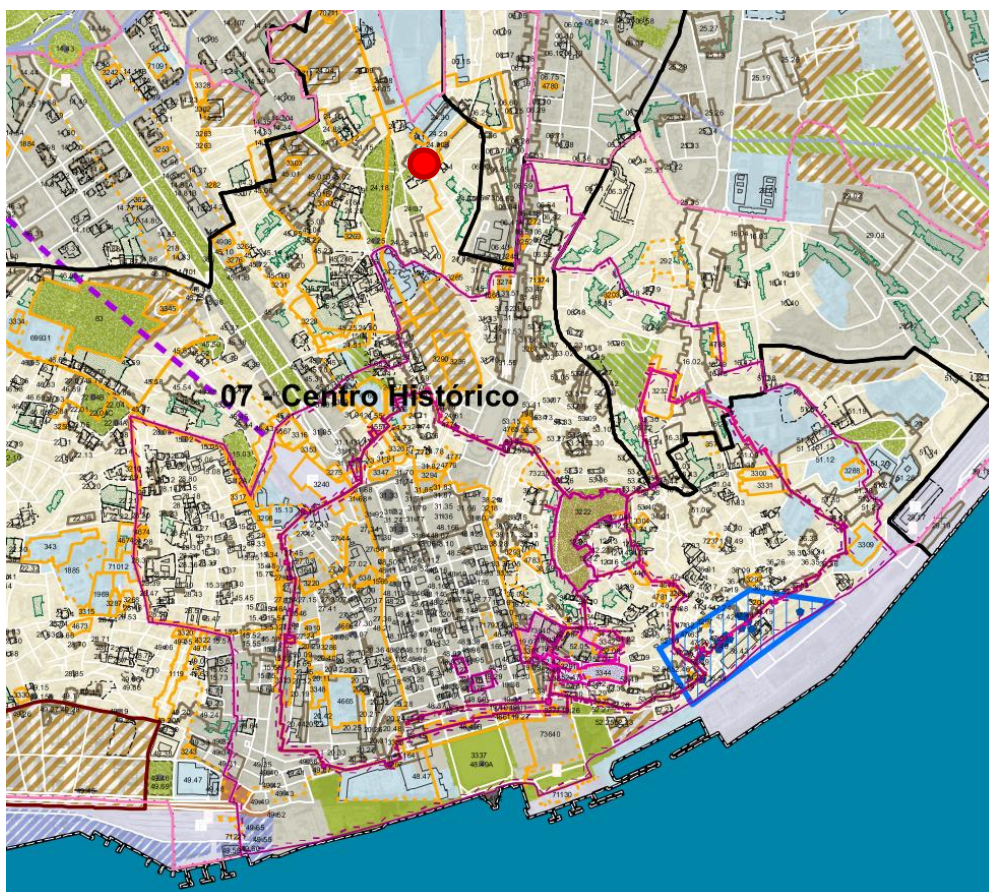
Para a realização da análise urbanística foi consultado o Instrumento de Gestão Territorial aplicável à área em estudo, designadamente o **Plano Director Municipal de Lisboa (PDML)** aprovado e publicado através do Aviso n.º 11622/2012, de 30 de Agosto (D.R. n.º 168, 2ª Série).

Desta forma, consultaram-se as plantas fundamentais do Plano, bem como a regulamentação aplicável, sendo as disposições descritas no subcapítulo seguinte.

### 1.Ordenamento

#### 3.1.Qualificação do Espaço Urbano

O imóvel em questão está identificado na Planta de Qualificação do Espaço Urbano na categoria **Espaços Consolidados – Espaços Centrais e Residenciais**, mais especificamente do tipo de **Traçado Urbano B**.



### 3.1. Estrutura Ecológica Municipal

Verifica-se que, no PDML em vigor, o terreno não se encontra em qualquer estrutura ecológica municipal.

### 3.2. Sistemas de Vistas

De acordo com o Mapa de Sistema de Vistas, o imóvel não se insere em qualquer sub-sistema enumerado em legenda.

### 3.3. Riscos Naturais e Antrópicos

De acordo com o mapa de Riscos Naturais e Antrópicos I do PDML, o imóvel não se encontra em área com vulnerabilidade às inundações.

O imóvel situa-se numa área de **elevada vulnerabilidade sísmica dos solos**, pelo que se deverá aplicar o previsto no Art. 24º do PDML.

### 3.4. Acessibilidades e Transportes

O imóvel encontra-se, nos parâmetros do Estacionamento, na **Zona C**. Desta forma, são aplicadas as normas estabelecidas no Anexo X do Regulamento do PDML para o dimensionamento do estacionamento, como valores mínimos e máximos dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento no interior da parcela ou lote, em função da proximidade à rede de transporte colectivo de 1º nível e da disponibilidade de espaço público para o estacionamento.

No entanto, *“a Câmara Municipal pode dispensar a aplicação do estabelecido no número anterior se o total de lugares de estacionamento daí resultante for igual ou inferior a 5 lugares ou quando a operação urbanística se localize em área consolidada e existam condicionamentos regulamentares ou físicos à construção do estacionamento, sem prejuízo da legislação específica aplicável.”* (PDML: nº 4, art. 75º)

## 2. Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

O edifício encontra-se, na **Superfície Cónica de Transição**, situa-se numa zona de intervenção do Aeroporto Humberto Delgado, em que a cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m no limite superior, variando em 5% até atingir os 245m no limite inferior.

### 3.PDM – Qualificação do Espaço Urbano:

Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano B Consolidado.

## B. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO EXISTENTE

O edifício em análise é constituído por 5 pisos – térreo, 1º, 2º, 3º e sótão – com uma área de implantação de 125.97m<sup>2</sup> e uma área bruta de construção de 595.6 m<sup>2</sup>. Tem uma altura máxima de 14.8 m integrando-se na frente de rua Capitão Renato Baptista. No tardo, existem construções com áreas de 139m<sup>2</sup> e 97m<sup>2</sup>, com coberturas ao nível do 1º piso, implantando-se contíguos ao logradouro.

Tipologicamente é, na sua maioria, constituído por T4, nos pisos 1º, 2, e 3º, sendo o piso térreo destinado a comércio e habitação (T2); finalmente uma outra fracção T2, no sótão.

Quanto à sua organização funcional, as cozinhas encontram-se a Nascente e as salas a Poente, orientados para o arruamento principal – Rua Capitão Renato Baptista. Os quartos dispõem-se a Nascente ou no interior do fogo orientados para o saguão, a Norte (no caso do sótão).

O edifício encontra-se num estado de elevada degradação devido à ausência, ou inadequada manutenção e à permanência sistemática de águas no interior, apresentando assim diversas patologias como por exemplo: fissuras e assentamentos nas paredes, envelhecimento e degradação das estruturas de madeira, apodrecimento de vigas, rotura de pavimentos, tectos em estafe com zonas em falta (por destacamento e queda), abatimento da cobertura, devido à degradação das telhas e à ineficiente estanquidade/ impermeabilização, ou ineficiente encerramento de vãos. A presença de vidros partidos em janelas, ou na clarabóia, originou entrada de águas degradando pavimentos de caixa de escadas, entre outros elementos de madeira como portas, portadas, ombreiras, vergas e molduras. Nas fachadas verifica-se o enegrecimento e desagregação dos elementos pétreos, oxidação dos elementos metálicos, manchas e degradação dos rebocos, empolamento e delaminação das pinturas. Trata-se de um edifício bastante antigo que foi sofrendo alterações desadequadas ao longo dos anos, e que possivelmente se tornaram na razão para a existência de patologias descritas anteriormente. Este não reúne condições de habitabilidade.



## Principais Patologias encontradas



**Presença de sujidade nas cantarias, degradação de revestimentos e pintura**



**Degradação da estrutura das varandas e oxidação das guardas metálicas**



**Apodrecimento e rotura das estruturas dos pavimentos em madeira, degradação dos tectos**



**Fissuras e empolamentos nos revestimentos e nas pinturas**



**Estafe com zonas em falta por destacamento e queda devido a presença de águas através da clarabóia**



**Envelhecimento, degradação das estruturas de madeira devido a acção de fungos ou insectos xilófagos**

## C. PROPOSTA DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO



### 1. Vistas Principal e Tardoz

O processo de licenciamento tem uma natureza de reabilitação e preservação do edifício preexistente, pelo que os objectivos primordiais do projecto são a requalificação do edificado e a melhoria de qualidade de vida interior, garantindo as condições mínimas de habitabilidade, nomeadamente ventilação e iluminação, evitando operações que descaracterizariam o edifício.

Neste sentido, a legislação não pode ser cumprida, nos seguintes termos:

- **Regulamento Sólidos da Cidade de Lisboa** – Deliberação nº 523/CM/2004. No prédio em estudo, a implementação de sistema de deposição de resíduos sólidos conforme o definido nas NTRS não é viável do ponto de vista técnico, no entanto foi proposta uma solução alternativa no Piso 0 – ver desenhos.
- **Normas Técnicas de Acessibilidade** - DL. nº 163/2006. Ao abrigo do nº 2 do art. 3º do DL., assim como do nº 1 do art. 10º do mesmo DL., o projecto apresentado não cumpre as normas técnicas de acessibilidade, dado que a configuração interior das áreas comuns não permite a inserção de um sistema mecânico de acesso aos pisos superiores. Esta solução torna-se uma medida excessiva considerando o valor e interesse do imóvel em questão, dado que seria necessária uma alteração arquitectónica que descaracterizaria o edifício. No entanto, o art. 4º do DL 53/2014 dispensa a operação urbanística deste projecto de ampliação, do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime legal de acessibilidades.

## **Soluções e Materiais**

Tanto no interior como no exterior, todos os elementos com valor e em bom estado serão mantidos ou recuperados.

Após recuperação das alvenarias das fachadas do edifício será aplicado um novo revestimento cerâmico (formato 10cmx10cm) rectificado, polido de cor sólida verde anis. Os elementos pétreos preexistentes, como o soco saliente, as soleiras, parapeitos, padieiras e ombreiras dos vãos, assim como os cachorros e varandas, serão reparados através de colagem dos elementos partidos (através de emendas) e devidamente limpos, através de pulverização de água de Ph neutro e escovagem com escovas não metálicas. A reparação das guardas em ferro deverá ser efectuada através de decapagem, metalização e pintura (com tinta de esmalte, à cor verde-escuro).

Os vãos exteriores preexistentes deverão ser substituídos por novas caixilharias em PVC lacados, respectivamente, a cor branco RAL 9010, nos aros móveis e a verde, RAL 6005, nos aros fixos. A introdução de vidro duplo garante a melhoria de condições acústicas e de eficiência energética. Serão também removidas as caixas de estores plásticos, presentes no exterior das janelas do sótão e substituídas por portadas interiores, remetendo à solução inicial do edifício, pintadas a tinta de esmalte branco/creme.

As portas preexistentes de acesso ao edifício deverão ser recuperadas, incluindo a preparação de superfícies, betumagem, substituição de ferragens em mau estado e pintura à cor verde-escuro, RAL 6009.

Devido ao seu elevado estado de degradação as portas interiores deverão ser substituídas por portas novas, lacadas a branco/creme RAL 1013, do tipo Vicaíma.

A cobertura deverá corresponder à preexistente, em estrutura de madeira e revestimento com telhas de Marselha, prevendo isolamento e impermeabilização adequados, garantindo um maior conforto térmico e salubridade no interior do edifício, cumprindo o art. 42º do RGEU.

O núcleo de acessos verticais composto por escadas de três lanços, que arranca da entrada principal para os restantes pisos, será alvo de beneficiação a nível das paredes, pavimento, degraus e corrimão, mantendo e reparando o desenho e elementos existentes. Os lanços de escada situam-se entre paredes e têm a largura de 0,85 m, com patamares com a mesma largura, não cumprindo o nº 4 e o nº 6 do art. 46º que regra uma largura mínima de 1,10m nos lanços e 1,40m nos patamares para onde se abrem as portas de acesso às habitações. No entanto, o n.º 1 do art. 3º do DL 53/2014, dispensa o cumprimento deste artigo.

Deverá ser prevista a reabilitação estrutural, acústica e de corta-fogo, nos pavimentos preexistentes, constituídos por soalho em tábuas de madeira de pinho. Pretende-se que quer as estruturas, quer as tábuas em madeira sejam recuperadas, reforçadas ou substituídas, sempre que possível, de acordo com o seu estado de conservação, através de tratamento, afagamento e acabamento a verniz acetinado. Para as zonas húmidas, propõe-se a instalação de mosaico cerâmico (10x20cm) no pavimento com prévia preparação de superfície nivelada.

Os rodapés serão substituídos por réguas de mdf hidrófugo lacado à cor branco/creme RAL 1013.

Após a consolidação e reforço das alvenarias ou tabiques e do fechamento de eventuais fendas, as paredes interiores deverão ser pintadas a tinta acrílica, cor branca. Nas zonas húmidas, prevê-se o revestimento em azulejo 10x10 branco, com prévia preparação de superfície.

Propõe-se a pintura dos tetos com tinta acrílica à cor branco, e nas zonas húmidas a instalação tecto falso em gesso acartonado hidrófugo, pintado a tinta de esmalte à mesma cor, em que se terão em atenção os aditivos antifúngicos e anti bolores necessários. As infra-estruturas serão totalmente substituídas, dada a reformulação de compartimentação interior e inadequabilidade das redes existentes.



## Organização do Espaço

### PISO 0

O acesso ao piso 0 faz-se pela fachada principal. Integra um fogo T2, composto por habitação com logradouro e um saguão, como se encontra descrito em baixo. Tem uma área bruta privativa de 123,36 m², um pé direito livre de 2.9 m. O acesso de entrada para os restantes pisos superiores é realizado através deste piso, onde também podemos encontrar as caixas de correio e uma pequena área destinada aos lixos.

Compartimentos:: Piso 0 :: T2	Área Útil
Sala	18.40 m2
Cozinha	10.20 m2
IS 1	6.20 m2
IS 2	2.40 m2
Zona de Circulação	12.80 m2
Quarto Individual	11.20 m2
Quarto Casal	15.20 m2
Closet	3.50 m2
Dispensa	1.38 m2
<b>Total</b>	<b>81.28 m2</b>
Logradouro	8.83 m2
Saguão	6.87 m2
<b>Total</b>	<b>96.98 m2</b>
Hall	7.40 m2
Sala de depósito de resíduos	1.80 m2
Acesso aos pisos superiores	7.40 m2
<b>Total do Piso 0</b>	<b>113.58 m2</b>

### PISO 1, 2 e 3

O piso 1, 2 e 3 integram fogos de tipologia T2 com áreas brutas privativas de 120 m2.

Compartimentos :: Piso 1,2 e 3 :: T2	Área Útil
Sala	18.40 m2
Quarto Visitas/ Escritório	7 m2
Cozinha	10.20 m2
IS 1	6.20 m2
IS 2	2.40 m2
Zona de Circulação	12.80 m2
Quarto Individual	11.20 m2
Quarto Casal	15.20 m2
Closet	3.50 m2
Dispensa	1.38 m2
<b>Total</b>	<b>88.28 m2</b>

Varanda	4.00 m2
Zona de acesso aos pisos superiores	7.40 m2
<b>Total do Piso</b>	<b>99.68 m2</b>

### PISO 4 (SÓTÃO)

O piso 4 (sótão) integra um fogo de tipologia T1 com área bruta privativa de 43.5 m2, não cumprindo assim o art. 67º do RGEU, que legaliza a área bruta mínima para um T1 com 52m2. No entanto, o nº 1 do art. 3º do DL 53/2014, dispensa o cumprimento deste artigo.

Compartimentos :: Piso 4 :: T1	Área Útil
Sala	10.80 m2
Cozinha	5,80 m2
IS	3.30 m2
Zona de Circulação	5.40 m2
Quarto	9.10 m2
Varanda 1	3.00 m2
Varanda 2	11.30 m2
<b>Total</b>	<b>48.70 m2</b>

## D. OBSERVAÇÕES

Importa referir que após consulta ao arquivo Municipal de Lisboa, foi analisado o volume de obra nº 7633 e verificou-se que os desenhos de levantamento (incluídos nas peças desenhadas) correspondem ao actual estado do edifício; não havendo, portanto, alterações à data do seu último registo.

Enquadrando-se o presente Licenciamento no âmbito da alínea b) do nº 2 do artigo 2 do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, e de acordo com o artigo 5 do mesmo Decreto-Lei onde *“As operações urbanísticas identificadas no n.º 2 do artigo 2.º estão dispensadas do cumprimento de requisitos acústicos, previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho, com exceção das que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinados a usos não habitacionais.”*, solicita-se a entrega do Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de condicionamento acústico, posteriormente à arquitetura, juntamente com os restantes projetos das especialidades.

## E. CONCLUSÃO

Esta intervenção acaba por ser uma “mais-valia” para o espaço envolvente onde se insere. Em tudo omissos serão respeitados os regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU, PDML e as normas camarárias aplicáveis.

Lisboa, 19 de Outubro de 2016