

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

VERSÃO 01

### 1. INTRODUÇÃO

A presente memória, diz respeito ao Projecto de Remodelação/conservação de um imóvel, localizado no Beco da Amoreira nº 8. Trata-se de um imóvel, cujos proprietários – FERNANDO ANTÓNIO ESTRELA, MARIA FILOMENA ANTÓNIO ESTRELA FONSECA E VASCO ANTÓNIO ESTRELA – se candidataram ao programa PRAUD/OBRAS 2002.

A adesão dos proprietários ao referido programa encontra-se aprovada, através do despacho de Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Coimbra de 20 de Dezembro de 2007, exarado na informação nº 1852/GCH/2007 de 05 de Dezembro, elementos estes que constam no processo PRAUD/OBRAS 2002 – Imóveis habitacionais – propriedade privada.

No âmbito do Programa de Recuperação das Áreas Urbanas Degradadas - PRAUD, implementado no Quarteirão Almedina, delimitado pelas Ruas: Arco de Almedina, Fernandes Tomás, Joaquim António de Aguiar, Quebra Costas e Sobre Ribas, a Câmara Municipal de Coimbra, através do Gabinete para o Centro Histórico, tem vindo a elaborar propostas e metodologias de actuação num processo evolutivo de RECUPERAÇÃO e REABILITAÇÃO.

Nos imóveis habitacionais existentes nesta área, verifica-se que a sua degradação tem levado consequentemente à desertificação e posterior ruína, assim, e para parar com a mesma, as propostas de intervenção prioritárias incidem sobre:

As coberturas;

As empenas;

As fachadas.

Também no consequente **conservar - valorizar** tem havido uma preocupação acrescida. No quarteirão Almedina, rico em edifícios de acompanhamento e cujas fachadas principais (na maioria dos casos de pequenas dimensões) se pretendem reforçar, sendo de evidenciar as seguintes componentes/ elementos:

As janelas;

As sacadas;

Os gradeamentos;

As portas;

As chaminés;

As madeiras;

As cores.

Para o **reabilitar** são repensadas as mais valias, dotando os imóveis de um maior conforto por forma a serem conseguidas as condições mínimas de habitabilidade. Assim, são substituídas as deficientes redes de infra-estruturas que se encontram instaladas, e propor-se a instalação de outras como por exemplo:

Rede de gás;

Rede de dados (TV Cabo Mondego);

Remodelação da rede eléctrica;

Remodelação das canalizações de águas e esgotos e;

Reformulação das casas de banho;

Reformulação das cozinhas;

Instalação de sistemas de dissuasão contra a aterragem e permanência de pombos e outros pássaros.

Atendendo a todas estas exigências, importa reflectir na intervenção mais adequada e caso a caso. Assim (após o levantamento do existente) o processo de intervenção a que vai ser sujeito o imóvel, passa pela visita ao mesmo e, na presença do (s) seu (s) proprietário (s) é efectuada uma prospecção das necessidades mais prementes.

#### **Relativamente ao imóvel em referência, constatou-se que:**

- O imóvel sito no Beco da Amoreira encontra-se devoluto, sendo apenas constituído por um nível (rés do chão) cuja função é habitacional.
- A cobertura de uma água, apresenta deficiências, nomeadamente no envelhecimento do material do revestimento aplicado, isolamento executado em tela não eficaz e ausência de isolamento térmico;
- Ausência de remates e rufos metálicos na chaminé existente;
- O imóvel apresenta alguns elementos dissonantes, nomeadamente o telheiro em plástico e estendal;
- Paredes interiores em más condições de salubridade, aparecimento de manchas e bolores, com destacamento de reboco;
- Tecto falso com abaulamentos, manchas e humidades devido a sucessivas infiltrações pela cobertura;
- Casa de banho sem qualquer tipo de ventilação e, esquentador com tubagem de exaustão em condições anti-regulamentares;

## **2. ENQUADRAMENTO EM PMOT**

O Imóvel encontra-se abrangido por Plano Director Municipal eficaz, e localiza-se na classe de “**Espaço Urbano**”, na **Zona Central C1** de acordo com a alínea b), do n.º 2 do artigo 35º e em área de **Grau de protecção I**, no Centro Histórico, de acordo com a alínea a), do n.º 3, do artigo 56º do Regulamento; Plano de Ordenamento, Regulamento Municipal de Edificação e Anexo II do P.D.M. em vigor.

De acordo com o referido no artigo 35º, ***“trata-se de uma zona de alto valor histórico e centralidade, a conservar, recuperar e dinamizar; não deverá ser aumentada a Volumetria existente ocupada sobretudo pelo terciário deverá manter e, sempre que possível, aumentar o alojamento”***.

Tratando-se de um imóvel, cujo tipo de trabalhos a realizar são respeitantes à remodelação/conservação, e consolidação das fachadas, não é possível dar cumprimento ao nº1 do artigo 37º - Estacionamento, uma vez que a sua tipologia e localização na Alta não o permite.

Para os trabalhos de recuperação em questão parece ser clara a opção de não prever qualquer estacionamento, devendo de acordo com o nº 2 do artigo 37º, a solução ser aceite pela Câmara Municipal.

O projecto encontra-se em conformidade com o estipulado no Decreto - Lei 163/2006, de 8 de Agosto, nos termos do previsto no nº 2 do artigo 3º conjugado com o nº 1 do artigo 10º, uma vez que o imóvel se localiza no Centro Histórico - Zona de Protecção a Imóveis de Interesse Público – “ Casa da Nau” e “Igreja da Antigo Colégio de Santo António da Estrela”, pelo PDM em vigor.

Assim sendo, cumpre na integra os parâmetros estipulados pelo P.D.M. e Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico.

### **3 PROPOSTA DE INTERVENÇÃO**

#### **3.1 Implantação / Volumetria**

A proposta apresentada corresponde a uma recuperação/adaptação que assegurará as características de implantação e Volumetria existente.

#### **3.2 Programa/adequação da edificação à utilização pretendida**

O imóvel localizado no Beco da Amoreira nº 8, é composto apenas por um piso ao nível do r/chão, cuja função é habitacional. Propondo-se alterações na compartimentação, por forma a melhorar as condições de habitabilidade.

#### **3.3 Caracterização construtiva (genérica)**

##### **3.3.1 Natureza e condições do terreno**

A construção é existente, localizada no Beco da Amoreira (zona consolidada), sendo previstas obras de contenção das fachadas no âmbito do programa PRAUD/OBRAS 2002.

#### **3.4 Exteriores**

Remoção pontual dos rebocos das paredes exteriores das fachadas, execução de rebocos idênticos aos existentes, ou seja em “argamassa pobre”, do tipo “D.Fradique” ou equivalente.

Para posterior pintura, propõe-se tinta à base de silicato, tinta equivalente à caiação, do tipo “KEIM FARBEN”, com características técnicas, conforme especificação no caderno de encargos, devem então conter pigmentos inorgânicos estáveis à luz sendo que o material orgânico não pode exceder os 5%.

Deve-se contemplar a execução de um soco, com 0,5 cm de espessura, em “argamassa pobre”, do tipo “D.Fradique” ou equivalente, com acabamento estanhado, nos alçados, para pintar a tinta de caiação, do tipo “Keim-farben”, cor cinza Antracite, cor a aferir no local.

As características técnicas da tinta a aplicar é especificada no caderno de encargos. Os paramentos das fachadas são para pintar à **cor branco**, conforme proposta de cor apresentada.

Verificando-se que a parede exterior apresenta alguns sinais de humidade e salitre, prevê-se a aplicação de argamassa de saneamento, ao nível do R/Chão, procedendo-se por salpico de argamassa do tipo “Keim Trasszementputz” ou equivalente. Após esta aplicação deve-se utilizar uma solução do tipo “Keim Atzflusssigkeit” ou equivalente para abertura de poros e consequente preparação para receber a pintura a tinta do tipo caiação, à base de silicato, devidamente homologada.

Colocação de um nº de policia (soltos), com fixação oculta por parafusos à cantaria “fingida” a executar, em ferro fundido, com acabamento a tinta de óleo, cor cinza antracite.

Os fios e cabos existentes e os novos a colocar, sempre que possível devem ser soterrados, na sua impossibilidade, devem ser embebidos nas fachadas, através da abertura de roços. Esses mesmos cabos deverão ser entubados.

Na remodelação das redes de Gás Canalizado e TV Cabo, as caixas das infra-estruturas a colocar na fachada devem ser sujeitas a alinhamentos, por forma a que a sua presença não prejudique a leitura arquitectónica da fachada. Prevendo-se a aplicação de porta sobre a caixa da infra-estrutura a colocar na fachada, a executar em chapa de aço e com acabamento a tinta de esmalte à cor da fachada.

Remoção das antenas e estendais existentes. Os estendais devem obedecer ao pormenor constante no processo (Pormenores - folha nº 17.1) e ser localizados de acordo com a fiscalização.

### 3.5 Vãos

Execução de cantarias “fingidas” com argamassa de cal do tipo “D.Fradique” ou equivalente, caso se verifique a necessidade de pintura esta deve ser do tipo “KEIM FARBEN”, à **cor pedra**.

A porta existente no r/chão, em madeira é para recuperar e pintar com tinta de óleo, **cor verde oliveira**. A janela incorporada na porta, o caixilho móvel é para pintar à **cor Branco Pérola**. A portada incorporada na porta é para pintar à **cor verde oliveira**.

A caixa de correio é para aplicar na porta existente, sendo a abertura da caixa (frente) em latão à cor natural, a própria caixa (conforme pormenor) é para executar em chapa metalizada zincada, para pintar a tinta de esmalte, tipo “Hammerite”, cor verde oliveira e fixa na parte interna da porta.

Os aros fixos das caixilharias, peitoris em madeira e portas da fachada principal deverão ter acabamento a tinta de óleo, **cor verde oliveira**. Os aros fixos das caixilharias móveis deverão ter acabamento a tinta de óleo, **cor Branco pérola**.

Deve-se verificar o estado de conservação das molduras/aros e forras interiores pertencentes aos vãos e substituir algumas peças caso se verifique o mau estado.

Por forma a aumentar o conforto térmico e minimizar os ruídos exteriores, contempla-se a execução de umas 2<sup>as</sup> janelas incorporando portadas, apenas na janela da fachada principal, tentando colmatar as deficiências verificadas. O 2º vão é para pintar à cor branco pérola.

As portadas interiores são para recuperar e/ou executar as que estão em falta, para acabar a tinta de óleo à **cor verde oliveira**.

As ferragens, antes de serem aplicadas em obra, devem ser aceites (modelo e tipo) pela fiscalização.

A porta interior, de correr, é para executar em madeira de faia vaporizada, 1 folha, tipo “VICAIMA (preferencialmente em “cassete”) e puxador de embutir, tipo “Tupai” (ref. 1695), para pintar à cor branco pérola.

### 3.6 Interiores

- Propõe-se a reformulação do espaço, redimensionando a casa de banho existente e cozinha, prevendo-se a ligação da rede de água e esgoto, do lava-loiça, assim como as ligações ao esquentador.
- Prevê-se a picagem de azulejos existentes na cozinha e casa de banho.
- A parede que acompanha a bancada de cozinha e paredes da casa de banho são para acabar a pasta branca, tipo “CINCA”, série arquitectos, 20x20 cm, cor a escolher pela fiscalização.
- Remover o pavimento existente e aplicar mosaico de a pasta branca, tipo “CINCA”, série arquitectos, 20x20 cm, cor a escolher pela fiscalização. As juntas deveram ser acabadas à cor do pavimento.
- Demolição de paredes existentes de acordo com a proposta de alterações, sendo que as paredes a executar deve ser em gesso cartonado, tipo “Pladur”, preparadas para receber pintura.
- Aplicação de loiças sanitárias em cerâmica do tipo “Sanindusa”, lavatório cerâmico “série Mondego 45x38 cm”, de cor branco, a sanita deve conter depósito cerâmico, com dupla descarga. O polivan do tipo “Roca, série Malta Angular 80x80 cm, cor branco. Na casa de banho e na cozinha, propõe-se a aplicação de torneiras misturadoras do tipo “Roca – série Brava”.
- Uma vez que o espaço é reduzido, propõe-se a criação de um “mezanine” na parte mais alta da cobertura, com 80cm de largura, conforme proposta, para arrumos. Devendo o tecto ser revestido com gesso cartonado e este deve ser colocado paralelamente aos barrote de madeira da cobertura. Deve também contemplar, um “alçapão” de 40x60 cm, por forma a permitir o acesso à estrutura da cobertura.

## 4. COBERTURA

Prevendo-se a substituição da cobertura na sua totalidade é de manter o mesmo tipo de construção devendo contudo ser instalado o isolamento, através da aplicação de sub-telha do tipo “onduline” e tratamento térmico a

realizar com placas de lã mineral com 40 mm de espessura dotada de película antidesagregante, para posterior assentamento de telha cerâmica de “aba e canudo”.

Devem ser substituídas as vigas de madeira, em mau estado de conservação, caso se verifique.

Relativamente à segurança contra o risco de incêndio, (nas madeiras a manter e nas a substituir, estas além de devidamente secas e tratadas), é de prever a aplicação de produtos ignífugos adequados, por forma a que as madeiras sejam impossibilitadas de combustão.

A chaminé existente deve ser recuperada e pintada a tinta do tipo “KEIM-FARBEN”, à **cor de pedra**.

Propõe-se a execução de beirado simples no alçado posterior, alterando o sistema de drenagem de águas pluviais, passando este a ser interior, de acordo com pormenor – folha nº 14.1 do processo; os tubos de queda, devem ser dotados de “funis” de descarga/ligação à caleira, os mesmos devem ser colocados de acordo com a fiscalização e acabar a tinta de óleo à cor **verde oliveira**, cor a aferir em obra.

#### **4.1 Chaminés para evacuação de fumos e gases.**

Caso não se verifiquem dispositivos para evacuação de ar viciado, de fumos, gases e maus cheiros, estes devem ser contemplados nos seguintes compartimentos: casas de banho e arrumos.

Na execução dos remates das chaminés deve-se recorrer a rufagem com chapas metálicas, usando bandas flexíveis autocolantes realizadas com materiais sintéticos, eventualmente reforçados com metais (ver pormenor da peça desenhada).

### **5. ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTES**

As redes de águas e esgotos serão realizadas em tubagem homologada, de acordo com as normas em vigor e com os projectos de especialidades.

A tubagem de redes de infra-estruturas a remodelar no interior do imóvel, serão efectuadas em roço, sendo de prever o seu traçado prévio em obra, afim de se obter um bom resultado visual.

Por forma a controlar a humidade e o salitre propõe-se a abertura de vala, execução de caixa em alvenaria de tijolo a colocar na intersecção da tubagem do ramal das águas pluviais e realização de geo-dreno com tubo perfurado, geotêxtil e camada de brita.

Sempre que seja imperativo a abertura de valas estas deverão ter acompanhamento arqueológico.

### **6. ACESSIBILIDADES**

A proposta de recuperação do imóvel, incide, essencialmente na consolidação e conservação pontual das fachadas, na recuperação e substituição das caixilharias dos vãos exteriores, substituição da cobertura e de algumas infra-estruturas, nomeadamente eléctricas, dotando o imóvel de um maior conforto por forma a serem conseguidas as condições mínimas de habitabilidade.

Pelo que nos termos do nº 1 e do 8º do artigo 10º, do Decreto-Lei nº 163/2008 de 8 de Agosto, não se aplicam as normas técnicas para melhoria de acessibilidades das pessoas com mobilidade condicionada, porque não é

possível alterar cotas de arruamento da via pública, bem como as cotas de soleira em virtude de alterar o património histórico, cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar.

## 7. DIVERSOS

A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na intervenção, devem respeitar as regras de construção e da regulamentação aplicável, sendo que a utilização de produtos é condicionada, à respectiva marcação CE ou, na sua ausência, sem prejuízo do reconhecimento mútuo, à certificação da sua conformidade com especificações técnicas em vigor em Portugal (devendo cumprir as normas Nacionais ou Comunitárias), de acordo com o especificado no Dec.-lei nº 50/2008 de 19 Março.

Para a proposta de intervenção, em termos de cores atribuídas, as mesmas foram indicadas no sentido de se valorizar o imóvel, reforçando as suas características arquitectónicas e após a análise do cromatismo da área envolvente a opção tomada nas cores atribuídas, irá contribuir para a valorização do conjunto edificado.

Os trabalhos a realizar quer ao nível dos rebocos “argamassa pobre”, quanto às cores finais (analizados através de amostras) e na localização das caixas para as infra-estruturas na fachada, devem ter o apoio e acompanhamento em obra afim de serem aceites tanto pela equipa projectista, como pelos técnicos do DRCC.

Para dar cumprimento ao estipulado no art.º 65º, n.º5 e n.º6, do Dec. - Lei 59/99, de 2 de Março, as referências a marcas e modelos mencionados nesta memória pretendem apenas indicar os níveis mínimos de qualidade exigidos e não deverão ser encarados como imposição dessa especificação, podendo ser substituídos por outras marcas e modelos que se julgue mais adequados ao fim em vista e de qualidade igual ou superior à dos citados nesta proposta.

## 8. CONTEÚDO TÉCNICO DA PROPOSTA

Parâmetros	Imóvel sito no Beco da Amoreira, nº 8
Área de Construção	21.00 m2
Área Total (a)	21.00 m2
Cércea	4.91 ml
Altura máxima de Construção	4.91 ml
Cota de soleira (b)	0.93 ml
Nº de pisos acima da cota de soleira	01
Nº de pisos abaixo de cota de soleira	0
Área de Implantação	21.00 m2
Volumetria	51.24 m3
Actividades Previstas	habitação
Nº de fogos	1
Tipologia	T0
Nº de Unidades de Utilização	01
Nº de Divisões (nº 2 do Art.º 66º RGEU)	02
Lugares de estacionamento Privativo	0

- a) Inclui espaços exteriores
- b) Medida no Alçado Principal

**OBS.:** Em tudo o que esta memória for omissa seguir-se-ão os regulamentos em vigor, bem como as indicações do técnico autor do projecto.

Coimbra, 03 de Outubro de 2008

A Arquitecta

-----  
Cláudia Ascenso



Requerente: Câmara Municipal de Coimbra

Local: Coimbra – Freguesia de Almedina

Tipo de obra: Recuperação de Imóvel sito no Beco da Amoreira, n.º 8

## FICHA IDENTIFICATIVA DA OBRA A REALIZAR

VERSÃO 01

Destino Principal: Habitação

Entidade Investidora: Proprietários, Câmara Municipal de Coimbra

SUPERFÍCIE DOS PAVIMENTOS (A. Bruta, art. 67º RGEU)	21.00 m2
SUPERFÍCIE HABITÁVEL (Área habitável, Art.º 66º RGEU)	12.18 m2
N.º DE PISOS	01
PISOS ACIMA DA COTA	01
PISOS ABAIXO DA COTA	00
N.º DE DIVISÕES (nº 2 do Art.º 66º RGEU)	02
N.º DE ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	0
N.º DE ESTACIONAMENTOS INTERNOS	0
CÉRCEA	4.91 ml
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	21.00 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	21.00 m²
VOLUME TOTAL DA CONSTRUÇÃO	51.24 m³
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	100%
COTA DE SOLEIRA (Intermédia) **	0.93 m, em relação à rua
N.º DE FOGOS: 01	TO: 01
N.º DE UNIDADES DE UTILIZAÇÃO	01
USO DE TODA A EDIFICAÇÃO	Habitação

**Requerente:** Câmara Municipal de Coimbra  
**Local:** Coimbra – Freguesia de Almedina  
**Tipo de obra:** Recuperação de Imóvel sito no Beco da Amoreira, n.º 8

### CALENDARIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DA OBRA – VERSÃO 01

Alínea i) do nº 1 do artigo 11º da Portaria 232/2008 de 11 de Março

Os trabalhos referentes à execução da obra têm uma duração prevista de 120 dias (4 meses) de acordo com o seguinte mapa:

FASES	MESES					
	1	2	3	4	5	6
DEMOLIÇÃO	■					
ALVENARIAS	■					
ÁGUAS E ESGOTOS		■				
INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS		■				
REBOCO			■			
CARPINTARIAS E SERRALHARIAS			■	■		
PINTURA				■		
DIVERSOS/ACABAMENTOS FINAIS				■		

Coimbra, 03 de Outubro 2008

A Arquitecta

Cláudia Ascenso

## TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA - VERSÃO 01

Cláudia Manuela Santiago Ascenso, residente na rua do Brasil n.º 93 4.º Dto- Coimbra, Freguesia de Sé Nova, Município de Coimbra, Contribuinte n.º 215 423 720, arquitecta ao serviço da Câmara Municipal de Coimbra, inscrita na Ordem dos Arquitectos com o n.º 11197, declara, para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 10.º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007 de 04 de Setembro – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, que o projecto de ARQUITECTURA, de que é autor, relativo à obra de recuperação do imóvel, localizado no Beco da Amoreira, n.º 8, freguesia de Almedina, concelho de Coimbra, cujo licenciamento foi requerido pela Câmara Municipal de Coimbra, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o, P.D.M. (Resoluções de Conselho de Ministros n.ºs 24/94 de, 22 de Abril de 2004), decreto-lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro, Regulamento Municipal de Edificação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico de Coimbra ( Edital n.º 14/2003, 2.º Série de 7 de Janeiro) e restante legislação subsidiária.

Por se tratar de obras de conservação, num imóvel cuja construção é anterior ao ano de 1951, O projecto encontra-se em conformidade com o estipulado no Dec.- Lei 163/2006, de 8 de Agosto, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 3.º conjugado com o n.º 1 do artigo 10.º, uma vez que o imóvel se localiza no Centro Histórico – Alta de Coimbra, Zona de protecção a Imóveis de Interesse Público – “ Casa da Nau” e “Igreja da Antigo Colégio de Santo António da Estrela, pelo PDM em vigor.

Coimbra, 03 de Outubro de 2008

A Arquitecta

Cláudia Ascenso

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

## LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO – BECO DA AMOREIRA, Nº 8







## PEÇAS DESENHADAS