

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA (versão 01)

1. INTRODUÇÃO

A presente memória, diz respeito ao Projecto de Recuperação do Imóvel, localizado Rua das Esteirinhas, nº 16. Trata-se de um imóvel, cujo proprietário – António Álvaro de Sousa – se candidatou ao programa PRAUD/OBRAS 2002 2ª FASE, por requerimento registado nesta Câmara Municipal sob o nº 48236 de 04 de Setembro de 2006.

No âmbito do Programa de Recuperação das Áreas Urbanas Degradadas – PRAUD/OBRAS 2002, 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;

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.

Assim sendo, procedeu-se à elaboração da proposta de intervenção, cujos trabalhos a realizar se prendem essencialmente na consolidação das fachadas e coberturas. Verifica-se em geral um mau estado de conservação relativamente aos exteriores.

Deverão ser tomadas as diligências necessárias aquando da obra, devido às autorizações relativamente à colocação de andaimes pelos proprietários dos imóveis contíguos.

Salienta-se que o levantamento arquitectónico não assegura que todas as anomalias existentes no imóvel, tenham sido detectadas no decorrer do mesmo, admitindo-se que possam existir anomalias graves que estejam ocultas ou que não apresentem qualquer indício visível, pelo que a proposta de recuperação tem como base a observação directa.

2. INTERVENÇÃO GERAL

Estando o edificado desta área sujeita a normas estipuladas pelo Regulamento Municipal de Edificação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico de Coimbra (Edital nº 14/2003, 2ª Série de 7 de Janeiro), pretende-se nesta proposta de intervenção e no âmbito do Programa PRAUD/OBRAS 2002, colmatar as deficiências verificadas combatendo o seu avançado estado de degradação da seguinte forma:

Recuperação da cobertura, mantendo a estrutura de madeira com substituição do vigamento em avançado estado de degradação, incluindo mansardas, prevendo-se a aplicação de sistemas de impermeabilização e isolamento, propondo-se a substituição das telhas sem hipótese de reaproveitamento por outras idênticas;

Restauro das forras em madeira existentes dos beirados;

Restauro e/ou substituição das molduras dos vãos das mansardas existentes de madeira;

Remodelação do sistema de drenagem das águas pluviais (caleiras e tubos de queda);

Consolidação das empenas das mansardas, aplicação de isolamento para revestir a chapa ondulada;

Remodelação da rede eléctrica nas fachadas;

Reparação das caixilharias e substituição das degradadas por idênticas em madeira de Kâmbala;

Reparação das portadas interiores existentes, prevendo-se a colocação das que estão em falta, idênticas às existentes no desenho, forma e materiais;

Picagem dos rebocos que se encontrem desagregados e executar novos rebocos à base de argamassas pobres, com acabamento final “estanhado”;

Pintura dos panos de parede com tinta tipo caiação;

Limpeza e restauro das cantarias de pedra existentes em molduras de vãos;

Restauro das molduras dos vãos das fachadas existentes em madeira e/ou substituição por madeira de Kâmbala;

Restauro, consolidação e impermeabilização de empenas existentes;

Instalação de redes de distribuição de gás canalizado, energia eléctrica, TV cabo e telefones, estes deverão ser soterradas, em caso de impossibilidade serão para embeber nos panos de parede das fachadas do imóvel;

3. 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 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 recuperação 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 nº2 do artigo 37º, a solução ser aceite pela Câmara Municipal.

Cumpra na íntegra os parâmetros estipulados pelo P.D.M., assim como os estipulados pelo Edital n.º 14/2003 (2.ª Série) – AP – Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico.

4. PROPOSTA

4.1 IMPLANTAÇÃO / VOLUMETRIA

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

4.2 PROGRAMA / ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO À UTILIZAÇÃO PRETENDIDA

O imóvel é constituído por um fogo com a Tipologia de um T1 Duplex e encontra-se devoluto.

4.3 CARACTERIZAÇÃO CONSTRUTIVA (GENÉRICA)

4.3.1 NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

A construção é existente, localiza-se num terreno inclinado, a necessitar de obras de consolidação das fachadas, coberturas e remodelação de interiores.

4.3.2 EXTERIORES

Remoção dos rebocos das paredes exteriores das fachadas, para a execução de rebocos idênticos aos existentes, em “argamassa pobre” com acabamento “estanhado”, para posterior pintura a tinta do tipo caiação.

A tinta a aplicar é à base de silicato, pretendendo-se tinta equivalente à caiação, do tipo “KEIM-Farben”, ou equivalente, cujas características técnicas devem conter pigmentos inorgânicos estáveis à luz sendo que o material orgânico não pode exceder os 5%, sendo a cor Rosa Velho – nº 9166, do tipo “KEIM-Farben”, ou equivalente, a atribuída.

Os cunhais, frisos, ornamentos existentes são para pintar à cor de Pedra.

Colocação de nºs de policia (soltos), aparafusados na pedra da verga da porta. Os números são em ferro fundido, com acabamento a preto fosco.

Os tubos de queda, devem ser dotados de “funis” de descarga/ligação da caleira ao tubo de queda, sendo para embeber na parede, entre 2,50m a 3,00m, a partir da cota do pavimento/rua. Na sua impossibilidade deve a solução ser revista pela fiscalização.

A caixa de correio existente na porta principal é para recuperar e pintar a cor Preto.

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.

Remodelação das redes, como seja a rede de gás e TV Cabo. As caixas das infra-estruturas, que sejam obrigadas a ficar na fachada devem ser sujeitos a alinhamentos, por forma a que a sua presença não prejudique a leitura arquitectónica da fachada.

O estendal existente é para pintar a cor Cinzenta.

Propõe-se a remoção do soco existente, das caixas de estores das janelas, das antenas e dos estendais existentes que prejudicam a leitura das fachadas e a consistência da construção.

Junto às fachadas principal e posterior deverá ser aplicada tela impermeabilizante no sentido de combater e proteger das infiltrações, procedendo contudo à abertura prévia dos rasgos.

Junto à porta de acesso ao imóvel, esta dotada com trinco de segurança, de acesso à habitação, propõe-se a substituição por video-porteiro.

4.3.3 VÃOS

As cantarias são para limpar e restaurar. No caso de não se verificar hipótese de restauro, dever-se-á proceder à execução de massas compatíveis com a pedra para acabar a tinta do tipo "KEIM-Farben" ou equivalente, à cor de Pedra. Os rebocos salientes nas molduras são para restaurar e pintar a tinta do tipo "KEIM-Farben" ou equivalente, à cor de Pedra.

Os aros fixos das caixilharias, bandeiras e peitoris de madeira das janelas, caleiras, acessórios da mesma e tubos de queda deverão ter acabamento em esmalte acrílico à cor Cinzenta - do Tipo "RAL 8017 Staubgrau da Robbialac", ou equivalente.

As caixilharias móveis, assim como as portadas interiores são para recuperar e/ou substituir, para acabar a tinta de esmalte à cor Branca. – do Tipo "RAL 1013 Perlweib da Robbialac", ou equivalente.

Conforme se indica no mapa de vãos, as janelas das fachadas prevê-se a aplicação de borrachas vedantes e pingadeiras para escoamento das águas pluviais, de acordo com a fiscalização.

A porta de madeira e as respectivos aros deverão ter acabamento em esmalte acrílico à cor Cinzenta - do Tipo "RAL 7037 Staubgrau da Robbialac", ou equivalente. A caixa de correio existente é para recuperar e pintar a cor Preta - do Tipo "RAL 9004 Signalschwarz da Robbialac", ou equivalente.

4.3.4 COBERTURAS

A cobertura encontra-se em bom estado (recuperada recentemente), mas 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 existente.

E, 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.

Propõe-se a recuperação e pintura da cornija de madeira existente na fachada principal, no caso de não ser possível prevê-se a substituição por uma peça idêntica à existente.

As caleiras, acessórios da mesma e tubos de queda serão todas substituídas por peças em zinco puro e deverão ter acabamento em esmalte acrílico, à cor cinzenta - do Tipo "RAL 8017 Staubgrau da Robbialac", ou equivalente.

4.3.5 CHAMINÉS PARA EVACUAÇÃO DE FUMOS E GASES

As casas de banho e arrumos interiores devem ser dotados de dispositivos para evacuação de ar viciado, de fumos, gases e maus cheiros. A chaminé existente e a manter deve ser consolidada para pintar à cor Rosa Velho – nº 9166, do tipo "KEIM-Farben", ou equivalente.

5. ADEQUAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS EXISTENTE

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

6. INTERVENÇÕES INTERIORES

As intervenções a realizar serão mínimas mas as necessárias para que os espaços existentes se tornem habitáveis, no que respeita à salubridade.

Os tectos falsos e as paredes interiores a construir serão para forrar a gesso cartonado do tipo “Pladur”, incluindo pintura à cor branca;

As três portas interiores de abrir serão as existentes, prevendo o seu reaproveitamento, restauradas, tratadas e pintadas. Excepto uma porta que é para executar em madeira e pintar (porta de correr na casa de banho do piso 1).

Propõe-se executar uma janela fixa por cima da porta da casa de banho.

O projecto contempla uma melhoria de aproveitamento do sótão que neste momento não é utilizado e a remodelação da casa de banho.

É de prever a substituição e/ou recuperação da estrutura e pavimentos entre o tecto do piso 1 e o chão do sótão.

As escadas de acesso ao piso 1 não se encontram em bom estado de conservação, estando prevista a execução de umas novas escadas com mais degraus para se tornarem mais confortáveis, cumprindo o regulamento. O espaço por baixo das escadas destina-se a arrumos e será forrado a madeira e terá duas portas de abrir.

O hall de entrada junto às escadas contempla obras de restauro das paredes e prevendo-se picagem e a sua pintura a cor branca e substituição dos rodapés.

Assim, pretende-se para o T1 Duplex:

A remodelação da instalação sanitária, que não tem as condições mínimas.

Remover todo o pavimento existente e executar o revestimento no pavimento com esmalte epoxy aquoso, do Tipo – Cinzenta “016-7802 RAL 7040 da Robbialac”, ou equivalente.

As paredes são para acabar com Mosaico de Grés Cerâmico Vitrificado do Tipo – “Cinca – Combi 9592 120-30%, 131-30% e 215 – 40%, ou equivalente.

As loiças sanitárias serão de primeira qualidade, cor branca, loiças suspensas do tipo “Revigres” e as torneiras serão em inox do tipo “Roca”.

Estes espaços contemplam obras de restauro, paredes e tectos em material tipo “Pladur”.

Para a cozinha propõe-se:

O revestimento no pavimento, com acabamento a mosaico 30x30 mate do Tipo – “Pavigrés – Grespor, grés porcelânico técnico, série unicolor cinza 11 U311”, ou equivalente com as juntas de cor cinzenta escura.

As paredes são para acabar a pasta de 30x30 (módulos 10x10), na cor branco, da Recer – série Twist, ou equivalente, com as juntas de cor branca.

As escadas são para executar conforme o projecto de arquitectura em madeira maciça de Kambala, envernizada.

É de prever a substituição e/ou recuperação da estrutura e pavimentos entre o tecto do piso 1 e o chão do sótão.

No interior do sótão propõe-se a execução em gesso cartonado, tipo “PLADUR” e deverão ser substituídas as vigas de madeira, que se encontram em mau estado de conservação.

Na cobertura propõe-se a colocação de uma escada de acesso ao sótão pelo escritório. Na cobertura, para iluminar e ventilar o espaço propõe-se a colocação de duas janelas tipo “Velux” com sistema de abertura eléctrico.

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 de Março.

Para a intervenção que se propõe neste imóvel e em termos de cor, foi realizado um estudo cromático em conjunto com as arquitectas do ex.: IPPAR, no sentido de se valorizar o imóvel, reforçando as suas características arquitectónicas.

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

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.

Na aplicação de tintas e vernizes, deve-se ter em conta as medidas que visam reduzir os efeitos directos e indirectos das emissões de COV para o ambiente resultantes da aplicação de solventes orgânicos, de acordo com o Dec-Lei nº 181/2006, de 6 de Setembro.

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 na Rua das Esteirinhas, Nº 16
Área de Construção (a)	56,20 m ²
Área Total (b)	56,20 m ²
Cércea	7,45 m
Altura máxima de Construção	9.05 m
Cota de soleira (c)	+ 0.28 m
Nº de pisos acima da cota de soleira	2
Nº de pisos abaixo de cota de soleira	0
Área de Implantação	28.10 m ²
Volumetria	254.30 m ³
Actividades Previstas	Habitação
Nº de fogos	1
Tipologia	1 T1
Nº de Unidades de Utilização	1
Nº de Divisões (nº 2 do Art.º 66º RGEU)	4
Lugares de estacionamento Privativo	0

- a) Inclui Varandas Privativas
- b) Inclui Espaços Exteriores
- c) 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.

9. ACESSIBILIDADES

A proposta de recuperação do imóvel incide, essencialmente, sobre a consolidação e conservação pontual das fachadas, recuperação/substituição dos vãos, substituição das deficientes redes de infra-estruturas e da cobertura, dotando o imóvel de um maior conforto por forma a serem conseguidas as condições mínimas de habitabilidade. Localiza-se em área de protecção I, no Centro Histórico e trata-se de uma zona de alto valor histórico e centralidade, a conservar, recuperar e dinamizar.

Pelo que nos termos dos n.ºs 1 e do 8 do artigo 10.º, do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, a não aplicação das 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.

Coimbra, 28 de Janeiro de 2010

O Arquitecto

(Jorge Caninhas)

FICHA IDENTIFICATIVA DA OBRA A REALIZAR

Requerente:	Câmara Municipal de Coimbra
Local:	Coimbra – Freguesia de Almedina
Tipo de obra:	Recuperação de imóvel sito na Rua das Esteirinhas, n.º 16
Destino Principal:	Habitação
Entidade Investidora:	Proprietário, Câmara Municipal de Coimbra

SUPERFÍCIE DOS PAVIMENTOS (A. Bruta, art. 67º RGEU)	56.20 m2
SUPERFÍCIE HABITÁVEL (Área habitável, Art.º 66º RGEU)	31.85 m2
N.º DE PISOS	02
PISOS ACIMA DA COTA (Alçado Principal)	02
PISOS ABAIXO DA COTA (alçado Principal)	00
N.º DE DIVISÕES (nº 2 do Art.º 66º RGEU)	04
N.º DE ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	0
N.º DE ESTACIONAMENTOS INTERNOS	0
CÉRCEA	7.45 m
ÁREA DE CONSTRUÇÃO	56.20 m²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	28.10 m²
VOLUME TOTAL DA CONSTRUÇÃO	254.30 m³
ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO	100%
COTA DE SOLEIRA (Intermédia)	0,28 m, em relação à rua
N.º DE FOGOS: 01	T1: 01
N.º DE UNIDADES DE UTILIZAÇÃO	01
USO DE TODA A EDIFICAÇÃO	Habitação

CALENDARIZAÇÃO DA EXECUÇÃO DA OBRA

Alínea i) do nº 1 do artigo 11º da Portaria 1110/01 de 19 de Setembro)

Requerente:	Câmara Municipal de Coimbra
Local:	Coimbra – Freguesia de Almedina
Tipo de obra:	Recuperação de imóvel sito na Rua das Esteirinhas, n.º 16
Destino Principal:	Habitação
Entidade Investidora:	Proprietário, Câmara Municipal de Coimbra

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
DEMOLIÇÕES	■					
BETÃO		■				
ALVENARIAS		■				
COBERTURA		■				
ISOLAMENTO TÉRMICO		■				
ÁGUAS E ESGOTOS			■			
INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS			■			
REBOCO			■			
CARPINTARIAS E SERRALHARIAS			■	■		
PINTURA				■	■	
DIVERSOS/ACABAMENTOS FINAIS				■	■	

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

Jorge Alexandre Simões Caninhas, residente na rua da Juventude, n.º 65 - Coimbra, Freguesia de Eiras, Município de Coimbra, Contribuinte n.º 204 418 291, arquitecto ao serviço da Câmara Municipal de Coimbra, inscrita na Ordem dos Arquitectos com o n.º 12647, declara, para os efeitos do disposto no n.º 1 do Artigo 10º do decreto-lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 177/01 de 04 de Junho, que o projecto de ARQUITECTURA, de que é autor, relativo à obra de recuperação do imóvel, localizado na **Rua das Esteirinhas, nº 16**, freguesia de Almedina, concelho de Coimbra, cujo licenciamento foi requerido pela Câmara Municipal de Coimbra, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o decreto-lei 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 177/01 de 04 de Junho, 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, 2ª 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 nº 1 do artigo 10º, uma vez que o imóvel se localiza no Centro Histórico – Alta de Coimbra, Zona classificada em Grau de Protecção I, pelo PDM em vigor, bem como a Zona de Protecção à Casa da Nau e à Igreja de Stº António da Estrela.

Coimbra, 28 de Janeiro de 2010

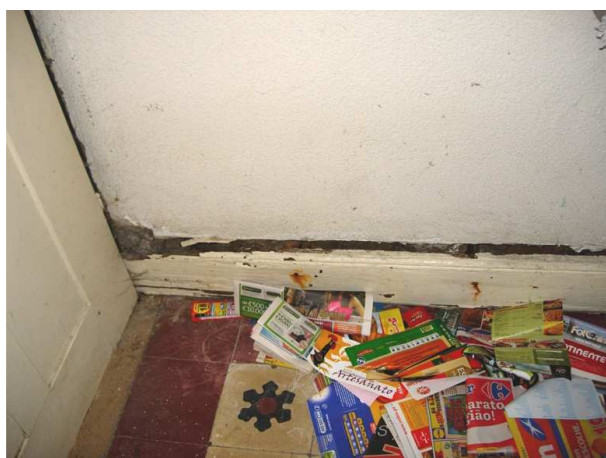
O Arquitecto

Jorge Caninhas



FOTOGRAFIAS







PEÇAS DESENHADAS