

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Projeto de arquitetura

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

Obra de Alteração e Ampliação

Travessa das Florindas nº19 e 19A, 1300-251, Lisboa

Lisboa, 11 de outubro de 2024

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:

Nome: The home destiny, Lda

NIPC: 516000802

Residência: Rua Pascoal de Melo, nº7-2º andar Dtº - 1000-230 Lisboa

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO – OBJETO DO PEDIDO:

Descrição: prédio urbano com o artigo matricial nº 27748, descrito na C.R.P de Lisboa sob o registo nº 3619/20090324,

Morada: localizado na Travessa das Florindas nº19 e 19A, 1300-251, Lisboa

Freguesia: Ajuda

Área Total: 198 m2

Composição e Confrontações: Terreno onde foi construído um edifício composto por cave, rés-do-chão e 6 andares com lados direito e esquerdo.

ASSUNTO:

Apresentação de Pedido de informação prévia referente a obra que consiste na alteração da fachada principal e tardo e ainda a ampliação da área bruta de construção com a introdução de um acrescento no último piso, de acordo com o Artigo 14º do RJUE.

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva diz respeito ao pedido de informação prévia da obra de alteração e ampliação que se irá realizar num edifício de habitação coletiva na localização e morada referidas acima. Pretende o requerente e proprietário, THE HOME DESTINY, Lda, fazer uma obra que consiste na alteração da fachada principal e tardo, ao nível dos revestimentos e forma, e ainda a ampliação da área de construção, que se irá traduzir na apropriação da área das varandas e no aumento do último piso, que deixa de ser apenas aproveitamento de cobertura.

O edifício em causa insere-se numa área urbana consolidada e é totalmente afeto ao uso de habitação. Pretende o requerente deste processo, fazer obras de reformulação das fachadas do edifício, com o objetivo de destacar este edifício do conjunto arquitetónico onde se insere, por forma a ser possível identificá-lo como um edifício de exceção e que este seja o impulsionador para futuras reabilitações na envolvente. Esta intervenção procura preservar alguns elementos e características arquitetónicos da fachada, mantendo a identidade do edifício enquanto se adapta às necessidades contemporâneas e contribui para a valorização arquitetónica e urbanística.

A obra de alteração observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis designadamente o RGEU, o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDML), o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), e o Decreto-Lei 10/2024 (SIMPLEX) e respetivas portarias, nomeadamente a Portaria nº71-A, de 27 de fevereiro de 2024, e demais legislação em vigor.



Figura 1 – Identificação do edifício alvo de intervenção

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO:

2.1. Planta de ordenamento – qualificação do solo urbano

Espaços Centrais e Habitacionais – Traçado Urbano B Consolidado

2.2. Informação complementar

- Inserido na UOPG 09 – Ocidental
- Localizado em zona ARU com operação de reabilitação urbana simples em vigor

2.3. Servidões, restrições de utilidade pública e outras condicionantes

Zona de servidão Aeroporto Humberto Delgado - sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, ANAC

2.4. Planta de ordenamento, acessibilidades e transportes

Zona de estacionamento C

3. ENQUADRAMENTO LEGAL – Análise da legislação aplicável (mais relevante)

3.1. Plano Diretor Municipal de Lisboa - PDML

- Artigo 4º - Conceitos
 - “Uso habitacional” compreende as áreas afetas à residência unifamiliar e coletiva, incluindo instalações residenciais especiais (estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestem especial compatibilidade com o uso habitacional);
 - “Índice de edificabilidade” é o quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento numa operação urbanística e a área de solo a que o índice diz respeito;
 - “Índice de permeabilidade” é o quociente entre a área permeável e a área do solo a que o índice diz respeito;
 - “Média da altura das fachadas” corresponde à média das alturas das fachadas envolventes, medida do ponto médio da fachada e expressa em metros, relativa a uma frente edificada, situada entre duas transversais, do lado do arruamento onde se integra a parcela ou o lote a intervencionar, não se contabilizando para o efeito o edifício mais alto e o mais baixo dessa frente. Nos conjuntos arquitetónicos homogéneos nomeadamente ao nível da azulejaria, cantarias e molduras, incluindo os conjuntos arquitetónicos da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico,

assinalados na Planta de qualificação do espaço urbano, é imposto o nivelamento pela altura das fachadas características daquele conjunto. Nas situações em que não seja possível recorrer à frente edificada entre duas transversais onde se localiza a operação, deve recorrer -se à frente edificada entre duas transversais mais próxima;

- “Superfície de pavimento” corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m², pelo perímetro exterior das paredes exteriores, destinada aos diferentes usos previstos no plano: habitação, comércio, serviços, turismo, indústria compatível, logística e equipamentos privados, incluindo armazéns e arrecadações e excluindo varandas, áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar e espaços exteriores cobertos de utilização coletiva (alpendres, telheiros e terraços cobertos);

- Artigo 42º - obras de construção, ampliação e alteração

Nos traçados urbanos B, as obras de construção, alteração e ampliação estão sujeitas às seguintes regras:

- A altura máxima da fachada é a média das alturas das fachadas;
- Tem de ser estabelecida uma concordância ao nível dos alinhamentos dos vãos e pisos dos edifícios confinantes, salvo em vias inclinadas e em casos devidamente justificados;
- Admite-se a construção de um piso recuado, em edifício novos ou existentes, quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente, desde que contido nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não ultrapasse 3.5 metros acima da altura máxima da fachada admitida e não descaracterize o edifício pré-existente;
- Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras, mansardas e terraços, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superior de todas as fachadas do edifício, a altura da edificação não ultrapasse 3.5m acima da altura máxima da fachada admitida e seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico;

- Artigo 43º - Profundidade máxima das empenas dos edifícios

- No caso de edifícios de habitação, a profundidade máxima das empenas, sem considerar as varandas e os corpos balançados, é de 15 metros
- Quando existam edifícios confinantes de ambos os lados ou de um deles e se considere que as respetivas fachadas são de manter, a profundidade do edifício alinha por aquelas fachadas.

3.2. Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa - RMUEL

- Artigo 6.º Impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento
 - Consideram -se operações urbanísticas com impacte relevante, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, as obras de construção nova ou as obras de ampliação em edificações existentes, que não tenham sido precedidas de operações de loteamento e de que resulte acréscimo de superfície de pavimento, relativamente à situação legal preexistente, em área não abrangida por operação de loteamento, quando se verifique o aumento de 1800 m² ou mais de superfície de pavimento, incluindo, no caso das obras de ampliação, a área preexistente e a área ampliada;
- Artigo 43.º - Desenho das fachadas em frente edificada
 - Em edificações novas ou na ampliação ou alteração de construções existentes nos Espaços consolidados, de acordo com o RPDML, deve, sempre que possível, ser assegurada a harmonização dos pisos, corpos balanceados, platibandas e frisos decorativos, de forma a garantir a melhor integração da nova construção na envolvente edificada.
 - São admitidas, a título excecional, situações que não observem o disposto no número anterior, devidamente contextualizadas na envolvente urbana.
- Artigo 46.º - Corpos balanceados

Os corpos balanceados quando se projetem sobre espaços públicos ou arruamentos privados de utilização pública, estão sujeitos às seguintes regras:

- Não podem ficar a distância vertical inferior a 3,50 m do ponto da cota média do passeio adjacente e os seus balanços e não podem exceder o limite máximo de 2,00 m, nem 5 % da largura do arruamento, medido entre planos marginais opostos e sobre o qual se projetam, sem prejuízo do disposto em plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;
- Não podem ultrapassar o plano vertical paralelo ao lancil do passeio situado a 0,80 m para o seu interior;
- Qualquer elemento pertencente a corpos balanceados deve ficar, no mínimo, 3,00 m acima do ponto de cota mais elevada do passeio adjacente;
- Nas situações em que exista ou seja admissível a existência de edifícios confinantes, as projeções dos corpos balanceados sobre o arruamento devem ficar contidas num diedro de 45 graus com origem no plano da respetiva fachada, a partir da linha de separação dos lotes ou parcelas;

- As áreas resultantes dos corpos balançados encerrados não podem ser contabilizadas para efeitos do cumprimento das áreas mínimas dos compartimentos das habitações previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Em cada fachada, é admissível a construção até 50 % da área virtual de corpos balançados, sendo essa área virtual calculada pelo máximo aproveitamento da mesma fachada por corpos balançados, de acordo com as regras das alíneas anteriores deste número.

Os corpos balançados que se projetem sobre o logradouro ou outros espaços privados devem cumprir as seguintes regras:

- Qualquer elemento pertencente a corpos balançados deve ficar, no mínimo, 2,40 m acima do ponto de cota mais elevada do terreno adjacente;
- Não pode exceder o balanço máximo de 2,0 m ou, caso se trate de varandas, de 3,0 m;
- Nas situações em que exista ou seja admissível a existência de edifícios confinantes, as projeções dos corpos balançados sobre o logradouro devem ficar contidas num diedro de 45 graus com origem no plano da respetiva fachada, a partir da linha de separação dos lotes ou parcelas;
- As áreas resultantes dos corpos balançados encerrados não podem ser contabilizadas para efeitos do cumprimento das áreas mínimas dos compartimentos das habitações previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Em cada fachada, é admissível a construção até 50 % da área virtual de corpos balançados, sendo essa área virtual calculada pelo máximo aproveitamento da mesma fachada por corpos balançados, de acordo com as regras das alíneas anteriores deste número.
- Artigo 47.º Fecho de varandas em edifícios existentes podem ser admitidos se:
 - Garantir de forma comprovada a sua integração urbana e arquitetónica e que não afeta a linha arquitetónica do prédio e o arranjo estético do mesmo;
 - Garantir de forma comprovada a sua adequação a um bom desempenho térmico do edifício, garantindo que a obra não conduz à necessidade subsequente de utilização de equipamentos de climatização;
 - Garantir de forma comprovada a boa ventilação do fogo;
 - Mais de metade das varandas do edifício estejam fechadas;
 - Apresentação de uma solução global para a fachada onde se pretende realizar a instalação, tanto em termos de desenho arquitetónico, como dos materiais aplicados, ou a aplicar, que devem ser de características gerais idênticas;
 - Nos casos de fecho ou envidraçamento permitidos ao abrigo do n.º 1 do presente artigo, a demolição de troço da fachada é proibida, salvo em situações de demolição integral e simultânea da fachada.

3.3. DL 5/2019 de 27 de setembro

Definição / Conceito de “Altura da fachada”:

- A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
- A altura da fachada é um parâmetro urbanístico relevante para controlar o desenvolvimento vertical da fachada do edifício na confrontação com via pública ou logradouro.
- No caso dos edifícios que confrontam com duas vias públicas ou logradouros a cotas muito diferentes, pode ser necessário fixar duas alturas da fachada.
- A altura da edificação pode ser medida no ponto médio da linha de interseção da fachada com o passeio ou terreno adjacente.

3.4. Regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE)

- Artigo 14.º- Pedido de informação prévia
 - Qualquer interessado pode pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de realizar determinada operação urbanística ou conjunto de operações urbanísticas diretamente relacionadas, bem como sobre os respetivos condicionamentos legais ou regulamentares, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cércias, afastamentos e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.
 - O interessado pode, em qualquer circunstância, designadamente quando o pedido respeite a operação de loteamento em área não abrangida por plano de pormenor, ou a obra de construção, ampliação ou alteração em área não abrangida por plano de pormenor ou operação de loteamento, requerer que a informação prévia contemple especificamente os seguintes aspetos, em função da informação pretendida e dos elementos apresentados:
 - A volumetria, alinhamento, cércia e implantação da edificação e dos muros de vedação;
 - Projeto de arquitetura e memória descritiva;
 - Programa de utilização das edificações, incluindo a área total de construção a afetar aos diversos usos e o número de fogos e outras unidades de utilização, com identificação das áreas acessórias, técnicas e de serviço;
 - Infraestruturas locais e ligação às infraestruturas gerais;
 - Estimativa de encargos urbanísticos devidos.
 - Áreas de cedência destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infraestruturas viárias.

4. DESCRIÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

O bairro da Ajuda é um bairro histórico de Lisboa, conhecido pela coexistência de arquitetura ora antiga ora moderna, que se desenvolveu principalmente no século XIX e início do século XX. Muitos dos edifícios refletem estilos arquitetónicos típicos desse período. As edificações presentes na Travessa das Florindas, fazem parte de um período de crescimento urbano do bairro da Ajuda, que se caracterizou pela construção de habitação multifamiliar. Muitas dessas construções têm características como varandas decoradas, pedra natural no embasamento, azulejos e pormenores em ferro forjado. Esta área caracteriza-se pela atmosfera residencial e pela presença de edificações com estilo arquitetónico típico da época dos anos 40.

O edifício alvo de intervenção é um edifício de habitação e apresenta uma traça arquitetónica característica dessa época de construção em Portugal. Apesar da proximidade ao palácio da Ajuda, a arquitetura do conjunto urbano envolvente caracteriza-se atualmente por uma imagem “pobre”, envelhecida e datada, refletida no uso de materiais e revestimentos de fachada tais como o mármore rosa de estremo, presente no embasamento, varandas revestidas “a pastilha” e convertidas na sua generalidade em marquises, **situação que se pretende reverter e atualizar através a presente proposta.**

Trata-se de um edifício em propriedade total, implantado num terreno com uma área total de 198m², composto por 1 piso abaixo da cota de soleira, semi-enterrado e com acesso ao logradouro a tardoz, 7 pisos acima do solo, contando com o último piso (aproveitamento de cobertura). Todos os pisos são afetos ao uso de habitação e apresentam uma organização Esquerdo-Direito (2 frações por piso). O edifício possui dois acessos (cada um dispõe de uma porta) dispostos simetricamente no alçado principal, um dá acesso aos dois apartamentos semi-enterrados e o outro aos restantes pisos superiores. A cota da cobertura/cércea máxima é +88,17m (20,65m), O desnível da cota de soleira (+67,52) e do logradouro +(64,57), resulta num piso semi-enterrado e numa altura de fachada diferente na fachada principal (18,90m) e na fachada tardoz (21,51m) - (ver figura 2).



Figura 2 – Fachada e Corte – situação existente

5. QUADRO DE ÁREAS DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA:

O edifício apresenta as seguintes áreas, as quais como se poderá analisar, irão sofrer algumas alterações após a intervenção, resultado das obras de alteração ao nível das fachadas, do encerramento das varandas e da ampliação da cobertura.

	Quadro sinóptico de áreas	
	Existente	Proposto
Uso	Habitação	Habitação
Área total do terreno (m2)	198m ²	198m ²
Área de implantação do edifício	134,35m ²	134,35m ²
Área de construção (acima do solo)	983,85m ^{2*}	1 056,35 m ^{2*}
Área de construção (abaixo do solo)	134,35m ²	134,35m ²
Área total de construção	1118,20m ²	1190,70m ²
Área de Superfície de Pavimentos	1009,30m ²	1190,70m ² (+ 181,40m ²)
Área total do logradouro	64,95m ²	64,95m ²
N.º pisos acima da cota de soleira	6	7
N.º pisos abaixo da cota de soleira	1	1
Cota de Soleira	+66,31 m	+66,31 m
Cércea máxima (Altura da Edificação)	+88,17 = 20,65m	+90,07 = 23,45m
Altura da Fachada (m)	18,90m	18,90m
Nº de Frações	15	16

* Área de construção: Piso -1 = 134,35m², Piso =139,55m²; Piso 1-5 = 152,80m²; Piso 6 = 80,30m² (existente) 152,80m² (proposta)

** Área de superfície de pavimentos (inclui cave e aprov. cobertura)
Existente: $((134,35 \times 7_{\text{pisos}}) + 68,85_{\text{aprov cob}}) = 1009,30\text{m}^2$
Proposta: $(134,35_{\text{cave}} + 139,55_{\text{piso 1}} + (152,80 \times 6_{\text{pisos}})) = 1190,70\text{m}^2$
Aumento +181,40m²

*** Nomenclaturas de acordo com DL 5/2019

De acordo com o quadro sinóptico da proposta:

- mantém-se o mesmo uso, a mesma cota de soleira, o mesmo polígono de implantação - 134,35m² e o número de pisos acima da cota de soleira (não se contabilizando o piso recuado proposto, que passa a ser o acesso à cobertura enquanto piso técnico)

- Existirá um aumento da área de construção, sendo que não foram contabilizadas as varandas para este acréscimo, uma vez que estas são cobertas portanto já estão contabilizadas na área de construção existente. O acréscimo de área de construção corresponde à ampliação do atual aproveitamento da cobertura.

- Apesar da proposta originar uma nova cércea (23,45m), face à existente (20,65m), entende-se que a ampliação ao nível do aproveitamento da cobertura, não desvirtua os alinhamentos existentes e não prejudica a harmonia causada pelo aumento da altura da fachada, uma vez que a nível volumétrico, o pórtico existente na fachada principal já lhe confere uma ideia de volume semelhante ao que agora se propõe.

- O aumento da área de superfície de pavimentos, foi originada pelo encerramento das varandas e do aumento da cobertura que proporcionou a conversão em dois apartamentos. Este aumento resultou em +181,40m², dando um total de 1190,70m² de área de superfície de pavimentos (este total correspondente à área preexistente + a área ampliada). Conclui-se que não irá implicar compensações urbanísticas, de acordo com o artigo 6º do RMUEL

Como não constitui uma sobrecarga para as infraestruturas existentes, solicitamos a isenção de taxa de reforço das infraestruturas urbanísticas (TRIU) e compensações.



Figura 3 – Corte A (Existente à esquerda, proposta à direita)

6. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA SOLUÇÃO PROPOSTA

6.1. Conceito e Materialidades

A presente proposta vem no seguimento da intenção do proprietário em modernizar o edifício ao nível das fachadas. Esta necessidade é uma resposta à evolução do contexto urbano, sendo que esta intervenção procura o equilíbrio entre inovação e o respeito pela história e identidade do edifício e a sua envolvente edificada. Desta forma, houve a necessidade de criar uma identidade e melhorar a imagem exterior do edifício, por forma a que este fosse mais ao encontro das tendências atuais.

A proposta incide maioritariamente sobre o exterior, sendo o objeto principal deste pedido a alteração das características e dos revestimentos das fachadas. Adicionalmente, e em consequência desta vontade, houve a necessidade do encerramento das varandas e da reformulação e do avançar do piso recuado/aproveitamento da cobertura até à estrutura do pórtico existente.

Estas alterações tiveram em conta o disposto no artigo 43º do RMUEL, no que se refere ao desenho das fachadas, uma vez que houve a preocupação em integrar as alterações propostas na envolvente edificada, bem como se procurou apresentar uma solução unificada e de conjunto ao nível do desenho arquitetónico e dos materiais aplicados, conforme Artigo 47.º do RMUEL.

Alteração de Revestimentos das Fachadas

Prevê-se a substituição dos revestimentos existentes por painéis de fibrocimento da EQUITONE, aplicados através do sistema de fachada ventilada. A escolha deste material sustentável, pretende promover e aliar-se às tendências atuais de construção sustentável bem como estéticas.

No embasamento do edifício e no seu toque com o solo propõe-se a substituição da pedra de Mármore estremoza pelos mesmos painéis de fibrocimento, mas neste caso com um acabamento diferenciado da restante fachada. No embasamento propomos os painéis da série LINEA no mesmo tom, que apresentam uma textura linear que irá promover o jogo de luz-sombra e dar maior dinâmica e destaque.



Figura 4 – Embasamento do edifício (Existente à esquerda, Proposta à direita)

A opção de transformar o edifício num bloco monocromático com maior presença do vidro e do metal, através da introdução de envidraçados de maiores dimensões e a introdução de floreiras suspensas, irá permitir que o edifício se destaque e assuma um carácter excecional face aos edifícios do conjunto em que se insere. Pretendemos que esta atualização dos materiais de fachada produza melhorias na térmica e acústica, resultando num melhor consumo de energia e maior conforto para os moradores, conforme o disposto no artigo 47º do RMUEL, no que se refere à melhoria do desempenho térmico.

A sobreposição do revestimento da fachada existente por um novo sistema de fachada ventilada implica que o plano da nova fachada avance cerca de 3cm relativamente à existente. No entanto os remates com os edifícios adjacentes são salvaguardados com um afastamento equivalente, assim como no encontro com o pavimento é criado um embasamento onde se mantém o alinhamento da fachada existente através da substituição de uma fiada de pedra existente por pedra de calcário. Deste modo fica garantido o cumprimento do artigo 48º do RMUEL.

Encerramento das varandas e introdução de floreiras suspensas

A par da intervenção nos revestimentos e materialidades, propõe-se o encerramento das varandas cuja configuração se apresenta atualmente desenquadrada e desvirtuada pelas marquises, indo contra a nova imagem que se pretende conferir ao edifício. Assim sendo, propõe-se a substituição das marquises por um sistema de caixilharia de melhor qualidade, que irá produzir francas melhorias ao nível térmico e acústico nos apartamentos, enquanto contribui para a estética do edifício. Propõe-se um sistema de Caixilharia com folha oculta, conforme alçados e peças desenhadas.

A incorporação das floreiras suspensas, surge pela necessidade de proteção dos vãos propostos (Janelas de peito) e para manter o alinhamento das fachadas confinantes, que se apresentam mais horizontais devido à presença ora das varandas ora das janelas de peito. Assim, propõe-se a introdução de floreiras metálicas, no tom das caixilharias, que irão conferir dinamismo à fachada e um desenho de alçado diferenciador, enquanto servem de guarda.

O metal em contraposição com o vidro e a vegetação, irão promover a modernização desejada, que poderá atrair novos moradores, aumentar o valor do imóvel e melhorar a imagem do bairro em que se insere. Salvaguarda-se que o desenho e posicionamento das floreiras, teve em conta as disposições dos Corpos balanceados, constantes no artigo 46.º do RMUEL.

Considerando que o edifício faz parte de um conjunto arquitetónico unificado, a intervenção procurou salvaguardar ao máximo a linguagem do conjunto, através da preservação do alinhamento e da “métrica quadrangular” gerada pelo pórtico na cobertura e pelo desenho das varandas. Desta forma promove-se a ligação e uma transição mais harmoniosa entre o que se propõe e os edifícios confinantes, ao mesmo tempo que se garante a integração urbana e arquitetónica, não comprometendo a linha arquitetónica do edificado e o arranjo estético do mesmo, de acordo com o Artigo 47.º do RMUEL.



Figura 5 – Métrica “quadrangular” existente vs proposto

Conclui-se que o encerramento das varandas irá promover o melhor desempenho térmico, conforme referido acima, a melhor ventilação dos apartamentos, a melhoria da estética e a uniformização da linguagem arquitetónica do edifício, considerando que se propõe o encerramento de todas as varandas. Salvaguarda-se ainda que este encerramento, não irá implicar a demolição de nenhum troço de fachada, assumindo-se esta intervenção como uma abordagem mais ao nível de revestimentos e de substituição de caixilharias, conforme peças desenhadas de Alterações. Está, portanto, de acordo com o disposto no artigo 47º do RMUEL.

Alteração e Ampliação do piso recuado/aproveitamento de cobertura

Propõe-se o aproveitamento da cobertura e extensão até à estrutura do pórtico existente, onde foi tido em consideração o artigo 42º do PDML. Numa fase posterior, irá ser considerado um sistema estrutural leve – LSF – de forma a não conferir cargas que impliquem o reforço estrutural, situação a verificar e garantir em fase de especialidades.



Figura 6 – Ampliação da cobertura - implicações no alçado principal

Ao nível da fachada tardoz, à semelhança da fachada principal, propomos deixar de ter um piso recuado. Isto irá contribuir para o aumento da altura da fachada a tardoz, ao contrário da fachada principal, onde o Pórtico se assume como um elemento com alguma presença e que por esse motivo, pode já ser contabilizado para a altura de fachada. Portanto, apesar de propormos deixar de ter um piso recuado a tardoz, asseguramos o cumprimento do Artigo 43º do PDML relativamente à profundidade máxima das empenas dos edifícios, isto pode causar algum problema de equilíbrio.



Figura 7 – Ampliação da cobertura - implicações no alçado tardoz

De acordo com a definição de “área de superfície de pavimento” constante no Artigo 4º do PDML, o encerramento das varandas, não irá originar aumento de área bruta de construção (porque atualmente as varandas são cobertas, portanto já contavam para a AC), mas irá originar o aumento de superfície de pavimento, juntamente com a ampliação da cobertura. Considerando que o aumento em causa não é de 1800 m² ou mais (incluindo a área preexistente e a área ampliada), descarta-se o constante no Artigo 6.º do RMUEL.

As Guardas propostas no último piso, tiveram em conta o recuo dos 45º em relação ao plano de fachada vertical, portanto não irão originar o aumento da altura da fachada principal, de acordo com o artigo 43º do PDML

6.2. Levantamento topográfico

Nesta proposta, não existe qualquer alteração de polígono de implantação, como se pode constatar nas Peças Desenhadas entregues, pelo que considera-se dispensável a apresentação de levantamento topográfico. No entanto, apresenta-se a planta de implantação georreferenciada.

6.3. Plano de Acessibilidades

Quanto ao Plano de Acessibilidades, tratando-se de um edifício já existente construído em data anterior ao diploma que estipula as normas técnicas de acessibilidade (Decreto-Lei nº 163/2006), informa-se que as obras em causa não originam nem agravam a desconformidade com estas normas. Visto que existe intervenção no último piso do edifício, pretendemos apresentar o plano de acessibilidades numa fase posterior à aprovação do presente pedido de informação prévia, onde iremos comprovar o cumprimento das normas no piso a intervir.

7. Considerações Finais

A presente memória descreve, de um modo geral e sucinto, os principais aspetos, enquadramento e características da obra de alteração e ampliação a realizar na edificação alvo de intervenção.

A proposta apresentada orienta-se por dois princípios base: por um lado procura-se uma reformulação com respeito pelo património edificado, e por outro procura-se responder às exigências da atualidade onde se valoriza a preocupação pela manutenção e modernização dos espaços arquitetónicos e assim permitir a rentabilidade do investimento financeiro.

Acreditamos que esta proposta é uma mais-valia para a cidade, na medida em que revitaliza a imagem do edifício, cuja identidade se perdeu com o passar do tempo e pela sua estagnação estética. Pretende-se um resultado final que permitirá caracterizar o edifício e destacá-lo do conjunto pelo seu carácter excecional, tornando-o mais atrativo e com maior visibilidade.

Lisboa, 11 de outubro de 2024

O Técnico responsável,

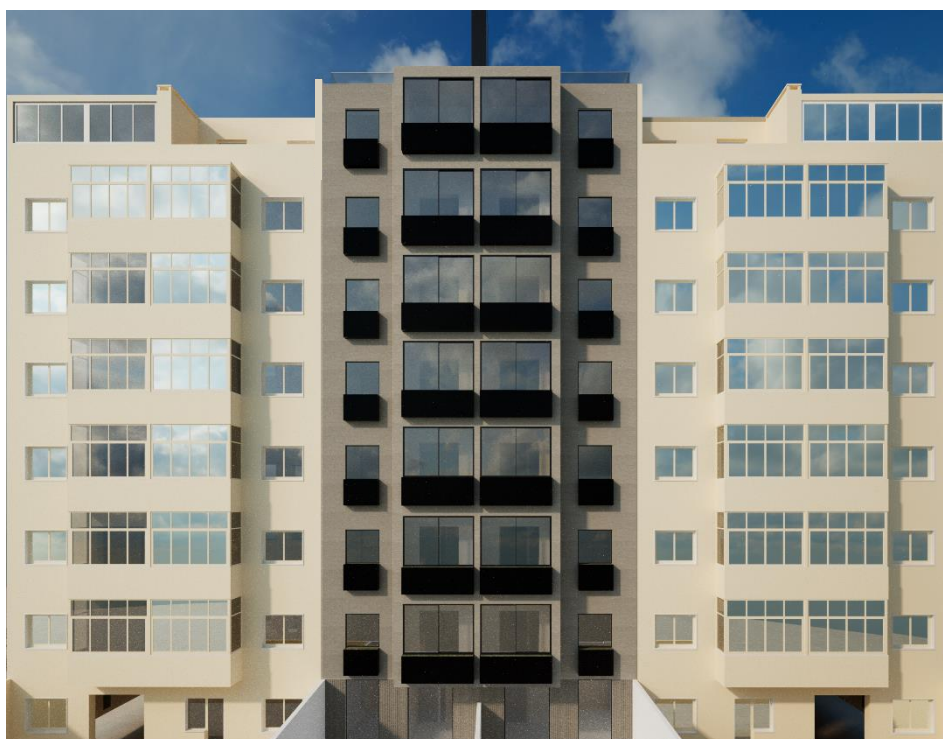
Arquiteto OA, nº 15903

ANEXO

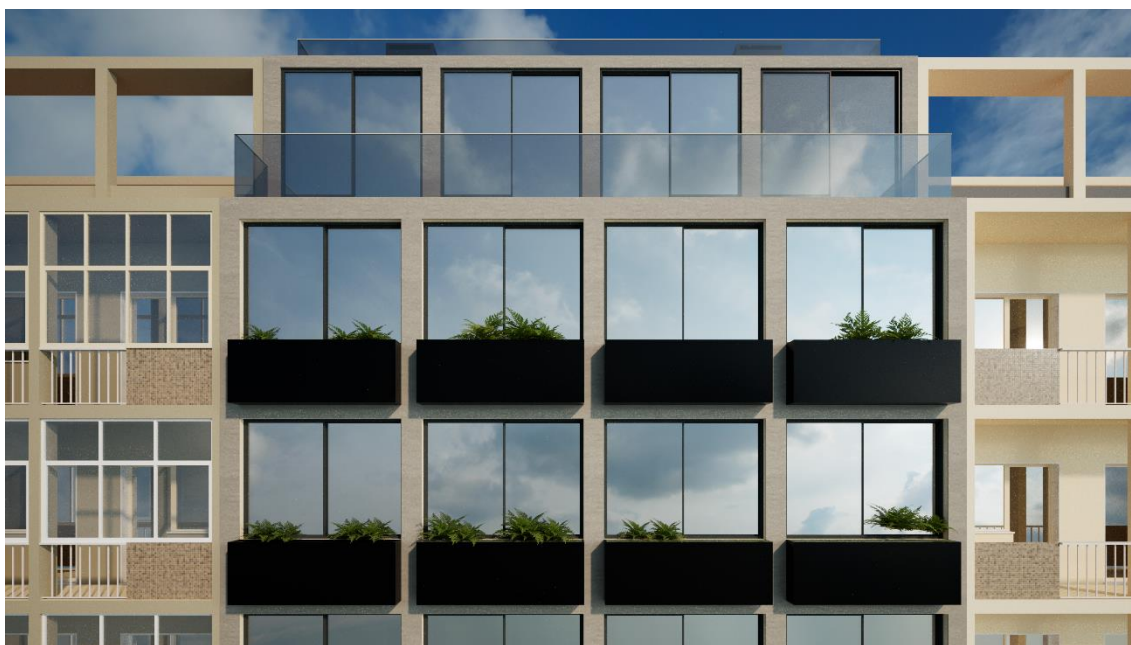
VISTAS TRIDIMENSIONAIS



ALÇADO PRINCIPAL - Perfil de Rua



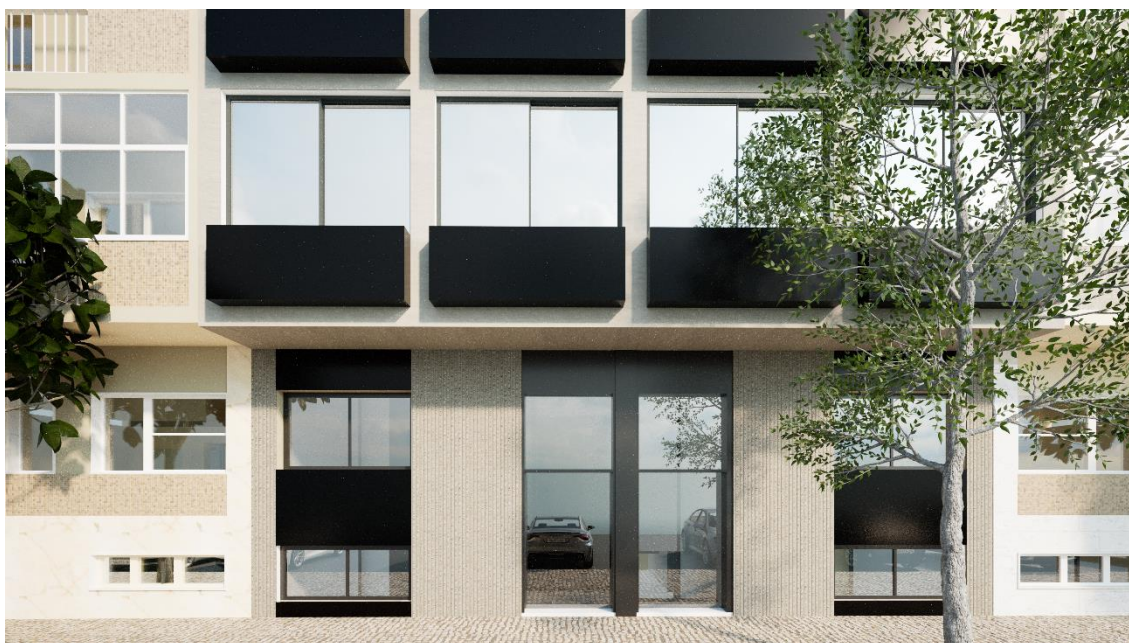
ALÇADO TARDOZ – Perfil de Rua



ALÇADO PRINCIPAL – Detalhe Cobertura



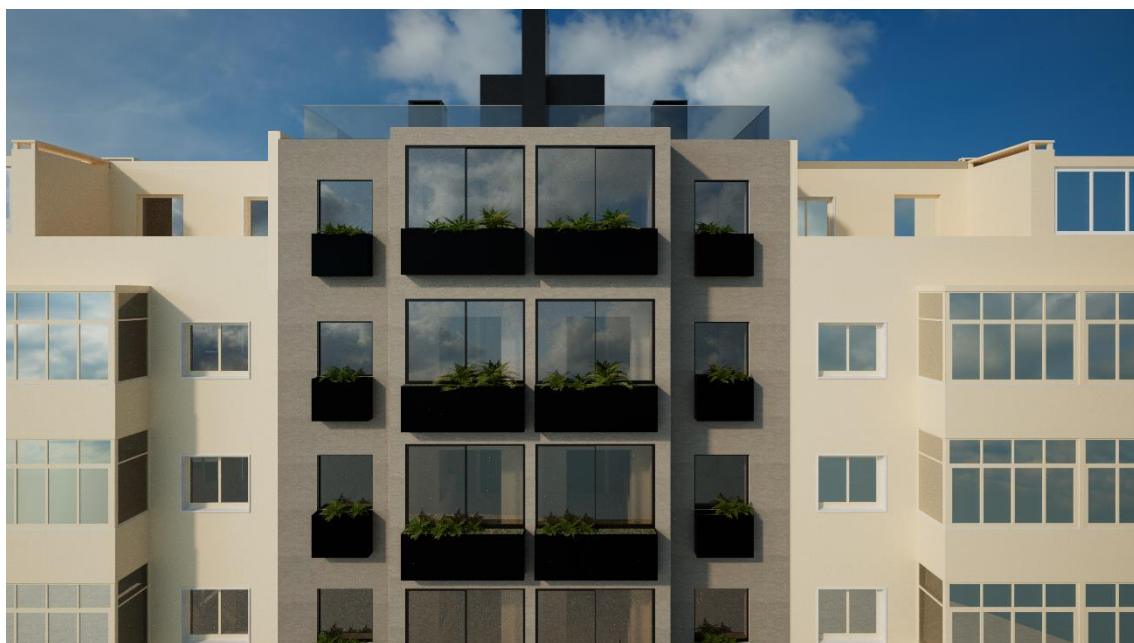
ALÇADO PRINCIPAL - Detalhe



ALÇADO PRINCIPAL – Detalhe Embasamento



ALÇADO PRINCIPAL – Detalhe Embasamento



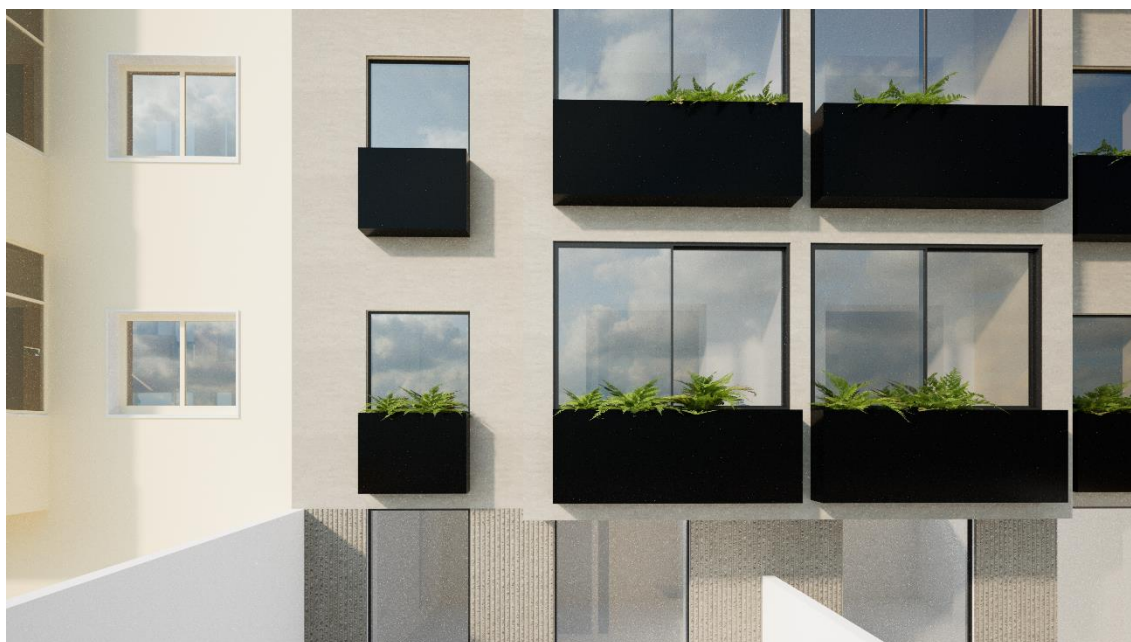
ALÇADO TARDOZ – Detalhe



ALÇADO TARDOZ – Detalhe



ALÇADO TARDOZ – Detalhe



ALÇADO TARDOZ – Detalhe Embasamento