

OBRA DE AMPLIAÇÃO – COMUNICAÇÃO PRÉVIA – PROJECTO DE ARQUITECTURA

Edifício de Habitação Multifamiliar

XIA GAO

Rua António Pedro 28 e 30, e Rua Marques da Silva
São Jorge de Arroios, Lisboa

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

a) Identificação da área objeto do pedido e descrição do contexto territorial em que se insere;

O presente projeto de arquitetura, requerido por Xia Gao, refere-se à comunicação prévia de uma obra de ampliação da volumetria da cobertura com demolição do interior de dois edifícios, mantendo e reabilitando as fachadas, sito no gaveto da Rua António Pedro, nos 28 e 30, com a Rua Marques da Silva, freguesia de São Jorge de Arroios, Lisboa. Propõe-se agora um único edifício com 16 frações de habitação.

b) Caracterização da operação urbanística

O edifício está implantado num terreno com 216,09 m² e faz parte de um quarteirão consolidado, com cérceas e alinhamentos definidos. Apresenta o alçado principal virado para a Rua António Pedro, a poente, por onde se efetuam todos os acessos, o alçado lateral esquerdo é virado a norte para a Rua Marques da Silva e o alçado tardoz, virado a nascente, dá para o interior do quarteirão.

O edifício existente desenvolve-se em 4 pisos acima da cota de soleira.

As fachadas exteriores apresentam-se em bom estado, verificando-se no entanto uma acentuada degradação ao nível dos pavimentos interiores e da cobertura.

A presente proposta prevê a manutenção, reparação, consolidação e reabilitação das fachadas exteriores, prevendo-se a demolição e reconstrução total ao nível dos pavimentos, divisórias interiores e cobertura. Pretende-se com as alterações a adaptação de todos os pisos e do desvão da cobertura para uso habitacional.

Ao nível da cobertura prevê-se a criação de mansardas com vãos abertos em trapeiras, evitando dessa forma o aumento da volumetria do edifício.

Em termos de constituição passamos a ter duas frações habitacionais ao nível do piso térreo, separadas pelo acesso comum e comunicações verticais. No 1º andar, 2º andar e 3º andar passamos a ter quatro frações por piso, mais duas frações no desvão da cobertura em mansarda, resultando num total de dezasseis frações habitacionais, quatro tipologias T2, seis tipologias T1 mais seis tipologias T0.

HABITAÇÃO

Ao nível do rés-do-chão temos duas frações de tipologia T2, compostas por hall, sala com kitchenete, 1 instalação sanitária e 2 quartos.

A composição dos pisos repete-se no 1º andar, 2º andar e 3º andar, onde temos um patamar central que distribui para 4 fogos: um fogo à direita outro à esquerda, de tipologia T0, compostos por um hall, instalação sanitária e sala com kitchenete; um fogo em frente à direita e outro à frente à esquerda, de tipologia T1, compostos por hall, instalação sanitária, sala com kitchenete e 1 quarto. Em resultado da manutenção das fachadas apenas temos varandas em três fogos do 1º andar e num fogo do 2º andar.

No sótão temos 2 fogos, ambos de tipologia T2, compostos por hall, sala com kitchenete, vestíbulo, 1 instalação sanitária e 2 quartos. Neste piso os vãos encontram-se recuados criando espaços em terraço acessível para uso exclusivo destas frações.

Está previsto o acesso do elevador ao sótão.

O acesso ao exterior da cobertura é efetuado por meio de um alçapão no topo da caixa de escadas.

ALÇADOS

Ao nível de alçados das ruas exteriores pretende-se a manutenção do existente, verificando-se a alteração de dois vãos ao nível do piso térreo, transformando um vão de peito em vão de sacada e, inversamente, uma porta em vão de peito. A partir do nível da cobertura prevê-se o acrescento de trapeiras no alinhamento dos vãos existentes.

No alçado tardoz, virado para o interior do quarteirão, prevê-se novamente a manutenção dos vãos existentes com exceção dos vãos mais próximos do canto interior que se prevê reduzir em dimensão. Prevê-se aqui a colocação de grelhas, para ocultação de equipamentos de climatização, em alumínio lacado à cor cinza (ref. RAL 7011).

Em termos de materiais aponta-se para a recuperação e manutenção da gama de cores existentes.

A caixilharia de madeira será substituída por caixilharia de alumínio mantendo a gama de cores da existente. Prevê-se o restauro das guardas das varandas existentes.

Em termos de processos construtivos, a estrutura será em betão armado, mantendo-se as paredes exteriores em alvenaria ordinária forradas a poliestireno extrudido protegido por gesso cartonado pelo interior, paredes divisórias interiores em alvenaria de tijolo simples. As paredes exteriores serão rebocadas e pintadas de acordo com o mapa de acabamentos exceto os elementos em pedra que serão limpos, prevendo-se a substituição de algum elemento mais deteriorado. No interior as

paredes serão rebocadas e pintadas exceto nas instalações sanitárias e cozinhas que serão revestidas a azulejo até uma altura mínima de 2,00 metros. Os pavimentos serão em mosaico cerâmico nas cozinhas, instalações sanitárias e do mesmo material ou aglomerado de mármore nas salas e circulações sendo utilizado parquet flutuante nos quartos. As portas interiores serão do tipo placarol folheadas a madeira clara. As portas e janelas serão em alumínio termolacado de acordo com o plano de cores e o sistema de oclusão noturno é feito através de portadas do mesmo material pelo interior. Todos os peitoris, soleiras, vergas e ombreiras dos vãos abertos para o exterior serão guarnecidos em pedra vidro de cor clara. Todos os muretes e bordaduras de planos horizontais terão um capeamento com pingadeira em pedra de vidro de cor clara. As coberturas inclinadas terão proteção a telha cerâmica de cor clara sobre isolamento térmico conforme projeto de comportamento térmico. As coberturas em terraço serão revestidas a proteção pesada sobre camada de forma impermeabilizada, com isolamento térmico sobre a laje conforme projeto de comportamento térmico.

Dadas as características da cobertura, e verificando-se a existência de uma área reduzida de cobertura com exposição solar adequada apenas se prevê a instalação de sistemas de painéis coletores solares térmicos para produção de águas quentes sanitárias para 3 frações habitacionais.

SUBSISTEMA DE VISTAS

Apresenta-se em anexo estudo com o objetivo de avaliar o impacto visual da intervenção proposta, em conformidade com o disposto no artigo 17.º do PDM de Lisboa, relativo ao subsistema de vistas.

ESTACIONAMENTO

De acordo com artigo 75.º do PDML para os parâmetros de estacionamento de uso privado, com base nos cálculos do Anexo X, é necessária a criação de 1,8 lugares (0,9 por fogo novo).

Uma vez que o total de lugares resultante é inferior a 5, sendo o edifício localizado em área consolidada, e não estão previstas alterações de utilização ao nível do rés-do-chão, é pedida a dispensa da criação de novos lugares e estacionamento ao abrigo do n.º 4 do mesmo artigo.

LOGRADOURO

Uma vez que o prédio localiza-se em Espaço Consolidado, Espaços Centrais e Residenciais - - Traçado Urbano B, aplicando a tabela n.º 7 do artigo 44.º do PDML para "Restantes Logradouros" temos um requisito mínimo de 0,70 para a Svp e de 0,20 para área sem construção acima ou abaixo do solo.

Assim e para uma área de logradouro de 15,96 m² temos um requisito de no mínimo 11,172 m² para Svp e de 3,19 m² para área sem construção acima ou abaixo do solo.

Como forma de dar cumprimento a estes valores propõe-se apenas a impermeabilização com material cerâmico numa faixa de 0.40 metro junto ao edifício

e a limitação do logradouro com muro de alvenaria nos limites confrontantes com os imóveis adjacentes. A restante área será cheia com terra com revestimento em relva.

Da presente proposta resulta uma área de logradouro permeável sem construções acima ou abaixo do solo com 11,57 m², que corresponde a 72% da área de logradouro e cumpre os requisitos mínimos acima indicados.

Em conformidade e refletindo a alteração proposta substituem-se as peças desenhadas relativas à planta de implantação.

TRAÇADOS URBANOS B - QUARTEIRÕES

Uma vez que se mantêm as fachadas existentes consideram-se cumpridos os pontos do artigo 42.º do PDM relativos a cêrceas e profundidade das empenas.

Relativamente ao aproveitamento da cobertura em sótão e alteração da configuração da cobertura, propõe-se a correção da mesma por forma a ficar contida nos planos a 45 graus definidos a partir das linhas superiores de todas as fachadas, e reduziu-se o ponto mais alto da cumieira dando comprimento aos 3,50 m contados a partir da altura máxima das fachadas.

Substituem-se as peças desenhadas dos alçados e dos cortes introduzindo a demonstração do cumprimento dos parâmetros acima descritos.

Em termos de enquadramento urbanístico existem no mesmo plano das fachadas edifícios com cobertura em mansarda e, com maior frequência, trapeiras nas coberturas. Consideramos que a solução proposta se enquadra na imagem da envolvente mais próxima.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE VULNERABILIDADE SÍSMICA

Relativamente ao relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica e projeto de reforço sísmico, tratando-se a proposta atual da ampliação e remodelação integral do interior de um edifício existente, encontra-se dispensado da apresentação de relatório de vulnerabilidade sísmica e de projeto de reforço sísmico, uma vez que a nova estrutura em betão armado a executar dotará a construção existente da capacidade e da resiliência sísmica previstas nos Eurocódigos em vigor.

c) Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

O prédio localiza-se em Espaço Central e Residencial - Traçado Urbano B Consolidado, Área de Reabilitação Urbana. A proposta apresentada resulta da conjugação do programa exigido pelo cliente com as condicionantes próprias do local e condicionantes municipais.

Prevê-se uma alteração de uso em parte do rés-do-chão, de habitação para terciário. Para tal são criados de acessos independentes, diretos para a rua.

São mantidas as fachadas frontal e tardo, verificando-se apenas a demolição de elementos interiores.

O aproveitamento da cobertura em sótão previsto está contido nos planos a 45º definidos a partir das linhas superiores de todas as fachadas.

d) Enquadramento da pretensão no conjunto de servidões administrativas e restrições de utilidade pública que ocorrem na área de intervenção

Não aplicável.

e) Enquadramento da pretensão em outras normas legais e regulamentares aplicáveis, para efeitos dos artigos 20.º e 21.º do RJUE

Não aplicável.

f) Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação na envolvente da área de intervenção

A solução proposta prevê a manutenção das fachadas exteriores e interiores. São assim mantidos os alinhamentos dos vãos e cérceas existentes.

g) Quadro sinóptico identificando todos os elementos quantitativos necessários à demonstração do cumprimento dos parâmetros e índices urbanísticos constantes dos planos territoriais aplicáveis, incluindo obrigatoriamente a superfície total do terreno objeto da operação urbanística e, em função da operação urbanística em causa, apresentar os valores totais e parciais, desdobrados por edifício e por lote ou parcela, da área de implantação, da área de construção, da volumetria, do número de pisos, da altura da fachada, da altura da edificação, da área de impermeabilização, do número de fogos, do número de lugares de estacionamento, das áreas a afetar a cada um dos usos pretendidos, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, equipamentos e habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível;-

A área de implantação, área de construção, número de pisos, altura de fachada, área afeta a cada uso e lugares de estacionamento são apresentadas no quadro sinóptico abaixo.

QUADRO SINÓPTICO

	existente	proposto
Área total do prédio (m²)	216,09 m²	216,09 m²
Área de implantação (m²)	200,13 m²	200,13 m²
Área de impermeabilização	216,09 m²	204,52 m²
Área total de construção	943,47 m²	943,47 m²
Área de construção terciário (m²)	86,00 m²	0,00 m²
Área de construção habitação (m²)	857,47 m²	943,47 m²
Nº de pisos	4	4+sótão
Altura da fachada	14,35	14,35
Altura da edificação	17,25	17,65
volumetria	2941,84	3147,77
nº fogos	14	16

Montijo, dezembro de 2025

ANEXO A - QUADRO DE ÁREAS DO EDIFÍCIO

fracção	tipologia	área bruta de construção (m ²)						área (m ²)					nº de fogos
		total	r/c	1º andar	2º andar	3º andar	sótão	útil	habitável	logradouro	varanda	terraço (1)	
A - R/C ESQ	T2	88,76	88,76	-	-	-	-	69,24	60,62	-	-	-	1
B - R/C DIR	T2	69,02	69,02	-	-	-	-	52,46	44,39	15,99	-	-	1
C - 1º DIR	T0	39,52	-	39,52	-	-	-	29,96	21,59	-	0,45	-	1
D - 1º FRT DIR	T1	49,35	-	49,35	-	-	-	36,93	28,46	-	1,26	-	1
E - 1º FRT ESQ	T1	48,22	-	48,22	-	-	-	35,99	27,54	-	0,90	-	1
F - 1º ESQ	T0	31,93	-	31,93	-	-	-	23,84	15,75	-	-	-	1
G - 2º DIR	T0	39,52	-	-	39,52	-	-	30,30	21,93	-	-	-	1
H - 2º FRT DIR	T1	49,35	-	-	49,35	-	-	37,94	29,30	-	0,94	-	1
I - 2º FRT ESQ	T1	48,22	-	-	48,22	-	-	36,70	28,09	-	-	-	1
J - 2º ESQ	T0	31,93	-	-	31,93	-	-	24,25	16,02	-	-	-	1
K - 3º DIR	T0	39,52	-	-	-	39,52	-	30,30	21,93	-	-	-	1
L - 3º FRT DIR	T1	49,35	-	-	-	49,35	-	37,94	29,30	-	-	-	1
M - 3º FRT ESQ	T1	48,22	-	-	-	48,22	-	36,70	28,09	-	-	-	1
N - 3º ESQ	T0	31,93	-	-	-	31,93	-	24,25	16,02	-	-	-	1
O - Sótão DIR	T2	68,47	-	-	-	-	68,47	57,37	46,05	-	-	8,55	1
P - Sótão ESQ	T2	60,14	-	-	-	-	60,14	49,02	36,95	-	-	7,09	1
circulação comum	-	150,02	42,35	31,11	31,11	31,11	14,34	123,90	-	-	-	-	-
total	-	943,47	200,13	200,13	200,13	200,13	142,95	737,09	472,03	15,99	3,55	15,64	16
Superfície Total de Pavimentos		943,47	200,13	200,13	200,13	200,13	142,95	737,09	472,03	15,99	3,55	15,64	16

(1) terraços não contabilizados para a superfície total de pavimentos

Montijo, dezembro de 2025

OBRA DE AMPLIAÇÃO – COMUNICAÇÃO PRÉVIA – PROJECTO DE ARQUITECTURA

Edifício de Habitação Multifamiliar

XIA GAO

Rua António Pedro 28 e 30, e Rua Marques da Silva
São Jorge de Arroios, Lisboa

MEMÓRIA DESCRITIVA – ESTUDO DE IMPACTE VISUAL

1. INTRODUÇÃO

O edifício em estudo localiza-se no cruzamento da Rua António Pedro com a Rua Marquês da Silva, constituindo um edifício de gaveto.

O presente documento tem como objetivo avaliar o impacte visual da intervenção proposta, em conformidade com o disposto no artigo 17.º do PDM de Lisboa, relativo ao sistema de vistas.

2. ENQUADRAMENTO E DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO

O edifício em análise é atualmente o mais baixo do quarteirão, caracterizado por uma envolvente predominantemente composta por edifícios com maior número de pisos. A morfologia do terreno, em encosta para nascente, reforça esta discrepância volumétrica, dado que a cota do solo também se eleva na mesma direção.

Nos termos do artigo 17.º do PDM, o sistema de vistas integra panorâmicas e enfiamentos observados a partir de espaços públicos - como miradouros, jardins, praças e arruamentos - que permitem a fruição da paisagem urbana de Lisboa. Este sistema tem como finalidade salvaguardar e valorizar as relações visuais estruturantes da cidade.

O imóvel insere-se no subsistema de vales, associado às relações visuais com encostas e zonas baixas da cidade, com destaque para o Aqueduto das Águas Livres. Os pontos dominantes mais relevantes neste contexto são o Miradouro da Penha de França, o Miradouro de Monte Agudo e o Largo do Monte.

A intervenção projetada incide essencialmente sobre o uso e a organização interior do edifício, sendo a única alteração volumétrica a transformação da cobertura. A cobertura atual, de quatro águas, será substituída por um telhado em mansarda, o que implica o aumento da cércea e da empena lateral em cerca de 1,5 m.

Apesar deste acréscimo, o edifício permanecerá aproximadamente 2,5 m abaixo da altura do prédio contíguo na Rua António Pedro. Apenas a empena nascente passará a superar ligeiramente o edifício vizinho da Rua Marquês da Silva, com uma diferença de cerca de 40 cm.

3. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

O presente estudo fundamenta-se no artigo 17.º do PDM de Lisboa, que determina:

- a proteção dos ângulos de visão a partir dos pontos dominantes;
- a obrigatoriedade de estudos de impacte visual em novas construções ou alterações suscetíveis de interferir no sistema de vistas;
- a definição de condicionamentos sempre que necessário para preservar a legibilidade da paisagem urbana.

4. ESTUDO DE IMPACTE VISUAL

A metodologia aplicada compreendeu:

1. Identificação dos pontos dominantes relevantes (Miradouro da Penha de França, Miradouro de Monte Agudo e Largo do Monte);
2. Levantamento fotográfico a partir desses pontos;
3. Simulação gráfica da intervenção no contexto edificado;
4. Comparação entre a situação existente e a projetada.

Elementos gráficos anexos:

- Planta do sistema de vistas com o imóvel e a zona de influência do subsistema de vales;
- Planta com indicação das direções das vistas;
- Fotografias atuais e simuladas dos pontos dominantes;
- Perspetiva tridimensional de apoio à análise;
- Cortes esquemáticos com ângulos de visão.

5. AVALIAÇÃO DOS EFEITOS

Da análise conclui-se que:

- O acréscimo volumétrico é residual face ao conjunto edificado;
- A intervenção não obstrui os ângulos de visão definidos;
- A nova cobertura não é visível a partir dos pontos dominantes;
- Não se verificam impactes negativos sobre a paisagem urbana ou sobre o Aqueduto das Águas Livres.

6. CONDICIONAMENTOS E PROPOSTAS DE ADEQUAÇÃO

Considerando a inexistência de visibilidade da intervenção a partir dos pontos dominantes, não se justificam condicionamentos adicionais à solução arquitetónica proposta.

7. CONCLUSÃO

O estudo confirma que a intervenção projetada respeita o sistema de vistas do PDM de Lisboa e é compatível com a salvaguarda da paisagem urbana.

A substituição da cobertura por telhado de mansarda traduz-se num aumento controlado da cércea, sem consequências na fruição das vistas a partir dos pontos dominantes identificados.

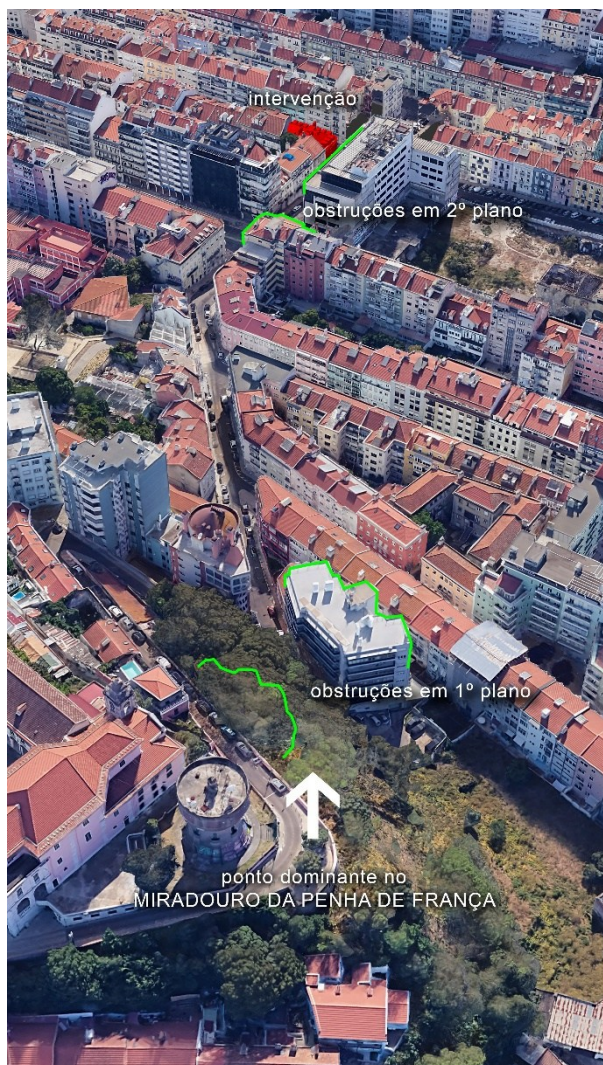
Assim, considera-se a intervenção totalmente enquadrada na regulamentação aplicável, sem impactes visuais negativos relevantes.

Montijo, setembro de 2025

PLANTA DO SISTEMA DE VISTAS COM O IMÓVEL E A ZONA DE INFLUÊNCIA DO
SUBSISTEMA DE VALES COM LOCALIZAÇÃO DOS PONTOS DOMINANTES



PONTO DOMINANTE: PENHA DE FRANÇA



vista aérea



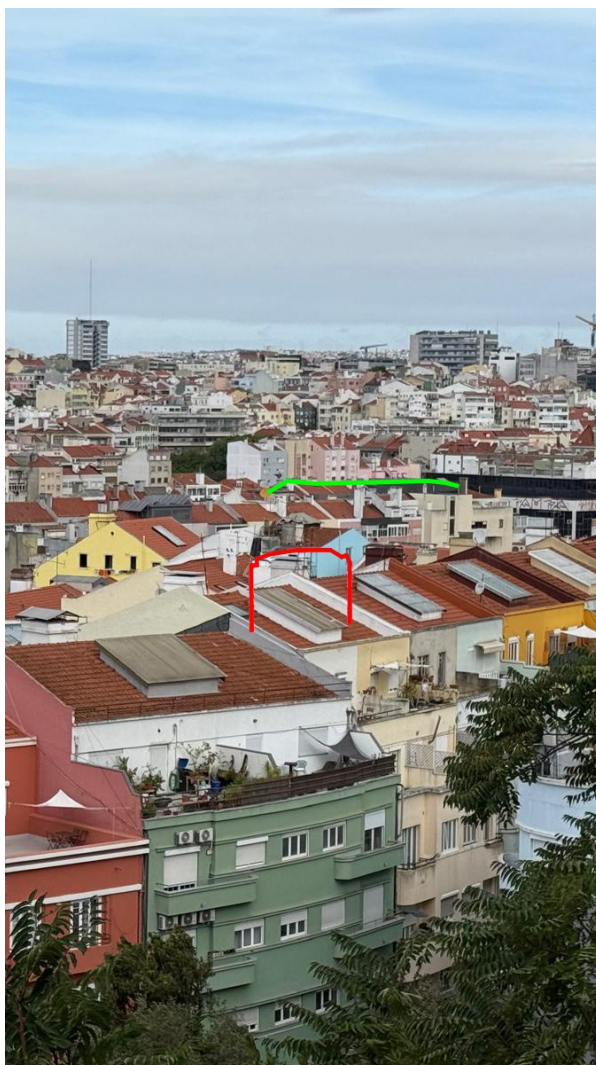
vista a partir do miradouro

O edifício intervencionado localiza-se a uma cota mais baixa pelo que a visibilidade encontra-se totalmente obstruída em 1º plano pelas copas das árvores e edifícios mais próximos do miradouro, e em 2º plano pelos edifícios no arruamento a nascente.

PONTO DOMINANTE: MONTE AGUDO



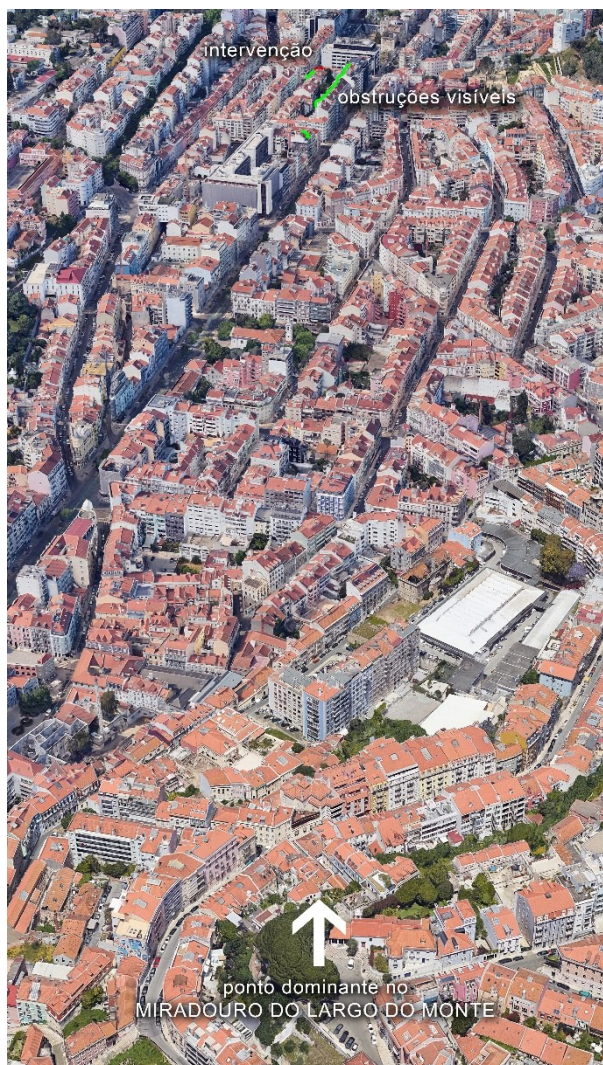
vista aérea



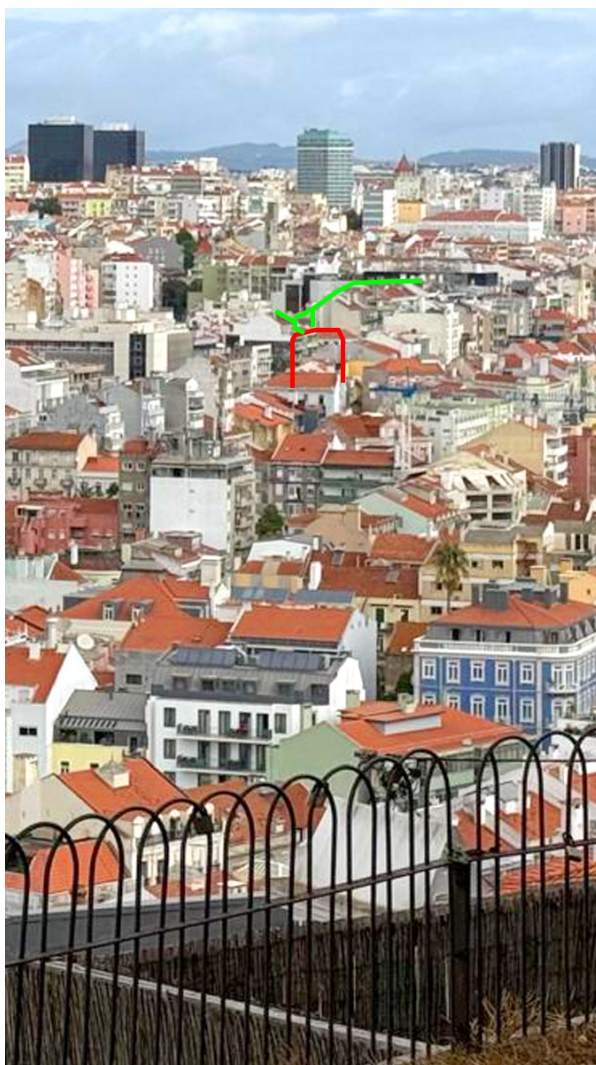
fotografia capturada no miradouro

A intervenção encontra-se totalmente obstruída pelos edifícios no arruamento a nascente.

PONTO DOMINANTE: LARGO DO MONTE



vista aérea



fotografia capturada no miradouro

A intervenção encontra-se totalmente obstruída pelos edifícios no arruamento a nascente.

Montijo, dezembro de 2025