

## Memória Descritiva e Justificativa

**Obra:** "Empreitada por Lotes para a Reabilitação dos 3 Prédios de Habitação Social do Bairro da Galiza na Freguesia de Cascais/Estoril do Concelho de Cascais no Âmbito Da ELH e do Plano Recuperação e Resiliência"



Imagem 1 . Localização dos prédios

## 1. Introdução

O Município de Cascais dispõe atualmente de um conjunto muito alargado de habitações de cariz social de sua propriedade, a grande maioria concentradas em bairros que se implantam pelas 4 unidades de Freguesias ou de Uniões de Freguesias (Alcabideche, Carcavelos/Parede, Cascais/Estoril e S. Domingos de Rana).

A autarquia através do diagnóstico global das carências habitacionais teve como objetivo identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas, i.e., de acordo com o artigo 5º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, "vivem em condições indignas as pessoas que não dispõem de uma habitação adequada, residindo de forma permanente" em situação de precariedade, ou de insalubridade e insegurança; ou de sobrelotação, ou até mesmo em situação de inadequação.

O estado de conservação de todos estes bairros, naturalmente, decorre muito da sua idade de construção, não só pelo uso e desgaste dos materiais, mas até pela qualidade dos mesmos que hoje muito difere daquilo que aconteceu no passado. Também os níveis de conforto diferem ao longo dos tempos, e aquilo que se procurava nas construções que rondam o final do século XX e início do século XXI, muito diferem daquilo que antes se exigia, quer no início da década de 90, quer, antes, designadamente, nas construções dos anos 30 a 60, do século XX.

Neste contexto e com base no diagnóstico realizado pelos Serviços do Município fez-se perceber das situações onde se impõe realizar obras com alguma expressão, isto para além das situações de conservação que se deverão também realizar tendo em vista anular condições indignas de habitação, ou no mínimo minorá-las fortemente, concretizando um objetivo estratégico do município.

A presente memória descritiva e justificativa, refere-se ao projeto de arquitetura, relativo a uma empreitada por lotes para a Reabilitação e Conservação do Bairro da Galiza, que o Município de Cascais, pretende levar a efeito.

## 2. Descrição Geral

Com o presente procedimento pretende-se reabilitar o bairro da Galiza, localizado na freguesia do Estoril, surgiu de um projeto de intervenção comunitária (Projeto Nova Esperança da Galiza), entre o Centro Regional de Segurança Social e a Câmara Municipal de Cascais, com a finalidade de realojar a população recenseada em 1988. Os Agregados Familiares, residentes neste bairro, estão distribuídas por 3 edifícios, na sua maioria de quatro pisos, com um total de 24 fogos de tipologia, 12 fogos de tipologia T2, 8 fogos de tipologia T3 e 4 fogos de tipologia T4.

No presente projeto de empreitada de reabilitação e conservação, os prédios foram agrupados em Lotes, com a seguinte designação:

- LOTE I - Bairro da Galiza – Rua Professor Manuel Maria Calvet Magalhães nº103 e nº121
- LOTE II - Bairro da Galiza – Rua Professor Manuel Maria Calvet Magalhães nº122

## 2. Enquadramento

Este bairro está referenciado na Estratégia Habitação local, com a necessidade de reparação de fachadas, após avaliação técnica no terreno verifica-se a necessidade urgente de conservação das fachadas, o edificado está bastante degradado, apresentando fissuras e falta de conservação, dando origem a várias infiltrações no interior das habitações.

Todas as soluções preconizadas na intervenção em causa têm como objetivo colmatar as anomalias detetadas, para o bom funcionamento dos espaços comuns e habitacionais. Não é intenção neste projeto apresentar novas soluções que ponham em causa a estética do projeto original.

De seguida discriminam-se as patologias apresentadas e as soluções sintetizadas, todas as soluções podem ser observadas nos pormenores construtivos que integram as peças desenhadas, assim como a discriminação dos trabalhos a efetuar encontra-se devidamente identificados no Mapa de Trabalhos que faz parte integrante deste projeto.

## 2.1 Fachadas

Verifica-se que as paredes exteriores apresentam um elevado grau de degradação devido à fragilidade do acabamento exterior e existência de várias fissuras.

Tendo em conta as orientações técnicas obtidas através da Certificação Energética das Habitações, o presente projeto propõe como solução a aplicação de isolamento térmico nas paredes exteriores, pelo exterior, com uma solução ETICS (External Thermal Insulation Composite System). O material isolante deve apresentar uma condutibilidade térmica de 0,040 W/m, pelo que o sistema Weber.therm ou equivalente formado por placa isolante Weber.therm Lã de Vidro de alta densidade de 60 mm de espessura tipo Isover Clima 34 ou equivalente, colocado com argamassa Weber.therm pro e fixações mecânicas, camada de argamassa de revestimento Weber.therm pro, rede de reforço Webertherm rede normal, primário de regularização Weber.prim regulador e camada de acabamento de argamassa Weber.plast.decor. nas áreas indicadas nos alçados de cor a definir, incluindo perfis de arranque, cantoneiras nos cantos, pingadeiras em vergas, de reforço e de remate de caixilharias, reforço nos primeiros dois metros de fachada, com webber rev pro, reboco cimentício de 1cm, e barramento armado duplo com tela de fibra de vidro, garantindo um reforço e todos os trabalhos necessários complementares, garantindo uma resistência térmica mínima da camada isolante não inferior a 2.0 m<sup>2</sup>.C/W (valor mínimo).

## 2.2 Coberturas

Este Bairro possui atualmente as coberturas em estrutura de madeira e telha lusa, pelo que o presente projeto prevê a reabilitação das coberturas através da substituição das atuais por uma nova cobertura com estrutura metálica e telha lusa, incluindo todos os remates, acessórios e todos os trabalhos, materiais e equipamentos necessários à sua execução e bom acabamento nas áreas indicadas nos alçados de cor a definir.

Prevê-se o fornecimento e assentamento de impermeabilização em tela asfáltica xisto Poliéster 4kg/m<sup>2</sup> em interior de platibanda, guarda fogos e caleiras, incluindo remates a chaminés, claraboias. O projeto define o fornecimento e execução de caleira em Zinco N.o 14 na cobertura com um desenvolvimento de 1m e 26 cm. com abas laterais em Zinco N.o 14 com um desenvolvimento de 40cm e 35cm cada uma com juntas agrafadas à caleira. Inclui ainda 13 unidades de juntas de dilatação, separadas entre si com 3m de distância e constituídas com uma lâmina de EPDM (Etileno-Propileno-Dieno) vulcanizada em duas tiras de zinco para serem soldadas a estanho ao troço da caleira.

Tendo em conta o efeito benefício no conforto térmico das habitações do último piso, o projeto tem previsto a colocação e assentamento de isolamento térmico e acústico XPS com 100mm, tipo Roofmate, na laje de cobertura fixado com buchas de fixação sobre o toско.

## 2.3 Vão Envidraçados

O projeto prevê a substituição dos atuais vão envidraçados por novos vãos, com Fornecimento e assentamento de caixilharia de janelas em alumínio termolacado com corte térmico, Tipo sosoares ou equivalente na cor branco RAL 9010, com coeficiente de transmissão térmica médio dia-noite não superior a 2,80 W/m<sup>2</sup>. °C, permeabilidade ao ar classe 3, resistência ao vento C5, estanquidade à água classe E900, incluindo guarnecimento com vidro duplo (5mm,14mm,6mm), bites para fixação dos vidros, calços de apoio, todas as ferragens e acessórios necessários para um bom acabamento.

## 2.4 Áreas Comuns

O presente projeto prevê a reabilitação das áreas comuns dos 3 edifícios, com a remodelação integral do sistema de abastecimento de água a partir da rede de distribuição pública até às entradas dos fogos, na pintura de tetos e de parede, a substituição integral das portas lote, incluindo o fornecimento e aplicação de novas soleiras em pedra natural, manutenção e reparação pontual dos corrimãos existentes, revestimento integral do pavimento de patamares, a substituição dos vãos envidraçados e respetivas grelhas de ventilações em todos os patamares.

Prevê-se ainda a reformulação da iluminação de escadas com a instalação de iluminação LED e a instalação de um Sistema Fotovoltaico para produção de energia.

### 3. Descrição e Metodologias das propostas dos Lote I a II da Empreitada de Reabilitação

#### LOTE I – Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet nº103 e nº121



Imagem 2 . Localização dos prédios Lote 1

#### **A) Prédios no Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet Magalhães nº103 e nº121, de habitação social.**

A presente abordagem diz respeito à empreitada de reabilitação e adaptação dos prédios, Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet Magalhães e nº103 e nº121, que tem como objetivo adequar os prédios, proporcionando uma melhoria na eficiência térmica dos edifícios.

- **Descrição da proposta:**

Para a realização dos trabalhos, foi efetuada uma vistoria ao local, e foram identificadas desconformidades que carecem de intervenção.



Imagens 3 . Prédio nº103



Imagens 4. Prédio nº121

A solução proposta para a recuperação e melhoramento dos prédios, assenta essencialmente de intervenções a nível da envolvente exterior dos edifícios e no interior dos espaços comuns.

- **Metodologia – Nº 103**

Capítulo 1.1 – Trabalhos Preliminares

Montagem, construção, manutenção, desmontagem de estaleiro. Implementação em obra do Plano de Segurança e Saúde incluindo todos os meios humanos, materiais, trabalhos e todos equipamentos necessários. Aplicação do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD).

Capítulo 1.2 - Coberturas

Limpeza de telhados existentes em telha lusa, substituição de alguma telha que possa estar danificada, remoção de telhas danificadas. Reparação sempre que necessário de elementos do guarda fogo, caleiras e capeamento. Limpeza da estrutura do alçapão de acesso à cobertura, pintura da estrutura a tinta de esmalte idêntica à existente.

Capítulo 1.3 – Substituição de Vãos Exteriores

Desmontagem da Caixilharia em vãos existentes (janelas, estores e portas).

Capítulo 1.4 – Serralharia

Fornecimento e assentamento de nova caixilharia de janelas e portas em alumínio Termo lacado com corte térmico, na cor branca. Fornecimento e montagem de estores cor branca com corte térmico, sistema manual de fita. Fornecimento e montagem de porta de entrada de duas folhas em alumínio. Fornecimento e montagem de três alçapões.

Capítulo 1.5 – Fachadas

Desmonte de estendais, boca de incêndio, gradeamento dos estendais. E montagem de novo material. Limpeza de cantaria existente com jato de água. Reabilitação da fachada com isolamento térmico pelo exterior (ETICS), com sistema de maior resistência ao impacto nos primeiros dois metros de altura, inclui todos os remates necessários e todos os trabalhos para um perfeito acabamento como perfis de arranque, cantoneiras em cantos, pingadeiras em vergas.

Capítulo 1.6 – Infraestruturas Zonas Comuns

Alteração da prumada de abastecimento de águas por canalização em INOX, revisão e limpeza da rede existente da rede de águas residuais domésticas e alteração das instalações elétricas nas zonas comuns desde iluminação LED, sensores de movimento, sistema fotovoltaico 3Kwp 4.2 Ac para fornecimento de energia nas zonas comuns.

## Capítulo 1.7 – Pinturas Interiores

Reparação de eventuais fissuras que surjam com remoção /colocação de vãos exteriores. Execução de pinturas de paredes interiores, com um mínimo de duas demãos nas áreas comuns e nos fogos.

## Capítulo 1.8 – Diversos

Trabalhos de construção civil de apoio, a algum tipo de trabalho que seja necessário. Limpeza de obra durante a fase de execução, incluindo transporte de entulho a vazadouro, remoção e aplicação de piso novo nas zonas comuns com mosaico igual ao existente, e pintura dos corrimões existentes. Fornecimento e aplicação de novo estendal.

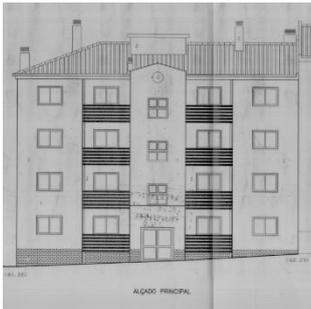


Imagem 5 . Alçado Principal 103

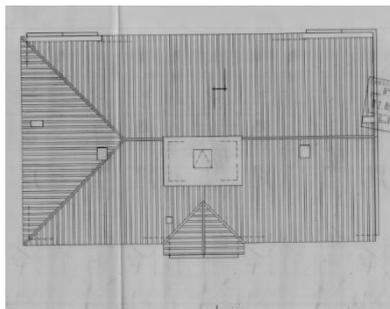


Imagem 6 . Cobertura 103

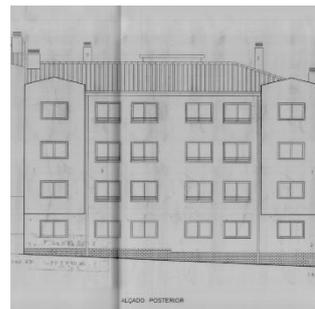


Imagem 7 . Alçado Tardoz 103

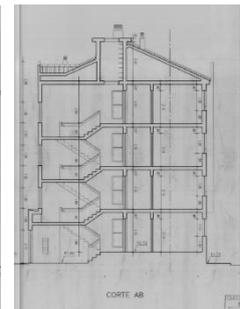


Imagem 8 . Corte AB 103

- **Metodologia – Nº 121**

## Capítulo 1.9 - Coberturas

Limpeza de telhados existentes em telha lusa, substituição de alguma telha que possa estar danificada, remoção de telhas danificadas. Reparação sempre que necessário de elementos do guarda fogo, caleiras e capeamento. Limpeza da estrutura do alçapão de acesso à cobertura, pintura da estrutura a tinta de esmalte idêntica à existente.

## Capítulo 1.10 – Substituição de Vãos Exteriores

Desmontagem da Caixilharia em vãos existentes (janelas, estores e portas).

## Capítulo 1.11 – Serralharia

Fornecimento e assentamento de nova caixilharia de janelas e portas em alumínio Termo lacado com corte térmico, na cor branca. Fornecimento e montagem de estores cor branca com corte térmico, sistema manual de fita. Fornecimento e montagem de porta de entrada de duas folhas em alumínio. Fornecimento e montagem de três alçapões.

## Capítulo 1.12 – Fachadas

Desmonte de estendais, boca de incêndio, gradeamento dos estendais. E montagem de novo material. Limpeza de cantaria existente com jato de água. Reabilitação da fachada com isolamento térmico pelo exterior (ETICS), com sistema de maior resistência ao impacto nos primeiros dois metros de altura, inclui todos os remates necessários e todos os trabalhos para um perfeito acabamento como perfis de arranque, cantoneiras em cantos, pingadeiras em vergas.

## Capítulo 1.13 – Infraestruturas Zonas Comuns

Alteração da prumada de abastecimento de águas por canalização em INOX, revisão e limpeza da rede existente da rede de águas residuais domésticas e alteração das instalações elétricas nas zonas comuns desde iluminação LED, sensores de movimento, sistema fotovoltaico 3Kwp 4.2 Ac para fornecimento de energia nas zonas comuns.

## Capítulo 1.14 – Pinturas Interiores

Reparação de eventuais fissuras que surjam com remoção /colocação de vãos exteriores. Execução de pinturas de paredes interiores, com um mínimo de duas demãos nas áreas comuns e nos fogos.

## Capítulo 1.15 – Diversos

Trabalhos de construção civil de apoio, a algum tipo de trabalho que seja necessário. Limpeza de obra durante a fase de execução, incluindo transporte de entulho a vazadouro, remoção e aplicação de piso novo nas zonas comuns com mosaico igual ao existente, e pintura dos corrimões existentes. Fornecimento e aplicação de novo estendal.

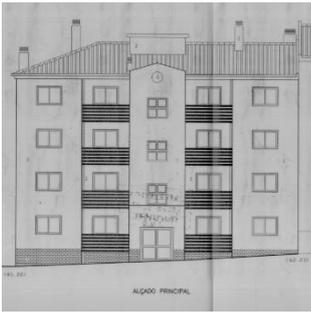


Imagem 9 . Alçado principal 121

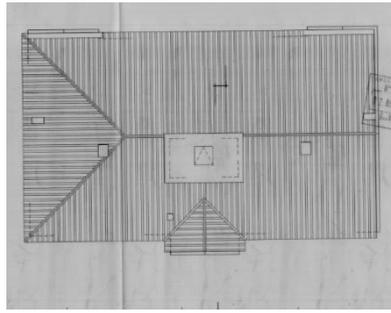


Imagem 10 . Cobertura 121

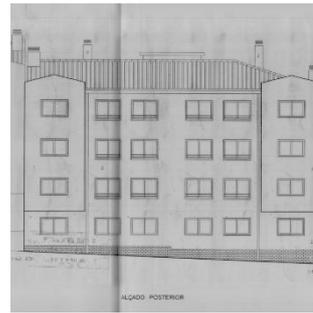


Imagem 11 . Alçado posterior 121

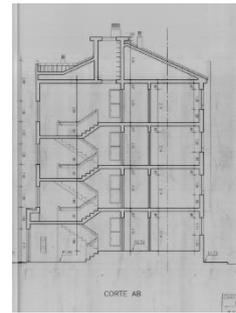


Imagem 12 . Corte 121

A empreitada tem por objetivo a realização de todos os trabalhos descritos no mapa de medições e orçamento, memória descritiva e peças desenhadas.

## LOTE II – Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet nº122

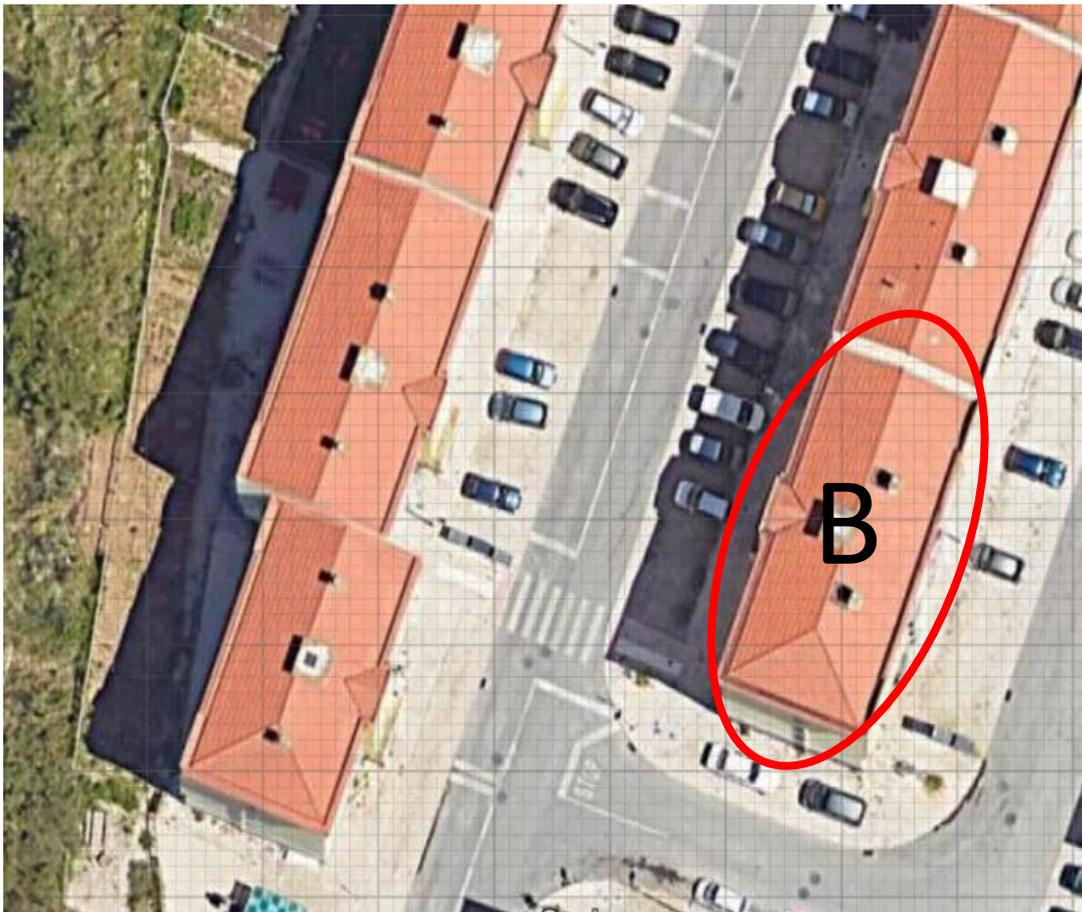


imagem 13 . Localização dos prédios

## **B) Prédios no Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet Magalhães nº122, de habitação social.**

A presente abordagem diz respeito à empreitada de reabilitação e adaptação do prédio, Bairro da Galiza, Rua Prof. Manuel Maria Calvet Magalhães nº122, que tem como objetivo adequar os prédios, proporcionando uma melhoria na eficiência térmica dos edifícios.

- **Descrição da proposta:**

Para a realização dos trabalhos, foi efetuada uma vistoria ao local, e foram identificadas desconformidades que carecem de intervenção.



Imagens 14. Prédio nº122

A solução proposta para a recuperação e melhoramento dos prédios, assenta essencialmente de intervenções a nível da envolvente exterior dos edifícios e no interior dos espaços comuns.

- **Metodologia – Nº 122**

### Capítulo 2.1 – Trabalhos Preliminares

Montagem, construção, manutenção, desmontagem de estaleiro. Implementação em obra do Plano de Segurança e Saúde incluindo todos os meios humanos, materiais, trabalhos e todos equipamentos necessários. Aplicação do Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição (PPGRCD).

### Capítulo 2.2 - Coberturas

Limpeza de telhados existentes em telha lusa, substituição de alguma telha que possa estar danificada, remoção de telhas danificadas. Reparação sempre que necessário de elementos do guarda fogo, caleiras e capeamento. Limpeza da estrutura do alçapão de acesso à cobertura, pintura da estrutura a tinta de esmalte idêntica à existente.

### Capítulo 2.3 – Substituição de Vãos Exteriores

Desmontagem da Caixilharia em vãos existentes (janelas, estores e portas).

### Capítulo 2.4 – Serralharia

Fornecimento e assentamento de nova caixilharia de janelas e portas em alumínio Termo lacado com corte térmico, na cor branca. Fornecimento e montagem de estores cor branca com corte térmico, sistema manual de fita. Fornecimento e montagem de porta de entrada de duas folhas em alumínio. Fornecimento e montagem de três alçapões.

### Capítulo 2.5 – Fachadas

Desmonte de estendais, boca de incêndio, gradeamento dos estendais. E montagem de novo material. Limpeza de cantaria existente com jato de água. Reabilitação da fachada com isolamento térmico pelo exterior (ETICS), com sistema de maior resistência ao impacto nos primeiros dois metros de altura, inclui todos os remates necessários e todos os trabalhos para um perfeito acabamento como perfis de arranque, cantoneiras em cantos, pingadeiras em vergas.

### Capítulo 2.6 – Infraestruturas Zonas Comuns

Alteração da prumada de abastecimento de águas por canalização em INOX, revisão e limpeza da rede existente da rede de águas residuais domésticas e alteração das instalações elétricas nas zonas comuns desde iluminação LED, sensores de movimento, sistema fotovoltaico 3Kwp 4.2 Ac para fornecimento de energia nas zonas comuns.

### Capítulo 2.7 – Pinturas Interiores

Reparação de eventuais fissuras que surjam com remoção /colocação de vãos exteriores. Execução de pinturas de paredes interiores, com um mínimo de duas demãos nas áreas comuns e nos fogos.

## Capítulo 2.8 – Diversos

Trabalhos de construção civil de apoio, a algum tipo de trabalho que seja necessário. Limpeza de obra durante a fase de execução, incluindo transporte de entulho a vazadouro, remoção e aplicação de piso novo nas zonas comuns com mosaico igual ao existente, e pintura dos corrimões existentes. Fornecimento e aplicação de novo estendal.



Imagem 15. Alçado principal 122

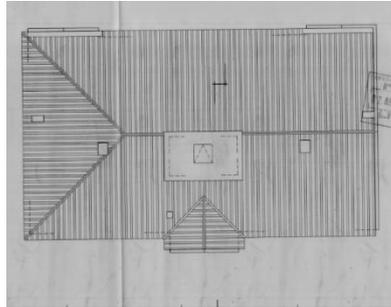


Imagem 16. Cobertura 122

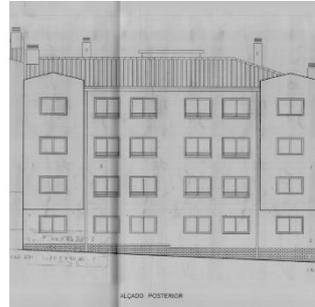


Imagem 17. Alçado posterior 122

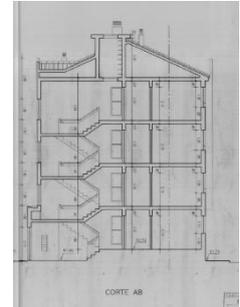


Imagem 18. Corte 122

A empreitada tem por objetivo a realização de todos os trabalhos descritos no mapa de medições e orçamento, memória descritiva e peças desenhadas.

## 4. Conclusão

Esta empreitada por lotes tem como objetivo contribuir para a melhoria funcional das condições de habitabilidade dos edifícios e habitações, nomeadamente para a redução de necessidade de energia, melhoria das condições de conforto térmico, assim como a prevenção ou redução das patologias do edificado, simultaneamente reduzindo os custos em intervenções de manutenção no interior das habitações.

A empreitada pretende ainda contribuir para o prolongamento da vida do património e valorização da paisagem urbana e em simultâneo contribuir para o aumento da autoestima da população residente.