

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 - INTRODUÇÃO

O presente projeto de arquitetura diz respeito a legalização de "Obras de Construção" de moradia unifamiliar construída em 1970, que o Exmo. Senhor Fernando de Oliveira Pinhel, levou a efeito na sua propriedade, sito Estrada da Barragem n.º 363, no lugar de Carapito, da freguesia de São Cristóvão de Nogueira, concelho de Cinfães, com o objectivo que lhe seja concedida a necessária autorização de utilização.

2 - DESCRIÇÃO DO EDIFICADO EXISTENTE

O edifício existente, totalmente afecto a habitação unifamiliar, corresponde a uma construção de características modestas que apresenta uma imagem esbelta e elegante, encontrando-se em razoável estado de conservação (fotos 1 a 3).

Por informações obtidas no local, a construção não tendo sido objecto de qualquer obra de alteração e/ou ampliação e terá sido efectuada em meados de 1970.

(foto 1)



(foto2)



(Foto3)



O edifício habitacional dispõe de frente para a Estrada da Barragem e dista cerca de 350m á Estrada Nacional 222, encontra-se implantado numa parcela de terreno que se organiza topograficamente em plataformas e socalcos (fotos 4 a 7).

A moradia tem dois acessos e implanta-se no terreno na plataforma à cota 246,61, tendo outro acesso ao 1.º andar através da cota 250,15.

A Estrada da Barragem (arruamento que liga a EN222 à barragem do Carrapatelo), apresenta no local uma pendente média próxima dos 7.6%, pelo que dispendo de uma plataforma de circulação com cerca de 6.5m aprox., permite francas acessibilidades ao prédio tanto de automóvel como de bombeiros (caso necessário).

(foto 4)



(foto 5)



(Foto 6)



(Foto 7)



O prédio, conforme peças desenhadas, possui uma frente aproximada de 70m para a Estrada, dispõe de bons e amplos acessos a ambos os pisos. Os limites da propriedade foram rectificadas por solicitação do representante do requerente e face a indícios detetados no local (localização de duas antigas árvores).

O prédio encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Cinfães sob a ficha nº 470/19940701 e inscrito na matriz predial urbana da freguesia de São Cristóvão de Nogueira sob o artigo 888.

Os elementos agora apresentados, visam descrever e retratar o edificado existente.

3 - ENQUADRAMENTO RELATIVAMENTE AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE CINFÃES

Publicado no Diário da república 2ª série, nº 203 de 20 Outubro de 2017 (Aviso nº12625/2017 - 1ª Revisão do PDM).

Na análise urbana ao perímetro envolvente, verifica-se que não existem regras de dominância de alinhamentos, cérceas ou outros elementos urbanísticos e arquitectónicos, onde predominam edifícios de 2 pisos e alguns anexos. Acharmos que face aos condicionalismos do local e à morfologia do terreno que a inserção urbanística e paisagística não desvaloriza o local.

A parcela de terreno, onde se acha implantado o edifício construído há cerca de 47 anos, localiza-se em local abrangido pelo PDM apresentando o seguinte enquadramento:

Plantas de Ordenamento

Carta de Ordenamento I – Qualificação do Solo

Edifício de habitação – Solo rústico, Área de Edificação Dispersa

Carta de Ordenamento II – Salvaguardas

A sul da habitação, existe uma linha de água, estando garantida a faixa de protecção de 10 metros

Carta de Ordenamento III – Áreas Envolventes das Albufeiras de Crestuma-Lever e Carrapatelo

Não aplicável (sem classificação, restrição ou condicionante)

Plantas de Condicionantes

Carta de Condicionantes I

Não aplicável (sem classificação, restrição ou condicionante)

Carta de Condicionantes II

Não aplicável (sem classificação, restrição ou condicionante)

4 - ENQUADRAMENTO RELATIVAMENTE AO PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTA CONTRA INCÊNDIOS – PMDFCI

A parcela de terreno, onde está implantado o edifício construído há cerca de 47 anos, localiza-se em local abrangido pelo PMDFCI, apresentando o seguinte enquadramento:

Carta de Perigosidade

Edifício de habitação – Baixa

Ora, na envolvente ao edificado em legalização - edificado habitacional unifamiliar construído há 47 anos - apenas existem áreas ajardinadas, pomares, quintais e/ou ramadas, inexistindo floresta (tal qual definida na alínea j do artigo 3º do SNDFCI - DL 124/2006 de 26 junho com as alterações da Lei 76/2017 de 17 Agosto), garantindo deste modo uma faixa de proteção superior a 50 metros livres de floresta, matos ou pastagens naturais. De facto, e em conformidade com o indicado na carta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Cinfães, publicado em 20 de outubro de 2017 (PDM-Cinfães) toda a envolvente numa faixa de 50m se localiza em espaço agrícola, estando os terrenos confinantes ocupados por culturas temporárias com características impeditivas da propagação do fogo. Esclarece-se que a implantação da moradia, tendo em conta os limites da propriedade indicados pelo representante do requerente, garante uma distância mínima à estrema superior a 10 metros.

Por outro lado, conforme disposto na alínea b) do nº 4 do art.º 21 do regime do PDM-Cinfães, o edificado principal localizado em solo rústico e inserido na categoria de "áreas de edificação dispersa", no âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios, considera-se como "área edificada consolidada".

É de salientar que dada a proximidade de uma pequena linha de água, documentada na Carta de Ordenamento II – Salvaguardas, o local apresenta-se regularmente com acrescido teor de humidade

A gestão de combustível será efetuada periodicamente, nos termos da lei, como medida de contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e nos respetivos acessos, mantendo o coberto arbóreo existente sempre que possível, com as copas distanciadas entre si de 4m e a mais de 5m da edificação e evitando a acumulação de material combustível junto da edificação.

Como meios complementares de prevenção para a contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos encontra-se ainda previsto a colocação no perímetro exterior da edificação de 4 pontos de água.

Mais se informa que o requerente se compromete a efetuar a gestão de combustíveis de

acordo com o previsto no D.L. n.º 124/2006 de 28 de junho na sua atual redação e D.L. 10/2018 de 14 de fevereiro.

Deste modo, justifica-se a adequabilidade do edificado construído em 1970 e constante do projeto apresentado.

5 - PROGRAMA FUNCIONAL

A proposta tem como objectivo a legalização do edificado, tal qual existe.

O edifício corresponde a uma moradia unifamiliar de rés-do-chão e andar e dispõe de quatro frentes. O imóvel corresponde a um edifício habitacional com dois pisos.

Dispõe ainda de logradouro afeto a acessos e jardim e de uma área envolvente de cultivo, com ramadas e árvores de fruto (pomar).

Em termos de utilização, temos:

Rés-do chão	Cozinha, três quartos, um banho, dois halls de circulação e garagem;
Andar	Sala comum, três quartos, banho, copa, dois halls de circulação, terraço e duas varandas;

Trata-se de um edifício dotado com as condições de qualidade e conforto que os respetivos usos habitacionais exigem. Todos os espaços, exteriores ou interiores, respeitam o interesse arquitetónico adaptado às atividades desenvolvidas.

Conforme referido, a situação topográfica do terreno em que se implanta o edifício, permite a existência de duas acessibilidades distintas a partir de via pública, uma essencialmente pedonal ao nível do primeiro andar que poderemos considerar como principal e outra, ao nível do rés-do-chão, pedonal e automóvel. Resulta desta característica altimétrica envolvente, ser nivelado e fácil, numa situação de emergência, a evacuação dos utilizadores de qualquer parte do edifício.

Para ligação entre os dois pisos, existem duas escadas (uma exterior e outra interior).

6 – QUADRO SINÓPTICO – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

1 – Área do terreno-----	2230 m ²
2 – Área de implantação (moradia) -----	168.52 m ²
3 – Área total de construção -----	333.90 m ²
3.1 – Área de construção edifício principal: Ac hab -----	333.90 m ²
3.3 – Área de terraços e varandas -----	73.31 m ²

4 – Volume de construção (333,90 x 3)	1 142.70 m ³
5 – Altura da Edificação.....	6.0 m
6 – N.º de Pisos.....	2
7 – N.º de Pisos acima	2
8 – N.º de Pisos abaixo	0
9 – Área impermeável	456.74 m ²
10 – Tipologia.....	Habitação unifamiliar – T6
11 – Estacionamento.....	45.46m ²

Ora, tendo em conta os limites previstos na carta de ordenamento I, teremos que a parcela de terreno possuindo a área total de 2230m² possui 1425m² em "área de edificação dispersa" e os restantes 805m² em "espaço rústico".

Consequentemente, a pretensão dá cumprimento aos parâmetros urbanísticos estabelecidos no PDM, nomeadamente para:

- edifício principal quanto ao disposto na Secção VII, artigos 40 e seguintes (alínea f do n.º 3 do art.º 41 e art.º 42);

Afectação – habitação unifamiliar

Índice máximo de utilização do solo IU = $333.90/1425 = 0.234 < 0.5m^2/m^2$

Número de pisos = $2 < 3$

Altura máxima de fachada = $6.0 < 7.5m$

Desta forma e em conjunto com as peças desenhadas, justifica-se o projeto apresentado

Importa relevar que, conforme disposto na alínea b) do n.º 4 do art.º. 21 do RMUE publicado, o edificado principal, localizado em solo rústico e inserido na categoria de "áreas de edificação dispersa", no âmbito da aplicação da legislação relativa à defesa da floresta contra incêndios, considerar-se-ia como "área edificada consolidada"

7 - SISTEMA CONSTRUTIVO, MATERIAIS E INFRAESTRUTURAS

Como se pode verificar das peças desenhadas, o projecto representa o edificado existente e a manter.

A estrutura resistente é constituída por paredes em alvenaria de pedra ou tijolo com uma estrutura do tipo pilar-viga sobre as quais assentam as lajes de betão armado.

A cobertura, em telha cerâmica, assenta em estrutura de madeira executada sobre laje estrutural do teto.

As paredes interiores foram realizadas em tijolo vazado com 30x20x7cm.

Salvo as paredes envolventes da cozinha, copa e instalações sanitárias que se encontram revestidos com material cerâmico, os paramentos interiores encontram-se rebocados e estanhados (incluindo o lado interior dos paramentos exteriores existentes).

Os tetos encontram-se revestidos a gesso. Os pavimentos da cozinha, copa, instalações sanitárias e halls de circulação encontram-se revestidos por material cerâmico estando o dos quartos revestidos a alcatifa.

Na envolvente da moradia, os vão (janelas e portas) encontram-se executados em madeira de boa qualidade (sucupira e/ou kambala). Os gradeamentos de proteção a algumas das aberturas, varandas, terraços e escadas são em ferro.

As cores dos paramentos exteriores do edifício cumprem o estipulado nos termos do artigo 28.º do RMUE. Assim as paredes exteriores apresentam duas cores uma o cinza claro (ral 1013) e o cinza escuro (ral 1035). Os gradeamentos têm a cor branca (ral 9010).

A moradia está ligada à rede pública de distribuição de energia elétrica.

Não existindo no local redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais ou pluviais, a moradia dispõe de redes próprias para abastecimento de água (a partir de furo artesiano existente no local) e redes de drenagem de águas residuais e pluviais. Mais se refere que não dispor nem pretender quaisquer outras infra-estruturas (gás, telecomunicações,...).

**MANUEL JOSÉ
FERREIRA
GOMES**

Assinado de forma digital
por MANUEL JOSÉ
FERREIRA GOMES
Dados: 2019.02.22 08:13:32
Z

O Arquiteto inscrito na O.A. (SRN.) sob o n.º 23632

Cinfães, 22/02/2019