

1. Assunto:

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto de arquitectura relativo ao **licenciamento de relativo à reconstrução e ampliação de habitação multifamiliar**, edificada em data anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, que o requerente pretende levar a efeito no local supra citado.

Na elaboração deste projecto foram factores importantes, o programa apresentado pelo requerente, bem como o disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) e outros regulamentos em vigor.

O prédio onde se pretende reconstruir, está inscrito na matriz predial no art. 140 urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 1289/20090106 com área total de 72.00m².

2. Enquadramento da pretensão nos planos municipais:

O local onde se pretende restaurar a habitação multifamiliar está definido no Plano Director Municipal (PDM) como Espaços Centrais, nomeadamente **EC1 e na UOPG 14** (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão), segundo a zona na qual se insere, para a qual o regulamento prevê predominantemente a qualificação do espaço público e do edificado em geral, bem como, a diversidade funcional, e o incentivo de medidas que promovam a fixação de actividades económicas, equipamentos e áreas residenciais.

Desta forma o projecto apresentado corresponde à reconstrução de uma habitação multifamiliar, composta por três pisos, ao qual se pretende aumentar, embora recuado e mantendo os alinhamentos existentes ao longo da rua, um quarto piso em mansarda, harmonizando-se com situações já existentes ao longo do arruamento, cuja solução arquitectónica apresentada, respeita as normas prescritas no respectivo PDM do concelho de Braga assim como o Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico da Cidade de Braga, por se encontrar na zona histórica da cidade.

3. Adequabilidade do projecto com a política de ordenamento do território:

Trata-se da reconstrução de um edifício destinado a habitação multifamiliar, na zona histórica da cidade, cuja importância ou elementos estruturais não apresentam relevância que seja digna de conservação integral. Elementos como janelas e portas, são de alumínio lacado de cor castanha, a fachada é areada e pintada de amarelo.

O espaço onde se insere o edifício possui uma área total de terreno de 72.00m² em zona de **Espaços Centrais 1**, com um índice de ocupação de 69.44%, com uma implantação ao nível térreo de 50.00m², perfazendo um total dos quatro pisos acima da cota de soleira de 211.00m², incluindo as respectivas varandas e caixa de escadas.

O objectivo geral do Plano Director Municipal (PDM) é a concepção de um ordenamento territorial que enquadre as acções que se apresentam como mais estáveis e estruturantes para o desenvolvimento municipal, fixando a respectiva estrutura espacial, a distribuição racional das actividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infra-estruturas. Considera-se que a solução arquitectónica adoptada, se adequa à política de ordenamento do território contida no PDM, uma vez tratar-se da reconstrução e ampliação de uma habitação, e por na sua construção serem respeitadas as condições nele definidas.

Respeitando-se assim as cêrceas envolventes, e o alinhamento de fachadas, bem como as características da rua e ritmos existentes ao longo da mesma, quer na abordagem ao piso que se aumentou em mansarda, quer na abordagem aos vãos, que se recriaram e mantiveram na fachada principal, quer quanto aos que se alteraram na fachada posterior. Sendo que, nenhum dos elementos destas fachadas tem relevância que contribua de forma diferenciada ou que seja um marco histórico

que justifiquem a sua preservação como está. O mesmo se pode aferir relativamente ao seu interior que já degradado, também não possui qualquer elemento de valor, sendo a grande maioria das paredes em tabiques, madeira e em gesso cartonado.

A habitação foi deste modo projectada para assumir formalmente uma volumetria, que se integra perfeitamente na ambiência envolvente, numa situação de continuidade urbana, na qual se prevê a continuidade quer da tipologia habitacional, quer ao nível de pisos, quer de alturas dominantes, quer de volumetrias dominantes. Propondo-se, o aumento de um piso, acompanhando a altimetria das edificações envolventes, nomeadamente a que se situa a Nordeste, ou seja, no seu lado direito.

Em termos de acabamento exterior prevê-se a fachada a cor clara, especificamente em cinzento-claro, e as respectivas caixilharias em alumínio lacado de cor cinzento-escuro ("slabé noir").

4. Natureza e condições do terreno:

É um terreno de características morfológicas regulares, de fácil acesso, delimitado, à frente pelo passeio e rua de acesso, lateralmente por edifícios existentes e atrás possui um pequeno logradouro. Deverão ser previstos trabalhos de demolições mas não de remoção de terras.

5. Adequação às infra-estruturas e redes existentes:

O local insere-se em zona com infra-estruturas básicas, nomeadamente rede de abastecimento de águas, luz pública e de rede pública de esgotos.

6. Parâmetros urbanísticos globais:

- Área do Terreno: 72.00 m²
- Área de Implantação habitação: 50.00 m²
- Área de impermeabilização: 50.00m²
- Área de Construção proposta com varandas: 211.00m²
- Volumetria: 580.00 m³
- Cércia: 12.45 m
- Índice de ocupação: 69.44 %

7. Descrição das características do local de intervenção:

A parcela de terreno para onde se propõe a reconstrução da moradia colectiva está inserida num local onde as habitações são predominantemente unifamiliares e multifamiliares com alturas variáveis ao longo do arruamento.

A pré-existência, estabelece já uma relação com a rua que se procura manter, de forma a beneficiar a implantação e a relação com as habitações envolventes e o exterior, bem como, a exposição solar, a relação que estabelece com o arruamento e as diversas altimetrias ao longo do mesmo. Trata-se assim de um terreno com pouca diferença de cota entre o nível da rua, e de implantação, onde face ao desnivelamento e configurações dos lotes do arruamento, se vão apresentando várias altimetrias e volumetrias ao longo do mesmo.

Desta forma o projecto procura dar resposta simultaneamente às condicionantes espaciais existentes do lote, à integração paisagística do edifício com a envolvente e no cumprimento dos requisitos programáticos e regulamentares.

Caracterização da intervenção proposta:

A estratégia de implantação da moradia e a sua organização funcional decorrem de aspectos como o programa funcional, a pré-existência, a relação que se pretende estabelecer com a envolvente e a paisagem construída.

Deste modo a concepção formal e funcional resultou num objecto trabalhado a nível volumétrico para que o todo funcione harmoniosamente a nível de impacto, conforto, funcionalidade e integração no centro histórico, embora estejamos perante um edifício sem características históricas ou patrimoniais que justifiquem a sua preservação integral, procurar-se-á manter parte da estereotomia dos vãos na fachada principal, procurando uma leitura rítmica que se enquadre com a sua envolvente, bem como, manter na varanda existente e proposta esta leitura, cujo gradeamento será reproduzido, procurando uma harmonia com a rua e mantendo a o carácter histórico da habitação e do local numa reinterpretação e contexto contemporâneo.

A volumetria da edificação em termos formais, apresenta um volume rectangular, similar aos existentes ao longo do arruamento, cujo alinhamento de fachada principal segue as habitações confinantes. Procurando dar continuidade aos alinhamentos existentes e proporcionando uma integração e colmatação do lote e da pré-

existência, que procura harmonia com o espaço envolvente. Onde o desenvolvimento dos espaços interiores se dá dispendo e organizando funcionalmente o espaço nas suas relações distintas de utilização e aproveitamento do contacto com o exterior. Procurou-se que os espaços respondessem ao programa e que estes permitissem tirar o máximo de partido da luz natural bem como de ventilação natural.

Descrição da edificação e dos seus usos:

A reconstrução do prédio em causa foi projectada de harmonia com as necessidades dos futuros proprietários, onde a proposta se baseia na reconstrução do seu interior e fachadas.

Conforme projecto, pretende-se reconstruir uma habitação colectiva, distribuída por quatro pisos, com um organigrama de funções que se pretende articular com as características e necessidades que se prevêem dos futuros agregados familiares.

A entrada principal será perpendicular à Rua Cruz de Pedra, com acesso directo ao hall da caixa de escadas, onde a comunicação interior se estabelece verticalmente pelos pisos através da mesma.

O edifício será destinado a habitação de tipologia T0 e terá a seguinte composição:

PISO 0 - Hall de entrada colectivo

T0 - hall, cozinha e sala e instalação sanitária.

PISO 1 - Escadas colectivas.

- T0 - hall, quarto, cozinha, sala e instalação sanitária.

PISO 2 - Escadas colectivas.

- T0 - hall, quarto, cozinha, sala e instalação sanitária.

PISO 3 - Escadas colectivas.

- T0 - hall, quarto, cozinha, sala e instalação sanitária

O programa apresentado pelo proprietário solicitava a criação de uma habitação com quatro fogos. Atendendo às exigências e necessidades do programa estabelecido pelo requerente, pretendeu-se oferecer o máximo de funcionalidade e conforto aos residentes dentro do pretendido.

Organizando-se deste modo a habitação em quatro níveis, o piso térreo, onde se situa um corredor de acesso colectivo e um foyo, composto por sala com possibilidade de se transformar em quarto, cozinha e instalação sanitária. No primeiro piso, temos caixa de escadas colectivas, sala, quarto, cozinha e instalação sanitária, no segundo temos caixa de escadas colectivas, sala, quarto, cozinha e instalação sanitária, e no terceiro caixa de escadas colectivas, sala, quarto, cozinha e instalação sanitária.

Procurou-se a melhor insolação possível mediante as exigências programáticas exigidas pelo cliente e proporcionadas pela preexistência, pelo aproveitamento dos espaços interiores e a sua relação com o exterior. É de realçar que todos os compartimentos, sempre que é possível, procuram estar em contacto com a área exterior envolvente, através de aberturas, janelas e portas, o tirando partido da iluminação natural, contribuindo desta forma para a economia de energia eléctrica e ventilação natural dos espaços, favorecendo assim a salubridade dos espaços e a comodidade dos seus ocupantes.

Os espaços interiores foram assim elaborados de forma a dar resposta ao cumprimento do conteúdo programático, como também às questões de ordem conceptual, funcional e organizativa dos espaços.

O projecto de Arquitectura apresentado foi assim elaborado, considerando a anterior inserção do edifício no lote, a sua articulação com a paisagem envolvente, a relação, a funcionalidade e a definição dos espaços propostos, requisitos programáticos e conceptuais pré-estabelecidos para o desenvolvimento da proposta e adequação à utilização pretendida. Pretende-se com tudo isto, que o espaço gere empatia e harmonia com o local, num quadro de lazer e ambiência estética.

8. Caracterização da intervenção a nível construtivo:

- Estrutura Geral: Ensoleiramento geral em betão armado em fundações. Pilares, vigas, paredes de suporte, lajes de piso, tecto e cobertura também betão armado ou aligeiradas consoante as áreas, a definir pelas especialidades.
- Paredes Exteriores: serão formadas por alvenaria, 0.20 m em bloco térmico e caixa-de-ar com 6 cm de isolamento e acabamento em gesso cartonado.
- Paredes Interiores: em gesso cartonado de 0.10 m.

- Pavimentos: Os pavimentos térreos da moradia serão em laje aligeirada e revestidos com as características específicas para cada local.
- Cobertura: A estrutura da cobertura será constituída por laje aligeirada, de cobertura inclinada com telha cerâmica e levará isolamento térmico segundo descrição a fazer no cálculo térmico.

Revestimentos:

- Pavimentos: Material cerâmico na cozinha e instalações sanitárias. Soalho flutuante nos restantes pavimentos. As escadas interiores serão em betão e revestidas a granito.
- Paredes Exteriores: Reboco areado fino com pintura a cor cinza claro.
- Paredes Interiores: Material cerâmico na cozinha e instalações sanitárias, as restantes paredes serão emassadas e pintadas a tinta plástica.
- Tectos: Falsos em gesso cartonado do tipo " PLADUR ", conforme os locais de aplicação.
- Caixilharias Exteriores: Serão em alumínio lacado à cor sablé noir 100s, incluindo vidros duplos. Os estores serão interiores do tipo blackout.
- Esquadrias Interiores: Madeira Faia para envernizar, em apainelados, aros, rodapés, portas e armários roupeiros.
- Acabamentos: Os acabamentos serão realizados de harmonia com esta memória descritiva, mapa de acabamentos e pormenores de construção.
- Abastecimento de água: O abastecimento de água será assegurado através da rede pública existente no local e executado de acordo com os projectos da especialidade a apresentar.
- Saneamento: O saneamento será executado de acordo com o projecto da especialidade a apresentar, adiantando-se, contudo, que será encaminhado para a rede pública existente no local.

Omissões: Em tudo mais não descrito por simples omissão, serão seguidas as Prescrições Regulamentares e Boas Normas de Construção.

Braga, Março de 2019

A Arquitecta: