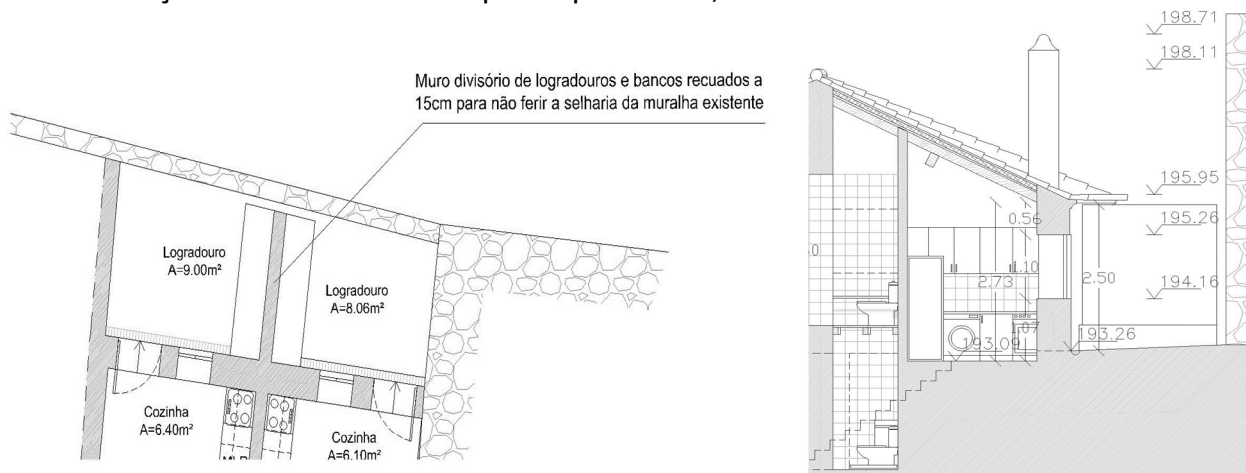


PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO

ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

Este Aditamento vem na sequência de resposta ao ofício Nº 131/23 da autarquia de Avis de 23/08/2023 e à informação da Direção Regional de Cultura de Alentejo Nº DRCALEN-S-2023/617570 (C.S:1688368) onde se esclarece e retifica os seguintes assuntos:

- No que respeita aos vãos/janelas velux representadas no piso térreo por detrás das chaminés trata-se de um erro gráfico de desenho, pois ao se verificar a planta de cobertura não estão representadas as mesmas. A peça desenhada 09.0 foi devidamente corrigida e será novamente entregue;
- Em relação à afetação entre os muros tardoz e a muralha/torre, com indicado em peças desenhadas, verifica-se a manutenção de paredes posteriores laterais existentes em alvenaria de pedra, sendo que se propõe um novo revestimento para sua reabilitação em reboco liso queimado à colher com mistura de cal “Dom Fradique” e pintura a tinta de silicatos na cor branco mate (reforça-se que se trata apenas de paredes existentes). A parede/banco proposta de divisão de logradouros posteriores estará afastada cerca de 15cm do plano da muralha/torre, de modo a não fragilizar o património, sendo que será executada em alvenaria de tijolo, simplesmente pousada sem recurso a fundação, com aplicação de revestimento em reboco liso queimado à colher com mistura de cal “Dom Fradique” e pintura a tinta de silicatos na cor branco mate. Uma vez explicada a materialidade e execução dos panos posteriores em relação à muralha/torre solicita-se a dispensa de desenhos de pormenorização, pois trata-se de uma solução extremamente simples e perceptível;



- Por último será garantido integralmente o descrito na informação técnica de arqueologia.

De seguida será apresentada a memória descritiva e justificativa devidamente corrigida.

PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO
ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA E USO

A presente memória descritiva refere-se ao projeto de Alteração de uma Moradia Bifamiliar existente, localizado na Rua dos Muros, Nº 25 e 27, no Distrito de Portalegre, Concelho de Avis e na Freguesia de Avis. O Prédio urbano a intervir com a matriz nº 104, correspondendo ao registo nº 1697/20091021 da Conservatória do Registo Predial de Avis, tem uma área total de 123,00m², sendo a área coberta de 123,70m² e a descoberta de 17,50m².

Este prédio, na área de intervenção, tem enquadramento no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis como “Área Urbana Consolidada”, estando dentro do perímetro urbano de Avis.

A proposta agora apresentada será constituída pelas seguintes características urbanísticas gerais do seguinte quadro sinóptico:

ÁREA TOTAL DE TERRENO	123,70m ²
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO	106,20m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	146,59m ²
ÁREA TOTAL IMPERMEABILIZADA (Coberta=106,20m ² /Descoberta=17,50 m ²)	123,70m ²
Nº DE PISOS (Acima e abaixo da cota de soleira)	2 (2 e 0)
ALTURA DA FACHADA	3,04m.l.
VOLUMETRIA TOTAL	342,23m ³
ÁREA TOTAL DESCOBERTA IMPERMEABILIZADA	17,50m ²
Material de Revestimento – Cimento Afagado	
Nº DE FOGOS	2
UTILIZAÇÃO	HABITAÇÃO

2. EQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

O edificado existente a intervir apresenta algum avançado estado de degradação do património arquitetónico, praticamente em ruína, sendo que se propõe uma alteração ao edificado mantendo a volumetria e cerca existentes, sendo que irá dignificar não só as habitações como toda a envolvente urbana.

Mais se informa que o requerente decidiu expressamente a pretensão de que o processo seja enquadrado em Licenciamento ao abrigo do nº6, do Artigo 4º do Decreto-Lei nº 136/2014 de 9 de setembro.

PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO
ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

3. ADEQUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO É UTILIZAÇÃO

A proposta de alteração de uma moradia bifamiliar existente, pretende criar e melhorar as características funcionais e práticas para uma boa habitabilidade, respondendo de certa forma às necessidades quotidianas no modo de habitar com conforto e salubridade atualmente exigidas.

A proposta tem como objetivo alterações interiores em ambas as moradias existentes, sendo que se mantém grande parte das fachadas existentes. Está prevista a demolição pontual interior na parte posterior do edificado no sentido de melhorar as suas condições de habitabilidade. A intervenção vai respeitar o desenho do telhado existente, sendo que se propõe a reposição do mesmo, com aplicação de nova estrutura e isolamentos, mas mantendo a telha de canudo já existente que poderá ser reabilitada e/ou nova.

A pretensão passa pela criação de 2 fogos habitacionais de tipologia T1, desenvolvido em 2 pisos (2 acima e 0 abaixo da cota de soleira), sendo constituído pelos seguintes espaços:

Piso Térreo

Moradia Nº 25 – sala dotada de salamandra/lareira e escada de acesso ao piso superior, uma zona de refeições dotada de escada de acesso à cozinha, uma instalação sanitária social, uma cozinha e um logradouro.

Moradia Nº 27 – sala dotada de salamandra/lareira e escada de acesso ao piso superior, uma zona de refeições dotada de escada de acesso à cozinha, uma instalação sanitária social, uma cozinha e um logradouro.

Existirá um logradouro comum na parte frontal do terreno, existente com utilidade pública.

Piso Superior

Moradia Nº 25 – um quarto e uma instalação sanitária privativa.

Moradia Nº 27 – um quarto e uma instalação sanitária privativa.

4. INSERÇÃO URBANA E PAISAGISTICA

Em termos arquitetónicos/estéticos, o edificado vai apresentar características construtivas tradicionais e vernaculares, com a aplicação de materiais e acabamentos mais atuais, cuja proposta estética reflete uma imagem de arquitetura tradicional alentejana, enquadrada harmoniosamente na envolvente urbana.

5. NATUREZA E CONDIÇÕES DO TERRENO

As condições do terreno são normais, e com algum declive natural do terreno, sendo que a zona de intervenção o terreno está estabilizado. Junto à entrada da propriedade será mantido o logradouro e na parte posterior será mantido o logradouro posterior salvaguardando a muralha do castelo contígua.

6. SISTEMA CONSTRUTIVO E ADEQUAÇÃO AS INFRAESTRUTURAS E REDES EXISTENTES

A estrutura do edificado existente será mantida, sendo que serão feitos reforços estruturais pontuais em betão. Será colocada nova estrutura em barrotes de madeira para a cobertura e laje intermedia.

PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO
ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

As coberturas inclinadas do edificado serão devidamente protegidas com a colocação de subtelha, em telha de canudo na cor natural, com beirado próprio tradicional, e com respetivos isolamentos e impermeabilizações.

As chaminés existentes serão totalmente mantidas, sendo alvo de reabilitação com aplicação de nova pintura. A chaminé posterior proposta será em alvenaria de tijolo, com reboco liso pintado na cor branco mate com remate superior tradicional semelhante às características das existentes.

As paredes exteriores existentes a manter serão picadas a aplicado um novo reboco, liso, pintado na cor branco mate.

As novas paredes interiores serão em alvenaria de tijolo simples, com reboco/estruque projetado liso, pintado na cor branco mate. Nas instalações sanitárias as paredes serão revestidas a mosaico cerâmico na cor e tipo a definir em obra.

Os tetos serão inclinados em forra de madeira pintada na cor branco mate suportado por barrotes de madeira e madres também pintados na cor branco mate; e serão planos (laje) em estrutura de ripado e barrotes de madeira pintados na cor branco mate, sendo que nas zonas húmidas será aplicado um aditivo anti fungos.

Os pavimentos a aplicar serão em microcimento no tom cinza e pavimento vinílico de madeira, no tom médio, de classe superior (AC5) nos quartos e serão aplicados rodapés em régua de madeira lacada na cor branco mate.

As portas interiores serão de estrutura e aro de madeira tipo “VICAIMA – Série ESSENCIAL” revestidas a CPL em branco, com ferragens e puxador em latão polido.

As portas principais será em madeira, na cor vermelho escuro mate, com postigo de vidro duplo e corte térmico de classe superior, com respetivos sistemas de segurança.

A caixilharia dos vãos exteriores (janelas de peito e porta/sacada) será em madeira, com aro na cor vermelho escuro mate e folhas na cor branco mate, com vidro duplo e corte térmico de qualidade superior. Como sistema de obscurecimento será proposto a colocação de portadas de madeira incorporadas na caixilharia, na cor branco mate e vermelho escuro mate (portas principais). Foram introduzidas pontualmente janela de sótão/cobertura em madeira com aro e folhas na cor branco mate, cm respetiva tela blackout e automatismo.

Os armários de cozinha serão do tipo e acabamentos a definir em obra pelo requerente.

As pedras de soleira/peito serão em pedra de xisto da região.

A escada existente será totalmente mantida, sendo somente retirado o corrimão em alvenaria com patins e espelhos em microcimento.

A escada agora proposta será em alvenaria tradicional, com patins e espelhos em microcimento.

PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO
ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

Em ambas será aplicado uma guarda em varão metálico, com prumos verticais fixados aos patins através de bolacha soldada ao varão e aparafusada aos patins, pintado na cor preto mate.

Será colocado um novo muro de separação dos logradouros posteriores e um banco, em ambos, em alvenaria com reboco liso pintado na cor branco mate com pedra de xisto na parte superior. Esta muro e bancos estarão afastados cerca de 15cm do limite tardoz de modo a não ferir a selharia da muralha existente.

7. PLANO DE ACESSIBILIDADES (ISENÇÃO)

Não será aplicado o Plano de Acessibilidades ao edifício a intervir, por parte de pessoas com mobilidade condicionada, justificado de acordo com o do n.º1, do Artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de agosto, no qual pode afetar sensivelmente o património cultural ou histórico, cujas características morfológicas, arquitetónicas se pretendem preservar e as obras à sua execução seriam desproporcionadamente difíceis e requerem a aplicação de meio económico-financeiros desproporcionados.

8. RELATÓRIO PRÉVIO (nos termos do Art. 15º do DL 140/2009, de 15/06)

Após deslocação aos serviços técnicos da autarquia de Avis, foi-nos indicado não existir arquivo/processo sobre o edificado a intervir, e deste modo não nos é possível apresentar um relatório prévio com elementos gráficos ou documentação.

Mais se informa que o presente projeto teve as seguintes considerações/condicionantes:

- O plano de pormenor de Salvaguarda do núcleo histórico de Avis condicionava a manutenção da volumetria do edifício, a manutenção dos dois panos de chaminés tradicionais existentes, e a minimizar o recurso ou rebaixamento dos pavimentos existentes;
- Dado a proximidade do pano de muralha e torre com impacto a tardoz, o projeto foi desenvolvido no sentido de introduzir iluminação e ventilação transversal. Deste modo os vãos fundamentais propostos a tardoz introduzem iluminação que percorre a profundidade do edifício num jogo de planos e vazados, quer no nível inferior quer no nível superior, inclusive a instalação sanitária. Foram introduzidas pontualmente janelas de sótão/cobertura, de 60x80cm, de modo a melhorar as condições de habitabilidade e dar cumprimento ao nº1 do artigo 71º do RGEU e o nº2 do artigo 42 do PP;
- Esclarece-se ainda que o edifício existente está avançado estado de degradação/ colapso estrutural, sendo que na generalidade dos paramentos e estrutura apresentam níveis de difícil reabilitação, assim a proposta assenta no sistema de construção tradicional misto (alvenarias tradicionais e madeira) com recursos pontuais de reforços metálicos;
- Por último esclarece-se que a plataforma de entrada existente, pertence ao domínio público do arruamento, no entanto foi acordado com os serviços técnicos do município englobar a sua reabilitação a favor do acesso à moradia privada sem recurso a nenhum elemento construído de carácter definitivo.

9. ARRANJOS EXTERIORES

Dado a simplicidade do projeto, está previsto a dos logradouros existentes, com a colocação de novo pavimento em cimento afagado. Não está previsto qualquer tipo de plantação de elementos arbustivos/arbóreos, nem qualquer sistema de rega.

PROJETO DE ARQUITETURA – MORADIA BIFAMILIAR – ALTERAÇÃO
ADITAMENTO AO PROCESSO Nº 29/22 DA C.M.A. EM SETEMBRO DE 2023

10. FASEAMENTO DA OBRA

Este projeto prevê um faseamento da obra em uma fase, de acordo com a legislação em vigor, correspondendo a 18 meses de duração.

11. ADEQUABILIDADE LEGAL

Em todo o omissa salienta-se que qualquer situação não mencionada no projeto de arquitetura cumpre as disposições legais e regulamentares aplicáveis em vigor, nomeadamente o PDM de Avis em vigor e o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis.

Estremoz, 07 de setembro de 2023

João Calvino, arquiteto