

## **CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO BIFAMILIAR**

REQUERENTE: PEDRO FILIPE CUNHA – MONTAGENS UNIPessoal LDA.

LOCAL: AVENIDA DO MONTE S/N –LUGAR DO MONTE-MAZAREFES - VIANA DO CASTELO

### **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

O requerente é proprietário de um terreno destinado a construção, sito na Avenida do Monte, Lugar do Monte, freguesia de Mazarefes, no concelho de Viana do Castelo.

O terreno está inscrito na matriz predial rústica da União de freguesias de Mazarefes e Vila Fria sob o artigo nº 1392 e registado na Conservatória do Registo predial sob o nº 1557 de Mazarefes.

Após execução do levantamento topográfico rigoroso apurou-se que o terreno tem a área de 921.00m<sup>2</sup> embora na certidão do registo Predial constem apenas 700.00m<sup>2</sup> estando já em curso a correcção de áreas junto da repartição de finanças e conservatória do registo predial pelo que se solicita que a certidão predial corrigida seja apresentada com a entrega das especialidades após a aprovação do projecto de arquitectura.

Nesse terreno, o requerente pretende levar a efeito a construção de um edifício destinado a duas habitações para o qual submete para apreciação e respectiva aprovação o projecto em anexo.

Trata-se de um investimento pessoal que contribuirá para a colmatação da falta de habitação a preço acessível.

Segundo a Planta de Ordenamento do P.D.M. de Viana do Castelo, a propriedade está inserida em; *“Zonas de Construção de colmatação /continuidade adjacentes a zonas de construção do Tipo ii”*, cujos índices são 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e índices volumétricos de 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

O edifício destina-se a habitação bifamiliar , destinada ao mercado de arrendamento.

prédio está inserido numa zona com características essencialmente urbanas, onde predominam as habitações isoladas com anexos de apoio. Assim, a obra a executar insere-se de forma discreta no terreno e na zona envolvente não criando qualquer impacto negativo na paisagem, sendo a proposta apresentada de linguagem contemporânea.

.

O terreno possui uma pendente suave no sentido Sul/ Norte sendo a cota de soleira prevista

uma cota intermédia a cota maior e a menor de maneira a minimizar a movimentação de terras.

É prevista a cedência de uma faixa de terreno de 5,00m ao longo de toda a frente do terreno na sua confrontação com a estrada Nacional nº 308 totalizando a área de 103.50m<sup>2</sup>.

Será cedida a área de 47.50m<sup>2</sup> para a execução de um passeio com 2.25m de largura a ser pavimentado em pedra de chão da “Mecan” e a área de 56.00m<sup>2</sup> para área de estacionamento a ser pavimentada em cubo de granito.

O local é ainda servido por rede pública de energia eléctrica, telecomunicações e abastecimento de água.

Segundo a Planta de Ordenamento do P.D.M. De Viana do Castelo, a propriedade está inserida em; “Zonas de construção de colmatção/continuidade adjacentes a áreas de construção do Tipo II”, cujos índices são 0.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e índices volumétricos de 1.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

O projecto que se apresenta em anexo cumpre todos os parâmetros urbanísticos aqui estabelecidos, nomeadamente índices de ocupação e índices volumétricos para além de todas as condicionantes estabelecidas no P.D.M.

### **Aspectos Construtivos**

Neste capítulo será importante realçar o conjunto de regras essenciais à aplicação dos materiais dentro das boas normas de construção legalmente exigidas.

**ESTRUTURA** - Toda a estrutura do edifício, nomeadamente Pilares, Vigas, Lajes, Lintéis e Fundações, serão em Betão Armado e constarão dos Cálculos de Estabilidade a apresentar oportunamente.

**PAVIMENTOS** - O pavimento do piso térreo será em laje pré-esforçada bem como o tecto e a cobertura com a respectiva lâmina de compressão de acordo com os respectivos cálculos de

Estabilidade.

PAREDES - As paredes exteriores serão em bloco térmico de 50x20x25 revestidas pelo exterior a capotto de 80mm com pintura anti fungos e barramento final á côr programada.

COBERTURA – A cobertura será em telha de barro tipo Juncal côr 22 assente sobre ripado de cimento assente sobre camada de roofmate de 6cm.O beiral será em telhão á Portuguesa.

ISOLAMENTO TÉRMICO E ACÚSTICO - Na realização da obra, nomeadamente a nível da execução da estrutura do prédio e suas redes de tubagens, deverá ter-se em atenção para tais trabalhos não influam negativamente na execução dos pormenores construtivos destas especialidades e assim os resultados preconizados para isolamento, poderem ser atingidos com a satisfação completa dos requisitos estipulados regulamentarmente.

Deverá nesta rubrica observar-se também o prescrito nos projectos de isolamento térmico e acústico, visto serem condicionantes sobre o assunto.

PAVIMENTOS – O acabamento e revestimento a realizar na zona da cozinha, e instalações sanitárias, será em material cerâmico de boa qualidade. O vestíbulo , corredor e quartos e na zona de estar e lazer será aplicado flutuante de boa qualidade.

PAREDES INTERIORES - As paredes interiores serão em gesso cartonado apoiadas em estrutura metálica tipo ómega e levando lâ de rocha de 70kg /m3 densidade para posterior pintura a tinta plástica de boa qualidade. Nas instalações sanitárias e cozinha as paredes serão em gesso cartonado hidrófago totalmente revestidas a azulejo hidráulico decorativo, ou pedra e definir posteriormente. As paredes exteriores serão acabadas co capotto de 80mm levando nos locais assinalados no projecto , painéis de granito tipo “Mondim “ de 20mm de espessura.

TECTOS - Os tectos serão executados em gesso cartonado com um espaçamento de 0,20m entre a laje e o tecto falso e ficarão totalmente lisos em todos os compartimentos, com sanca rebaixada como remate á parede.

CARPINTARIAS - As portas interiores serão do tipo folheado a Tola, utilizando ferragens em latão Os aros e rodapés, serão executados em madeira de tola, sendo os rodapés de altura

aproximada de 0,10m. As portas interiores onde se preveja a aplicação de vidros lapidados, terão de ser maciças e de primeira qualidade.

As madeiras deverão ser tratadas com uma demão de tapa poros e aplicadas duas demãos de verniz. Todas as madeiras interiores serão de um modo geral para manter no seu aspecto tradicional, depois de convenientemente tratadas e envernizadas, podendo em casos excepcionais ser lacada.

SERRALHARIAS - Os vãos exteriores serão guarnecidos de caixilharia de alumínio com ruptura térmica série de 60mm à côr zero ou cinza, admitindo-se a sua substituição por outra côr a combinar em obra. Será guarnecida de vidro duplo incolor de espessuras indicadas no projecto. Todas as serralharias exteriores serão em aço inox escovado .

PINTURAS - Todas as paredes interiores e serão pintadas com 3 demãos de tinta plástica da marca CIN e cores à escolha do requerente.

PROTECÇÃO DE VÃOS - Serão utilizados estores em alumínio cor natural, de comando interior, eléctrico, correndo por calhas de alumínio, sendo a sua visita feita pela parte inferior da caixa onde ficará instalado.

SANEAMENTO- A rede de esgotos será executada de acordo com o projecto da especialidade, a apresentar oportunamente.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA- A partir do abastecimento de água potável e segundo projecto da especialidade a apresentar oportunamente.

ÁGUAS PLUVIAIS – Serão executadas de acordo com o respectivo projecto.

Esclarece-se que não serão toleradas alterações em qualquer destes projectos sem a

autorização expressa do projectista .

ILUMINAÇÃO E AREJAMENTO - Serão asseguradas por portas, janelas e chaminés de ventilação conforme artigos 71o. e 87o. do Decreto-Lei 650/75, observando-se as disposições construtivas já descritas.

ARRANJOS EXTERIORES - O logradouro será no final da obra limpo de todo o entulho e revestido de boa camada de terra vegetal na espessura mínima de 0,50 mts, perfeitamente delimitadas das zonas pedonais.

As zona de acesso serão revestidas de acordo com o respectivo projeto.

### **Conclusão**

Julga-se devidamente o presente aditamento pelo que se roga o respectivo deferimento.

Viana do Castelo, 18 de Setembro de 2021

O Arquitecto

J. Torres da Silva