



MEMORIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente: Joaquim Rufino Mendonça
Obra: Construção de um Edifício de Habitação e Comércio e Legalização de uma Garagem
Local: Póvoa de Santarém – Freguesia de Póvoa de Santarém – Concelho de Santarém

ARQUITECTURA

0.1 Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao projecto de arquitectura relativo à **Construção de um Edifício de Habitação e Comércio e Legalização de uma Garagem**, que o Sr. Joaquim Rufino Mendonça pretende levar a efeito num terreno de que é proprietário, localizado em Póvoa de Santarém, Freguesia de Póvoa de Santarém, Concelho de Santarém.

0.2 Enquadramento e caracterização geral

O lote apresenta uma área de 200,85 m², de acordo com o Levantamento Topográfico efectuado. Fica inserido no Aglomerado Urbano de Póvoa de Santarém, e de acordo com o Regulamento do Plano Director Municipal, em área considerada de Urbana Consolidada, fora dos domínios das Reservas Agrícola Nacional e da Ecológica Nacional.

No terreno em causa existe uma **garagem que se pretende legalizar**, dispondo de entrada pela rua localizada a poente do lote. Esta garagem destina-se a garantir o estacionamento no interior do mesmo, dispondo ainda de uma escada com ligação à cobertura em terraço.

O terreno apresenta uma topografia com algum declive entre as duas ruas. Desta forma, projectou-se uma ligação do nível do piso 0 do edifício (estabelecimentos comerciais) ao logradouro do mesmo, através de um varandim e de uma escada, permitindo assim aceder a este para efeito de cargas e descargas, visto a travessa localizada a nascente do edifício (ao nível da fachada principal), ser de reduzidas dimensões.

Relativamente ao aspecto estético da construção, procurou-se que a mesma se harmonizasse com as características tipológicas do território de intervenção, integrando-a o mais possível na malha urbana. Assim, a forma e volumes a construir pretendem ser conciliadores destas características, recorrendo ao uso de elementos arquitectónicos constantes da tradição local da construção, assegurando assim a integração da mesma com a sua envolvente. Quanto à cêrcea proposta, não se excedeu a média das alturas verificadas naquela frente de rua. Ao propor-se uma fachada quebrada ao nível do piso superior, deve-se ao facto de naquela frente de rua não existirem os dois pisos na sua totalidade, respeitando-se como já referido a média das alturas.



0.3 Constituição

A edificação projectada ficará com dois pisos, destinando-se o rés-do-chão à instalação de dois estabelecimentos comerciais. Ao nível do primeiro piso, ficará constituída uma habitação do tipo T2, ficando o logradouro destinado ao estacionamento automóvel. Neste mesmo logradouro, encontra-se construída uma garagem que se pretende legalizar, tendo a mesma sido edificada no local onde existiu uma pequena arrecadação.

A distribuição espacial interior foi organizada com base no programa indicado pelo requerente. Assim, ao nível do rés-do-chão, projectou-se como já referido a instalação de dois estabelecimentos comerciais, permitindo que ambos tenham acesso ao logradouro, para efeitos de cargas e descargas.

A habitação dispõe de uma entrada pela rua a nascente (travessa), dispondo de dois quartos orientados também a nascente, uma instalação sanitária de apoio, e ainda uma cozinha e uma sala, interligadas, orientadas a poente. Terá ainda um lugar de estacionamento no logradouro.

0.4 Caracterização quantitativa

As áreas úteis dos estabelecimentos comerciais e da habitação, e as áreas brutas de construção são as que a seguir se indicam:

Estabelecimentos Comerciais:

Loja 1:	25,50m ² ;
Instalação sanitária de apoio:	3,75m ² ;
Loja 2:	27,73m ² ;
Instalação sanitária de apoio:	2,70m ² ;
Varanda comum de acesso ao logradouro:	15,03m ² ;

Habitação:

Hall de distribuição:	4,80m ² ;
Quarto 1:	10,97m ² ;
Quarto 2:	13,16m ² ;
W.C.:	5,85m ² ;
Cozinha:	15,70m ² ;
Sala:	18,04m ² ;

Área do lote:	200,85m ² ;
Área de implantação:	93,09m ² ;
Logradouro:	46,59m ² ;
Área da garagem existente:	61,17m ² ;
Total da área bruta de construção (pisos 0):	93,09m ² ;
Total da área bruta de construção (pisos 0 + 1):	93,51m ² ;

Total da área bruta de construção (pisos 0 + 1):	186,60m ² ;
--	------------------------



0.5 Disposições Construtivas

Fundações: serão abertas e cheias em alvenaria hidráulica de pedra, betão magro ou betão ciclópico, convenientemente impermeabilizadas, sendo as suas secções de acordo com as dimensões previstas pelo projecto de estabilidade e se necessário reformuladas de acordo com a situação encontrada no respectivo local. Desta forma, após a abertura dos caboucos, deverão receber uma primeira camada de betão de limpeza. Sobre esta camada deverá ser aplicada a respectiva impermeabilização, sob a forma de "flint-coat" ou outra com o mesmo efeito. Só então se fará a cofragem e respectiva betonagem das sapatas previstas. Seguidamente estas serão igualmente impermeabilizadas com o produto referido anteriormente. Assim, as fundações descenderão a uma profundidade adequada a garantir a segurança da construção, profundidade essa que terá em conta a compressibilidade do terreno, não devendo no entanto ser inferiores a 0,50m.

Estabilidade: será garantida pela execução de uma estrutura de betão armado constituída por sapatas de fundação, pilares, vigas e lajes. Deverá ser executada de acordo com as descrições do projecto da respectiva especialidade.

Paredes exteriores: as paredes exteriores serão executadas em alvenaria de tijolo cerâmico furado de 1.ª qualidade, sendo de pano duplo com as dimensões de 11cm+7cm, com uma caixa-de-ar de 4cm (espessuras indicadas nas peças desenhadas) de forma a darem cumprimento às especificações dos regulamentos em vigor. No seu interior será colocado o isolamento térmico constituído por placas de material isolante de 3cm de espessura, do tipo "Walmate CW 30" da "Dow", ou por placas de aglomerado negro de cortiça ou ainda por lã de rocha, de acordo com o projecto de isolamento térmico e acústico a apresentar. Serão embuçadas e rebocadas com argamassa de cimento e areia, devidamente desempenadas. Serão ainda esboçadas a massa fina e pintadas a tinta de membrana à cor indicada nas peças desenhadas, com cimalha e soco à cor indicada nas peças desenhadas.

Paredes interiores: as paredes interiores serão executadas em alvenaria de tijolo cerâmico furado de 1.ª qualidade (30x20x11). Serão embuçadas e rebocadas com argamassa de cimento e areia, devidamente desempenadas. Serão ainda esboçadas a massa fina ficando com acabamento liso para serem pintadas a tinta plástica, à cor a indicar pelo requerente. Na instalação sanitária serão devidamente hidrofugadas e revestidas com azulejos em toda a sua altura.

Pavimentos exteriores: o revestimento dos pavimentos da varanda e do logradouro, serão executados em calçada do tipo "Série 3000" da "Gresart" (0,30x0,30m).

Pavimentos interiores: na habitação, os pavimentos referentes ao hall de entrada, sala e cozinha serão em tijoleira de barro vermelha do tipo "Mendes Godinho – Rústica" (0,30x0,30m) com acabamento a cera acrílica. Na instalação sanitária, serão devidamente hidrofugados, sendo revestidos a pedra calcária polida do tipo "Moleanos" com a dimensão de (0,30x0,30m) ou outro a definir pelo dono da obra. Também o pavimento do hall de entrada da habitação será executado neste material. Nos quartos o pavimento a aplicar será soalho em madeira de carvalho francês, para envernizar, com as dimensões de (1,50x0,15x0,02m). Nos estabelecimentos comerciais, incluindo as instalações sanitárias, o pavimento a aplicar será pedra calcária polida do tipo "Moleanos" com a dimensão de (0,30x0,30m).

Tectos: serão embuçados e rebocados com argamassa de cimento e areia para serem estucados com massa de areia, cimento e cal. De seguida serão pintados na cor branca. No encontro entre a parede e o tecto será executada a respectiva moldura (sanca). A solução a aplicar deverá ser de acordo com o respectivo pormenor construtivo.

Cobertura: será em telha cerâmica de barro na sua cor natural, tipo "Lusa" (aba e canudo), assente sobre vigamento pré-esforçado e ripado de betão pré-moldado. Terá isolamento térmico do tipo "Roofmate PT" da "Dow".

Beirados: serão de descarga directa, executados em telha de canudo e beirados à antiga portuguesa.

Impermeabilizações/Isolamentos: tem grande importância a forma de aplicação das impermeabilizações necessárias ao correcto funcionamento da construção. Assim, a impermeabilização da construção para funcionar correctamente, não deverá ter descontinuidades. Os cuidados a ter com este aspecto da construção deverão começar nas fundações e acabar na cobertura. Em termos de isolamento térmico e acústico, deverá cumprir-se o definido nos respectivos projectos de especialidades.

Caixilharias exteriores: serão em alumínio termolacado à cor cinza. Todos eles incluirão vidros duplos. A protecção solar será garantida recorrendo a estores em PVC à cor cinza.

Caixilharias interiores: os vãos de portas interiores serão constituídos por aros em madeira de carvalho francês de 1.ª qualidade, para envernizar. As portas serão do tipo "Vicaima" com 35mm de espessura, folheadas a carvalho francês. As restantes caixilharias interiores deverão ser executadas em madeira de carvalho francês, de 1.ª qualidade, tendo o mesmo acabamento.

Serralharias exteriores: os gradeamentos da varanda e da escada serão executados em aço inox escovado.

Cantarias e Revestimentos: os vãos exteriores terão guarnecimento em pedra calcária bujardada – vidro de Ataija (vergas, ombreiras e peitoris). Os vãos das montras dos estabelecimentos comerciais, da porta de entrada para a habitação e os vãos dos quartos, levarão soleiras em pedra calcária polida – vidro de Ataija creme.

Equipamento/Mobiliário: a cozinha será equipada com móveis inferiores e superiores em madeira maciça de carvalho francês, englobando lava-loiça de silacryl, sendo o tampo da bancada em pedra de granito com 3,5cm de espessura. Terá ainda na zona do fogão um apanha fumos, sendo este devidamente isolado.

Sanitários: as loiças a aplicar na instalação sanitária serão do tipo "Roca", obedecendo à localização indicada nas peças desenhadas. Serão ainda providas de todos os acessórios necessários, nomeadamente saboneteiras, toalheiros e cabides. A sua ventilação será assegurada de acordo com o pormenor construtivo apresentado nas peças desenhadas.

Roupeiros: serão em madeira de carvalho francês, sendo os seus interiores revestidos com folheado de madeira, sendo dotados com gavetas e prateleiras.

0.6 Considerações finais

Em tudo o que se considerar por omissos no presente projecto, dever-se-á respeitar o RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), RMEU (Regulamento Municipal das Edificações Urbanas), PDM (Plano Director Municipal) e outros regulamentos em vigor.

Santarém, 11 de 06 de 2002.

O Arquitecto


António Silva