

caminha

município

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICA

INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, refere-se à proposta de Reabilitação e Reconversão do Edifício da Antiga Escola Primária de Cristelo, situado na Rua da Gateira, na União de Freguesias de Moledo e Cristelo, no Concelho de Caminha, com vista a albergar duas unidades habitacionais de tipologia T2.

A proposta será implementada no âmbito do Programa 1º Direito a integrar na Rede de Disponibilidade Social, enquadrada na Estratégia Local de Habitação de Caminha (quadro 45, da pag. 88).

CARACTERIZAÇÃO DA PRÉ-EXISTÊNCIA

A propriedade alvo de intervenção, confrontante com dois arruamentos desnivelados pelos quais se dá o acesso, abrange uma edificação e logradouro.

A edificação, de dois pisos, é constituída por um volume original, em pedra e outros dois, construídos à posteriori, descontextualizados do primeiro. No logradouro existe ainda um anexo, igualmente, sem qualquer valor arquitetónico ou construtivo.

A envolvente imediata de matriz rural, caracteriza a paisagem, genuinamente minhota.

ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

A Área de Intervenção encontra-se classificado no PDM, em área Espaços Urbanos de Baixa Densidade Tipo I.

Atendendo a que não se prevê acréscimo aos parâmetros urbanísticos definidos para este Espaço, nomeadamente índices de construção e impermeabilização, entendem-se cumpridos o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Caminha.

OBJETIVOS DA REABILITAÇÃO

Com a proposta pretende-se requalificar o edificado, por forma a dotar a casa das condições básicas para a nova utilização habitacional, tirando o máximo partido

das características da construção principal e da sua envolvente e eliminar as dissonâncias dos volumes mais recentes, com vista ao seu enquadramento.

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO

Após a remoção de todo o interior distribuem-se os programas dos dois espaços habitacionais autonomamente, pelos dois pisos, com entradas independentes pré-existentes, pelos arruamentos confrontantes, respetivamente, a nascente e poente.

O acesso ao logradouro no piso inferior é deslocalizado alguns metros para sul, até encontrar a cota de soleira, e assim, através do redesenho dos arranjos exteriores, garante-se a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada a este piso.

Com a mesma finalidade, com um pequeno ajuste no piso da entrada, cria-se o acesso plenamente acessível ao piso superior.

Por forma a corrigir o incumprimento no que se refere o pé-direito regulamentar e simultaneamente à eliminação das barreiras arquitetónicas existentes, prevê-se a demolição da laje de piso inferior da ala sul, com conseqüentemente desaterro e rebaixamento da cota de soleira para a do restante piso.

A partir das entradas que dão acesso direto às respetivas áreas sociais das habitações, faz-se a distribuição, dos quartos para um lado e da cozinha e instalação sanitária para o outro.

Ambas as habitações tiram proveito da área de logradouro redesenhado e das excelentes vistas através de novos vãos e varandas que se abrem sobre o mar e a Mata do Camarido.

A orientação da edificação com a abertura de novos vãos permite ainda uma relação franca com a luz natural e ventilação em todos os compartimentos da habitação.

Quanto à dependência anexa pré-existente, uma vez que contribui negativamente para a leitura do conjunto pré-existente, e constitui um agravamento aos índices de construção permitidos, propõe-se a sua demolição.

Como elementos essenciais na identificação deste património propõe-se adotar as soluções mais adequadas à sua integração na pré-existência, garantindo o funcionamento correto dos espaços, a segurança e o conforto dos utilizadores.

Com estes pressupostos as opções a tomar na reabilitação passam pelas seguintes intervenções:

Estrutura

Após tipificação das patologias, proceder-se-á ao tratamento adequado dos elementos estruturais existentes e a manter.

Atendendo a demolição parcial de paredes autoportantes, a parte estrutural será compensada com elementos novos a calcular no âmbito do respetivo projeto de especialidade.

Cobertura

Proceder-se-á à recuperação da cobertura existente de quatro águas e nos volumes adjacentes, em detrimento às coberturas inclinadas existentes, propõe-se a construção de duas coberturas planas, assentes numa laje aligeirada.

Alvenarias

As superfícies pétreas receberão tratamento curativo/preventivo através da aplicação de produto biocida sendo, posteriormente, limpas com água e meios manuais.

Os volumes a reconstruir, serão executados em bloco térmico.

Todos os paramentos exteriores serão revestidos com isolamento térmico tipo Cappoto

A parede exterior, em contacto com terreno natural receberá, pelo interior, uma parede de alvenaria de 7 cm de espessura, revestida com tela asfáltica, com espaçamento livre entre ambas. As restantes paredes existentes, receberão pelo interior, revestimento autoportante sobre parede, realizada com placa de gesso laminado – Standard.

As superfícies da cozinha e as das instalações sanitárias, deverão ser revestidas com azulejo cerâmico até 1,50 m de altura.

Divisórias

Para as divisórias dos compartimentos propõe-se a execução de uma parede múltipla sistema (4 standard) com placas de gesso laminado.

Pavimentos

Os pisos da sala comum, quartos e corredores serão revestidos com um pavimento flutuante vinílico e as instalações sanitárias em mosaico cerâmico sobre as respetivas camadas base de suporte e regularização.

Vãos

As caixilharias, portas e janelas, serão do tipo oscilo-batente em alumínio lacado, com desenho e cor idênticas à preexistentes.

O portão da entrada no piso inferior será restaurado e realocado.

Infraestruturas

A rede de água será substituída por uma nova em cobre, e alargada à instalação sanitária, atualmente inexistente.

O ramal de abastecimento será realizado desde o limite da propriedade, onde se propõe instalar uma boca-de-incêndio.

Os tubos de saneamento deverão ser substituídos, caso necessário e a fossa séptica reparada.

A instalação elétrica será renovada e executada a respetiva baixada.

Arranjos exteriores

Após limpeza e supressão da camada de terra vegetal prevê-se a repavimentação em lajetas de betão pré-fabricadas e a plantação de relva na área permeável.

PLANO DE ACESSIBILIDADES - Generalidades

A reconstrução do edifício que se pretende levar a efeito cumprirá o estabelecido no nº 3 do artº 2º do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 08 de agosto, no que se refere às condições de acessibilidade a aplicar em edifícios habitacionais.

O Plano de Acessibilidades, na qual se podem observar o esquema de acesso e utilização por pessoas com mobilidade condicionada, abrange os 2 pisos habitacionais e logradouro no piso inferior.

Os dois pisos são dotados de um percurso acessível, que proporciona o acesso seguro e confortável entre a via pública e todos os espaços interiores que constituem um programa habitacional.

Neste pressuposto, é possível aceder a todos os compartimentos das habitações, sem quaisquer obstáculos ou ressaltos no piso, sendo que neste percurso, todas as mudanças de pavimentos não ultrapassam os 2cm de altura, os corredores e portas apresentam no mínimo 0,90m de largura.

Ambas as cozinhas, apresentam espaço livre que permite inscrever uma zona de manobra de 360º e entre a distância entre bancadas espaço superior a 1,20m. Na instalação sanitária designada por acessível, prevê-se a possibilidade de instalação de barras de apoio e as suas dimensões apresentam as zonas de manobra e faixas de circulação regulamentar.

Relativamente à instalação de teclas e botões de comando e controlo de dispositivos luminosos, campainhas e outros, observar-se-á o estipulado na secção 4.2, 4.12 e 4.12.1, no que se refere à altura da colocação daqueles

equipamentos, com uma altura ao solo entre 0,40m e 1,20m; da zona de permanência junto dos mesmos; e, do tipo de interruptores.

Em todo o omissso na presente memória descritiva em complemento com o Plano deverá ser integralmente respeitado o disposto na respetiva legislação.

Caminha, abril de 2022

A (Técnica Superior, arquiteta),

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MNV', is written over a horizontal line.

(Maria das Neves Valadares Fernandes, arq^a)