

1. Identificação e Localização

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projeto de construção de uma Habitação Unifamiliar, situada na Várzea, freguesia de Santa Maria Maior, concelho de Chaves, que ANDREIA ISABEL BORGES RODRIGUES, pretende levar a efeito na qualidade de proprietário.

2. Antecedentes

O terreno não possui antecedentes urbanísticos.

3. Enquadramento da pretensão

Em termos de enquadramento do Plano Director Municipal e de acordo com o extracto da planta de ordenamento, o terreno localiza-se em solo urbano, categoria –espaços urbanos de baixa densidade.

Neste sentido e após analisar a frente urbana em que se insere o prédio pode-se concluir que não existe uma moda altura de fachada conforme descrito no número 1) do artigo 76º, pelo qual a edificabilidade da parcela, de acordo com o ponto 4) do mesmo artigo, será condicionada pelo índice de construção ($\leq 0,60\text{m}^2/\text{m}^2$) e pela altura de fachada máxima de 3 pisos ou 10 metros.

Neste sentido, para o cálculo do índice de construção e uma vez que a área do terreno é de 700m², resulta numa área bruta de construção máxima de 420,00m² (700,0m²x 0,60m²/m²).

No que diz respeito a planta de condicionantes não se encontra demarcada nenhuma servidão ou restrição de utilidade pública sobre o prédio do requerente. No entanto o terreno situa-se na área de execução programada AC8, pelo que é apresentada uma planta de implantação com o enquadramento da pretensão e a sua articulação com o espaço envolvente, que permite clarificar que a construção prevista se situa num terreno que encosta no alvará de loteamento 1 / 04, a nascente, a partir de onde é feito o acesso ao terreno, sendo que a norte, sul e poente confronta com logradouros de imóveis construídos, com acesso por arruamentos no final das parcelas a norte e a poente, pelo que esta construção em nada prejudica o espaço envolvente que se encontra perfeitamente colmatado, dando assim cumprimento ao previsto no artigo 123º.

4. Proposta

A parcela apresenta uma área de 700,00m².

Propõe-se para a parcela a construção de uma habitação unifamiliar, de tipologia T3, composto por 1 piso, com uma área de implantação/construção de 274,05m². Para cálculo do índice de construção e de acordo com o artigo 19º do PDM, a área total de construção é 235,26m², resultando num índice de construção para a parcela de $I_c = 235,26m^2 / 700,00m^2 = 0,34m^2/m^2$ (<0,60m²/m²), o que se afigura favorável para o local.

Propõe-se para a parcela uma área de solo impermeabilizado de 322,85m²(274,05m² + 48,80m²), resultando num índice de impermeabilização do solo máximo de 46%(<50%) , o que se afigura favorável para o local.

A presente proposta apresenta os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Área do terreno.....	700,00m ²
- Área de implantação	274,05m ²
- Área bruta de construção	274,05m ²
- Área útil de construção	223,28m ²
- Volume de construção	712,53m ³
- Altura da edificação	2,95m
- Altura da fachada	3,45m
- N.º de pisos	1
- Abaixo da cota de soleira.....	0
- Acima da cota de soleira.....	1
- Índice de construção	0,34m ² /m ²

A zona encontra-se servida de infra-estruturas nomeadamente de uma rede de abastecimento de água, águas residuais, energia eléctrica e de telefones, existentes no arruamento que o serve.

Relativamente às acessibilidades e de acordo com o Decreto-lei n.º 163/06, de 8 de Agosto, foi previsto um percurso acessível entre caminho/parcela e o local de entrada/saída do edifício(cota de soleira sem degraus). Interiormente foram propostos espaços amplos de circulação, uma

instalação sanitária com circulação e portas no mínimo com uma largura de 0.80m (livres), sendo prevista acessibilidade no piso r/chão.

Em relação ao estacionamento é previsto 1 lugar no interior(garagem) da parcela(com espaço para mais 1), dando assim cumprimento ao previsto no artigo 26º do PDM.

4. Programa e Dimensionamento

Propõe-se para a parcela a construção de uma habitação unifamiliar de tipologia T3.

Piso 1 (r/chão)

Área bruta: 274,05m² / Área útil: 167,76m²

cozinha.....	17,99m ²
desp/lavandaria.....	4,44m ²
sala comum	43,40m ²
i.s	3,15m ²
hall 1.....	6,23m ²
i.s.....	7,93m ²
quarto 1.....	16,50m ²
escritório.....	14,00m ²
hall 2.....	13,26m ²
quarto 2.....	16,88m ²
quarto 3.....	21,94m ²
hall.3.....	2,04m ²

5. Aspectos construtivos

5.1. Estrutura

Todo o conjunto estrutural será feito em betão armado com as características previstas no projeto de especialidade.

5.2. Paredes

5.2.1. Alvenarias exteriores(paredes com acabamento em plastene): Paredes simples em bloco térmico (24cm), isoladas exteriormente por placas de poliestireno expandido (8cm), revestidas com um reboco delgado, aplicado em várias camadas, sendo armado com uma ou várias redes de fibra de vidro – “sistema ETICS”;

5.2.2. Alvenarias exteriores(paredes com acabamento a pedra): Paredes simples em bloco térmico (24cm), isoladas exteriormente por placas de poliestireno expandido (8cm), revestidas com um reboco delgado, aplicado em várias camadas, sendo armado com uma ou várias redes de fibra de vidro e posterior aplicação de pedra colada com 3 cm;

5.2.3. Alvenarias interiores: Paredes de tijolo cerâmico de 11cm, podendo em casos pontuais assumir outras dimensões para totalizar as medidas previstas nas peças desenhadas.

Os materiais de revestimento a empregar encontram-se especificados nas alíneas seguintes.

5.3. Cobertura

A laje de cobertura será em sistema de cobertura invertida, considerando-se a utilização de roofmat em toda a superfície.

As caleiras e os tubos de queda serão em chapa de zinco.

5.4. Caixilharias/Serralharias

A porta de acesso à habitação será em alumínio termolacado (cinza), com rotura térmica. Os restantes vãos exteriores serão fechados com caixilharias de alumínio termolacado (cor cinza), providas de vidro duplo, aplicando estores também em alumínio termolacado, de cor idêntico. O vidro será duplo e incolor.

Todas as aberturas serão guarnecidas pelo interior, com apainelados em aglomerado folheado de tipo a definir e rematados com molduras em madeira maciça.

As portas interiores serão em contraplacado de madeira, guarnecidas com aros de caixa em madeira, envernizada, a definir.

5.5.Revestimentos exteriores

5.6.1. Paredes: serão na sua maioria pintadas de branco (ral: 9003), sendo as restantes em pedra, com 3cm espessura, conforme peças desenhadas.

5.6.2. Pavimentos: varandas será executado em mosaico cerâmico, antiderrapante.

5.6.Revestimentos Interiores

5.6.1. Hall/Sala

Pisos: mosaico cerâmico da "RECER" ou similar;

Paredes: estucadas e pintadas, com tinta plástica, da "CIN" ou similar;

Tetos: tetos falsos em placas de gesso cartonado, pintados com tinta aquosa da marca "CIN" ou equivalente;

Rodapés: no mesmo material do pavimento.

5.6.2. Cozinha/Dispensa/Lavandaria

Pisos: mosaico cerâmico da "RECER" ou similar;

Paredes: junto à bancada, as paredes serão revestidas com azulejo cerâmico da "RECER" ou similar, sendo as restantes paredes estucadas e pintadas, com tinta plástica, da "CIN" ou similar;

Tetos: tetos falsos em placas de gesso cartonado, pintados com tinta aquosa da marca "CIN" ou equivalente;

Rodapés: no mesmo material do pavimento;

Bancada da cozinha: granito polido e armários de madeira.

5.6.3. Quartos/Hall

Pisos: flutuante ou soalho de madeira;

Paredes: estucadas e pintadas, com tinta plástica, da "CIN" ou similar;

Tetos: tetos falsos em placas de gesso cartonado, pintados com tinta aquosa da marca "CIN" ou equivalente;

Rodapés: madeira maciça, envernizada

5.6.4. Instalações sanitárias

Pisos: mosaico cerâmico da "RECER" ou similar;

Paredes: azulejo cerâmico da "RECER" ou similar;

Tetos: tetos falsos em placas de gesso cartonado, pintados com tinta aquosa da marca "CIN" ou equivalente;

Louças sanitárias: tipo Sanitana ou similar.

6. Instalações

6.1. Rede de água potável

É proposta uma rede de água quente e água fria composta por uma tubulação em PPR ou equivalente, segundo o esquema e dimensões descritos no projeto da especialidade.

O aquecimento da água será feito por caldeira ou equivalente.

6.2. Rede de esgoto

Todas as peças com utilização de água ficarão ligadas a uma rede de esgotos, feita em conformidade com o esquema e as dimensões previstas no projeto da especialidade.

A convergência da rede será feita em caixas de visita, com tampas de fecho hídrico, sendo os tubos de queda prolongados para fora da cobertura, para efeitos de ventilação.

Finalmente, todos os ramais serão reunidos numa só caixa, da qual sairá um emissário a descarregar no colectador geral.

6.3. Electricidade, telefone e televisão

Os ramais de ligação à rede pública e as potências a instalar, bem como a localização dos quadros gerais serão determinadas pelo projeto de especialidade.

6.4. Ventilação

Todos os compartimentos serão dotados de ventilação e renovação de ar por vias normais, sempre que for necessário, o recurso à exaustão mecânica de fumos através de condutas interiores que se elevarão 0,50m acima da cobertura.

Encontra-se igualmente prevista a instalação de tubos de ventilação em todas as instalações sanitárias, que se elevarão igualmente 0,50m acima da cobertura.

Todos os sistemas mecânicos complementares de ventilação e/ou exaustão, e outros, que venham a ser necessários serão tratados em projecto específico.

7-Verificação do cumprimento dos requisitos das envolventes opaca e envidraçada

1 DESCRIÇÃO GERAL DO EDIFÍCIO

O edifício “novo” em estudo é destinado à habitação unifamiliar, constituído por um piso elevado. O edifício está localizado no concelho de Chaves, numa zona rural, tem uma distância à costa superior a 5 km (Região A), uma altitude de 565 m, numa zona climática I2 (estação de aquecimento) e V3 (estação de arrefecimento). A duração da estação de aquecimento é de 7.3 meses, o número de graus-dias é 1854°C.dias, a temperatura média do ar exterior na estação de arrefecimento é 22.3°C e na estação de aquecimento é 6.0°C.

2 REQUISITOS MÍNIMOS

2.1 Coeficientes de Transmissão Térmica da Envolvente Opaca

O DL 101-D/2020 de 7 de Dezembro preconiza valores máximos para os coeficientes de transmissão térmica das envolventes do edifício, em função da zona climática em que se situam. Os valores máximos para a fração em estudo, retirados da Portaria n.º 138-I/2021 de 1 de Julho, são apresentados no quadro seguinte:

Tabela 1 — Coeficientes de transmissão térmica superficiais máximos dos elementos da envolvente opaca dos edifícios de habitação — Portugal Continental, U_{max} [W/(m².°C)]

Portugal Continental			Zona Climática		
Tipo de elemento	Condição fronteira	I1	I2	I3	
Zona corrente da envolvente	Verticais	Exterior ou interior com $b_{ext} > 0,7$	0,50	0,40	0,35
		Interior com $b_{ext} \leq 0,7$	2,00	2,00	1,90
	Horizontais	Exterior ou interior com $b_{ext} > 0,7$	0,40	0,35	0,30
		Interior com $b_{ext} \leq 0,7$	1,65	1,30	1,20
Zona de PTP	Verticais	Exterior	0,90		
		Interior com $b_{ext} > 0,7$	1,75	1,60	1,45
		Interior com $b_{ext} \leq 0,7$	2,00	2,00	1,90
	Horizontais	Exterior	0,90		
		Interior com $b_{ext} > 0,7$	1,25	1,00	0,90
		Interior com $b_{ext} \leq 0,7$	1,65	1,30	1,20

2.2 Zonas Não Correntes da Envolvente

Nenhuma zona de qualquer elemento opaco da envolvente, incluindo zonas de ponte térmica plana, nomeadamente, pilares, caixas de estore, pode ter um valor de coeficiente de transmissão térmica, calculado de forma unidimensional na direção normal à envolvente, superior ao dobro dos elementos homólogos (verticais ou horizontais) em zona corrente, respeitando sempre, no entanto, os valores máximos indicados no quadro anterior. No entanto, se o valor de UPT for menor ou igual a 0,90 W/m²°C, a exigência anterior pode não ser cumprida.

2.3 Vãos Envidraçados

O DL 101-D/2020 de 7 de Dezembro preconiza valores máximos para os coeficientes de transmissão térmica dos vãos envidraçados e do seu fator solar, em função da zona climática em que se situam. Os valores máximos para a fração em estudo, retirados da Portaria n.º 138-I/2021 de 1 de Julho, são apresentados no quadro seguinte:

Tabela 6 — Coeficientes de transmissão térmica superficiais máximos dos elementos da envolvente envidraçada, $U_{w,max}$ [W/(m².°C)]

	Zona Climática		
	I1	I2	I3
Portugal Continental:			
Edifícios de habitação	2,80	2,40	2,20
Edifícios de comércio e serviços	3,30	3,30	3,30
Região Autónoma da Madeira:			
Edifícios de habitação	2,80	2,40	2,20
Edifícios de comércio e serviços	3,30	3,30	3,30
Região Autónoma dos Açores:			
Edifícios de habitação	2,90	2,60	2,40
Edifícios de comércio e serviços	3,30	3,30	3,30

Tabela 8 — Fatores solares máximos admissíveis de vãos envidraçados com condição fronteira exterior ou interior com ganhos solares, $g_{tot,max}$

Tipo de edifício	Inércia do espaço	Zona Climática		
		V1	V2	V3
Edifícios de habitação	Fraca	0,15	0,10	0,10
	Média ou forte	0,56	0,56	0,50
Edifícios de comércio e serviços	Fraca, média ou forte	0,56	0,56	0,50

8. Arranjos exteriores

Em termos de pavimentos, propõe-se a utilização de zona verdes e zonas impermeabilizadas e mosaico cerâmico antiderrapante nas varandas. O restante espaço será destinado a zona verde.

Em tudo o mais que esta memória for omissa, deverão ser consideradas todas as peças desenhadas, bem como as disposições regulamentares em vigor.

Chaves, 24 de outubro de 2025

(António José Afonso Durão Branco, Eng Civil)