

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Introdução

A presente memória descritiva e justificativa é referente à proposta de loteamento para o logradouro das instalações da antiga Escola Pré-Primária, em Cuba.

A afectação deste espaço ao uso habitacional surge da necessidade de lhe conferir uma ocupação face ao relativo abandono do mesmo pela sua não utilização, uma vez que correspondia ao recreio da escola entretanto desactivada.

Por um lado, a habitação tem tido procura a nível concelhio, sobretudo pela população mais jovem que consideram a oferta municipal vantajosa por ser mais económica, considerando-se a presente como uma iniciativa para fixação da população.

Por outro lado, uma outra ocupação acarretaria custos de manutenção desnecessários para a autarquia e a vila encontra-se bem servida de infra-estruturas de lazer.

O terreno a intervir pertence ao domínio público (município) e os trabalhos vão realizar-se apenas em solo do município sem que haja a necessidade de proceder a expropriações de quaisquer terrenos privados.

Solução Proposta (*Aspectos Gerais*)

O terreno a intervir corresponde a parte de um prédio urbano e procedeu-se à sua divisão em 3 lotes para uso habitacional.

A procura de uma volumetria em que a equilibrada articulação das peças garantisse uma luminosidade muito própria, procurando um contraste de luz/sombra que as distinguisse entre si, levou à procura de uma variação da proposta embora o programa das habitações se mantenha.

Esta medida foi adoptada com vista a criar uma diversidade entre os lotes evitando a monotonia das edificações.

Os lotes têm um lugar de estacionamento coberto em anexo à habitação que funciona como em alpendre.

A entrada nas habitações e acesso às garagens é feita através da Rua de Beja, e foi previsto um troço novo de arruamento pedonal em escadas a construir para assegurar a passagem para o recreio das antigas Escolas Primárias que se situa a uma cota mais elevada.

Os fogos são de tipologia T3+1, sendo que no piso térreo se desenvolve a zona social da habitação constituída pelos seguintes compartimentos:

- Átrio (com arrecadação);
- Escritório;
- Sala Comum;
- Cozinha (apoiada por despensa);
- Instalação Sanitária.

Cuba *H* *Almeida* *Bando*
fulan

No piso superior situa-se a zona mais privada dos fogos, desenvolvida da seguinte maneira:

- Circulação;
- 1 Quarto com Instalação Sanitária Privativa;
- 2 Quartos;
- Instalação Sanitária.

Todos os aspectos que constituem os pressupostos de abordagem à construção são estipulados em regulamento próprio deste loteamento em anexo ao mesmo.

Cuba, 26 de Dezembro de 2007



REGULAMENTO

Artigo 1.º

O presente regulamento aplica-se a toda a Parcela objecto de Loteamento (edificações e logradouros) e tem como objectivo estabelecer as condições a observar nas edificações e espaços exteriores.

Artigo 2.º

As edificações obedecerão ao Estudo Prévio de Arquitectura do Conjunto, anexo ao Loteamento; aos respectivos Projectos de Licenciamento tipo, aprovados pela Câmara Municipal de Cuba, a elaborar em consonância com o referido Estudo Prévio e de acordo com os parâmetros definidos no Quadro Síntese, que faz parte da Planta de Síntese do Loteamento.

Artigo 3.º

As implantações das diversas construções, inscrevem-se nos polígonos de base fixados, respeitando os alinhamentos estabelecidos.

Artigo 4.º

Os espaços exteriores privados, constituídos pelos logradouros dos lotes, tem funções de jardim e de estadia, não sendo admitido qualquer tipo de construções complementares, nem a título precário.

Artigo 5.º

Só é admitida a impermeabilização de 50% da superfície dos logradouros, sendo que, deverão os moradores promover o ajardinamento na restante área.

Artigo 6.º

Não é permitida a construção de sótãos que impliquem o aumento da altura das paredes exteriores da edificação, ou da inclinação da cobertura.

Artigo 7.º

As cêrceas e cotas de soleira das construções são as definidas nos projectos de arquitectura e deverão ser respeitadas de modo a ser conseguida uma imagem de conjunto regular.

Artigo 8.º

Na construção das edificações deverão ser observadas as seguintes características formais e construtivas:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the word "Fundo" written vertically.

1. Paramentos exteriores e muros separadores – acabamento a reboco afagado, côr branco.
2. Socos, barras e molduras (opcional) – reboco afagado, pintado nas cores tradicionais (ocre, vermelho grená, cinzento escuro, azul) ou pedra da região bujardada (Mármore de Trigaches ou Mármore Branco).
3. Coberturas com as inclinações definidas no Estudo Prévio de Arquitectura – revestimento com telha cerâmica de barro vermelho (tipo lusa), não vidrada. Os beirados deverão ser igualmente executados em telha do mesmo tipo. As platibandas e guarda-fogos deverão ser revestidos no seu topo a material cerâmico (tijoleira de barro vermelho ou pedra bujardada)
4. Altura máxima dos muros de delimitação dos logradouros e separadores dos lotes – 2 metros.
5. É interdita a utilização de tintas texturadas e monomassas em paramentos exteriores. Não é permitida a utilização de revestimentos em material cerâmico vidrado ou porcelânico, em paramentos exteriores assim como elementos decorativos do tipo grelha cerâmica ou balaústres.

Artigo 7.º

Vãos:

1. Nas portas e janelas deverá preferencialmente ser utilizada madeira pintada, sendo contudo admitido o uso do alumínio termolacado, nas cores tradicionais (amarelo, vermelho grená, cinzento escuro, azul escuro, verde escuro e branco).
2. É interdito o uso do alumínio anodizado, dourado ou de côr bronze.
3. O obscurecimento e protecção dos vãos deverão preferencialmente ser assegurados por portadas interiores. É aceite a utilização de portadas exteriores no mesmo material e cores da caixilharia, sendo interdito o uso de estores de plástico, só excepcionalmente em casos devidamente justificados pela C.M. de Cuba poderá esta opção ser aceite.
4. Serralharias – Guardas de varandas, muros ou portões integrados nos muros, deverão ser em perfis e chapa de ferro, pintados a tinta de esmalte à côr branca. Admitem-se, no entanto, gradeamentos lisos sem motivos florais ou orgânicos.
5. O guarnecimento dos vãos, só poderá ser em pedra de acordo com o estipulado nos desenhos dos alçados e só poderá ser executado dessa forma.

Artigo 8.º

Equipamentos:

1. É interdita a montagem de aparelhos de ar condicionado no exterior dos paramentos.
2. Instalação de antenas parabólicas, painéis solares, publicidade ou outros equipamentos, só poderá ser permitida após aprovação da C.M. de Cuba, e

nunca em situações cuja colocação prejudique a estética das construções e a unidade do conjunto.

Artigo 11.º

Nos casos omissos deverão ser respeitadas as disposições regulamentares aplicáveis, cabendo à Câmara Municipal de Cuba, analisar e decidir dúvidas quanto à aplicação deste Regulamento.

Cuba, 12 de Fevereiro de 2008

