

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A presente memória descritiva, refere-se ao processo de alteração de uso do edifício localizado na rua da selada nº 184, em Ferraria de São João, Freguesia de Cumeeira, concelho de Penela, inscrito na matriz predial urbana com o nº 4 (urbano), requerido, por *Maria Sílvia Simões Rodrigues*, com o número do cartão do cidadão 11 96 49 31 4ZX8, presidente da **Associação de Moradores da Ferraria de São João**, com o **NPC 508 60 76 98** e sede na rua Caminho do Sobreiro nº46, 3230-018 Ferraria de São João, em Penela, propriedade de **Maria Emilia da Assunção Vaz** com o número de contribuinte 104311690 e morada em rua Carlos José Barreiros nº 8, R/c DTO, Lisboa.

Conforme documentos de prova de legitimidade para intervir enviados em anexo, o espaço está a cargo da Associação de Moradores da Ferraria de São João e nesse sentido pretende-se dotar do espaço para uma nova vocação e assim poder ser “a loja da aldeia” que os moradores identificam como um dos equipamentos que mais falta faz á comunidade local. Atualmente o espaço destina-se única e exclusivamente a habitação, mas pretende-se que exista a possibilidade de um uso misto: habitação e comércio.

Segundo análise do PDM de Penela, o edifício com uma implantação de 126,00m<sup>2</sup>; uma área bruta de construção de 126,00m<sup>2</sup> e uma área total de 160.78m<sup>2</sup>, localiza-se no aglomerado da aldeia da Ferraria de São João, o que significa que em termos de ordenamento do território, a área surge classificada como área de uso especial – Turismo. Esta qualificação do solo, no Plano Diretor Municipal de Penela, visa a preservação e requalificação dos tecidos urbanos consolidados mais antigos do concelho, que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais, com significativa representatividade urbanística. Assim sendo, a pretensão deverá dar resposta ao plano de salvaguarda desenhado para o efeito.

A proposta de alteração prevê que o volume da edificação existente não sofra alterações, mantendo assim o enquadramento urbanístico envolvente, que por sua vez satisfaz a matriz construtiva dominante no aglomerado – paredes em alvenaria de pedra rebocada e pintada a branco e soco inferior pintado a cor cinza. Na sua relação norte e sul o edifício tem a vivência de casa em banda, encaixada entre duas casa arrumo em cada uma das frentes. As referidas construções adjacentes são edificações de um único piso e por isso conservam a leitura de conjunto dominante naquele troço do arruamento (a poente). Nessa frente da casa existe um pequeno espaço exterior (ao contrário do lado nascente) e naturalmente uma franca relação com a rua da Selada no que diz respeito ao uso do espaço exterior. Esta relação urbana foi vista como uma oportunidade natural para a criação de um espaço de uso comunitário bem como no sentido de criar um espaço comercial anexo à casa.

Atualmente a entidade promotora do pedido de controlo prévio, executa pontualmente *workshops* de pão e queijo (para a comunidade em geral) e neste sentido pretende dotar o espaço interior de condições dimensionais e funcionais que satisfaçam a possibilidade de realizar estas ações no interior deste espaço. Além dessa condição, pretende-se facilitar o uso partilhado das áreas comuns da habitação para expor e vender produtos locais.

Apesar do edifício apresentar algumas patologias ao nível da falta de isolamento térmico em paredes e vãos exteriores, ou inexistente impermeabilização ao nível do solo em parede semi-enterrada a nascente, apresenta uma condição de habitabilidade aceitável. Contudo deverão ser promovidas alterações ao nível do aumento da eficiência energética e conforto interior. A configuração interna atual é definida pelas seguintes áreas: sala, cozinha, dois quartos, lavandaria, instalação sanitária, escritório e arrumos sem ligação interna à habitação.

A presente proposta prevê dotar o edifício de um uso misto: uso comercial + uso habitacional. Um dos quartos e o escritório passam a ter uma iluminação zenital no intuito de aumentar o nível de salubridade geral, possibilitando um melhor arejamento e iluminação natural, que de outra forma não seria possível. A pretensão promove alterações no espaço de arrumo adjacente à habitação principal, no sentido de permitir a realização dos referidos *workshops* e prevê-se a ligação interior pelo quarto poente da casa e o nivelamento de cotas interior. Em termos funcionais a organização interna do espaço prevê que as áreas de uso comum da habitação possam ser partilhadas com o espaço comercial a criar. Assim, do lado da habitação serão mantidas divisórias existentes com as seguintes áreas: sala (14,64m<sup>2</sup>); cozinha (7,09m<sup>2</sup>); quarto1/armazém (7,15m<sup>2</sup>); quarto 2 (7,51m<sup>2</sup>); escritório (6,87m<sup>2</sup>); instalação sanitária (3,21m<sup>2</sup>); lavandaria (3,54m<sup>2</sup>). Os novos espaços criados nos arrumos anexos à casa principal terão respectivamente sala de processamento 1 (19,75m<sup>2</sup>) e sala de processamento 2 (17,74m<sup>2</sup>). No exterior mantém-se o espaço de logradouro junto às entradas do edifício com uma área de (34,78m<sup>2</sup>).

Em termos de materiais, conforme já enunciado procurou-se manter os materiais caracterizadores e dominantes no aglomerado. Uma vez que os vãos exteriores são em madeira pintada será promovida a instalação de portadas interiores em madeira no intuito de promover o ensombramento ao mesmo tempo que salvaguarda o espaço contra a intrusão.

O pé-direito da habitação não sofre alterações relativamente ao existente apesar de não cumprir com o REGEU. Para satisfazer a altura mínima prevista de 2,4m deveria ser promovida a alteração da cércea do edifício e por sua vez teria impacto na leitura de conjunto urbano. Em última análise o esforço técnico e financeiro para proceder a esta alteração foi considerado elevado e teria um impacto indesejado na leitura de conjunto.

Caracterização geral do edifício (quadro sinóptico):

Uso	Comércio e Habitação
Cércea	2,86 m
Número de pisos	1
Número de fogos	1
Espaço comercial	1
Tipologia	T2+1
Estacionamento	-

Quadro de áreas (quadro sinóptico):

<b>Área total</b>	<b>160.78 m2</b>
Área de implantação	126.00 m2
<b>Área descoberta (logradouro)</b>	34.78 m2
<b>Área bruta de construção</b>	<b>126.00 m2</b>
<b>Área bruta privativa</b>	<b>126.00 m2</b>
<b>Área bruta dependente</b>	<b>00.00 m2</b>

Penela, 31 de maio de 2022

**O Técnico**

---

(Pedro José Homem de Figueiredo Cabrita)

Contract No AGRI-2019-409 supported by the European Union contributed to the results presented in this document. The opinions expressed are those of the contractor only and do not represent the Contracting Authority's official position.



---

Prepared in the framework of the 'Preparatory Action on Smart Rural Areas in the 21<sup>st</sup> Century' project funded by the:

