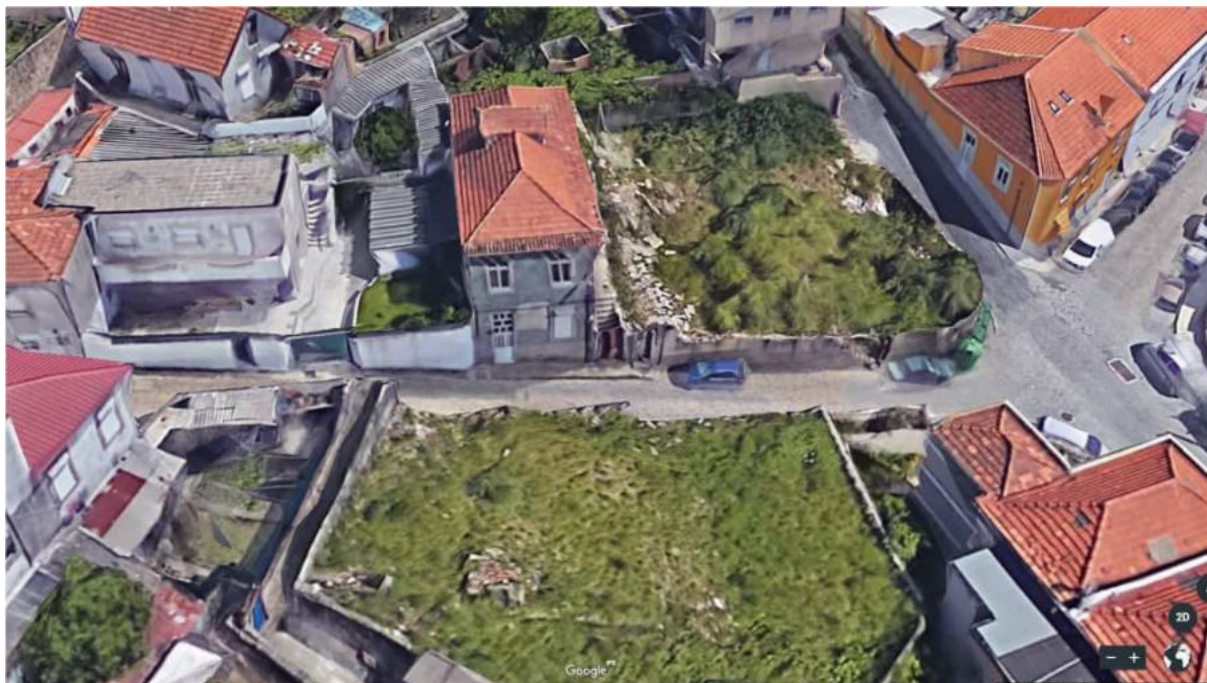


MEMÓRIA DESCRITIVA

I - APRESENTAÇÃO DA SITUAÇÃO EXISTENTE

Foto I



Verifica-se que o terreno previamente existente tinha cota superior aos dois arruamentos tanto de um lado como do outro da moradia a reconstruir. A Nordeste, na travessa, foi feito um desterro para entrada de viatura e uma escada para acesso à habitação que se instalou no terreno natural. A essa cota existe uma construção nas traseiras desta moradia

O terreno fronteiro àquele em que vamos intervir está livre de construção e a cota superior à da travessa.

A Sudeste, no gaveto fronteiro, foi feito desterro.

Foto II



Na rua as habitações imediatamente a seguir ao terreno objecto deste processo de licenciamento têm cave e dois pisos.

O mesmo acontece com a construção do gaveto da travessa e rua a Noroeste.

II - A presente *Memória descritiva* pertence ao pedido de informação prévia de obras de **alteração e ampliação de edificação (a destinar a habitação coletiva)**, localizada no(s) prédio(s) situado(s) na Travessa da Arrábida, n.ºs 372, 374 e 386, e n.º 388, União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, Concelho do Porto, requerido por **GAVILOR – SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRÍCOLAS LDA., LEONOR PULIDO VALENTE AFONSO e RICARDO MIGUEL FERREIRINHO RODRIGUES**, na qualidade de proprietários. Pretende-se no seguimento da informação prévia, apresentar a respetiva comunicação prévia das obras supra descritas, conforme o disposto no n.º 2 e no n.º 3 do Artigo 17.º do *Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)* [aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação mais recente em vigor].

O(s) prédio(s) objeto de intervenção encontra(m)-se descritos na CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DO PORTO, sob os artigos n.º 631 (com a área total de **440,00 m²**), e n.º 1002 (com a área total de **305,00 m²**). Pretende-se com a presente intervenção a unificação dos dois prédios numa única descrição predial, com a área total de **745,00 m²**, sendo que a edificação será sujeita ao regime de propriedade horizontal nos termos do disposto nos Artigos 1414.º e seguintes do *Código Civil*.

O imóvel objeto de intervenção possui as condições gerais de edificabilidade exigíveis regulamentarmente pelo MUNICÍPIO DO PORTO [como prescrito pelo *Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP)*], estando dotado das dimensões, configuração e circunstâncias topográficas regulares e adaptadas ao aproveitamento para construção de habitação coletiva em boas condições de funcionalidade e salubridade. É servido por duas vias públicas (Rua e

Travessa da Arrábida) com infraestrutura mínima (abastecimento de água, saneamento e eletricidade), com as quais confronta a sudoeste e a noroeste, confrontando com prédios particulares nas restantes situações.

O imóvel é constituído atualmente por uma edificação (moradia unifamiliar), organizada em três pisos, com a área de implantação de **96,26 m²** e a área de edificação de **204,47 m²**, sendo o logradouro desprovido de construção. A edificação existente, cuja data de construção é anterior a 1951, possui as características funcionais, estéticas e de técnica construtiva da sua época apresentando-se em geral em mau estado de conservação, sobretudo o interior; encontra-se implantada no limite da via pública confrontante, possuindo três fachadas com vãos. O acesso ao piso 1 apresenta dois desníveis, um de 0,75 m em relação à cota da via pública, e outro de 0,90 m já no interior.

O logradouro do imóvel desenvolve-se em dois níveis, apresentando a diferença de cotas entre níveis uma média de 5,02 m.

Dadas as características morfotipológicas quer da edificação existente quer do logradouro, e sendo vontade das requerentes por um lado contribuir para a manutenção do volume edificado atualmente existente (antiga moradia) e por outro lado dar continuidade à vivência habitacional no quarteirão onde se insere o imóvel, zelando pela manutenção do logradouro como espaço verde.

Pretende-se a substituição dos pavimentos da edificação existente e reforço das paredes, exteriores procedendo-se à sua alteração de modo a albergar um fogo de habitação dotado de características técnicas e de conforto contemporâneas, bem como a realização de obras de ampliação no imóvel de modo a incluir mais dois fogos habitacionais que partilham com o primeiro, como espaços comuns, um piso em cave (que aproveita o desnível do terreno) destinado a garagem coletiva. A presente operação urbanística caracteriza-se, deste modo, pela pretensão de transformar a atual moradia unifamiliar existente numa edificação destinada a habitação coletiva (3 fogos) a sujeitar ao regime de propriedade horizontal.

ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

Em relação aos planos territoriais aplicáveis, na área objeto de intervenção apenas é aplicável o *Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP)*, a presente proposta encontra-se em conformidade com as mesmas, incluindo os objetivos de ordenamento do território e de desenvolvimento urbano preconizados no PDMP.

DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

O imóvel objeto de intervenção localiza-se num dos três gavetos do quarteirão formado pela Rua da Arrábida e pela Travessa da Arrábida. Trata-se de um quarteirão estruturado em edificações (senão a totalidade, a maior parte destinadas a habitação) que se encontram implantadas à face da via pública confrontante. A tipologia das construções nas frentes urbanas do quarteirão onde se insere o imóvel objeto de intervenção é constituída em parte por moradias unifamiliares com 2 pisos e aproveitamento do vão de telhado e em parte por edificações de habitação coletiva – as construções da Rua da Arrábida mais próximas - desenvolvidas em 3 pisos acima da cota de soleira, com logradouro no interior do quarteirão – muitas vezes ao nível da cave, com escada de acesso ao rés-do-chão -. Deste modo, em termos de inserção urbana e integração paisagística, a proposta prevê a manutenção volumétrica e de implantação da edificação existente (conforme confirmado nas peças desenhadas de alterações), por forma a contribuir para a manutenção das características morfotipológicas presentes nesta zona da cidade relativamente à frente urbana onde se insere, propondo-se a alteração e ampliação da mesma para a introdução de mais dois fogos. A ampliação é concretizada pela implantação do volume, recuado em relação à Travessa da Arrábida - com a execução de um piso em cave (piso 0), com entrada de nível para a via pública confrontante aproveitando o desnível do terreno - destinado a garagem comum. Este piso permite também o acesso a mais dois fogos que se desenvolvem em

mais dois pisos cada um sendo que o piso 1 tem cota de soleira à cota do terreno natural.

A proposta garante assim a manutenção da malha urbana existente no quarteirão à face da via pública, contribuindo para a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente.

Na presente proposta, apesar de se tratar de habitação coletiva, optou-se por manter a imagem da tipologia de moradia unifamiliar, distribuindo os 3 fogos a implantar em volumes distintos, possuindo cada um acesso direto e independente ao exterior à cota do terreno natural. Garante-se que as áreas de impermeabilização do solo prescritas regulamentarmente são atendidas.

Em termos programáticos, a proposta compreende a instalação de 3 fogos habitacionais, a sujeitar ao regime de propriedade horizontal, distribuindo-se um deles no volume da edificação existente e os outros dois fogos na parte ampliada. As frações autónomas correspondentes aos fogos constituem unidades independentes, isoladas entre si, e com saída para uma parte comum do prédio e/ou para a via pública, em conformidade com o prescrito no Artigo 1415.º do *Código Civil*. Como partes comuns, é proposta a criação de uma garagem coletiva no piso 0 (em cave mas praticamente de nível com a via pública), na qual se organizam os lugares de estacionamento a afetar a cada fração, espaços para arrumação, espaço para os contentores de resíduos sólidos urbanos (RSU) e os acessos a duas frações (A e B).

CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES

No que concerne às disposições legais e regulamentares, na elaboração do projeto de arquitectura foram observadas as normas legais e disposições regulamentares aplicáveis à construção e regulamentos municipais, nomeadamente do *Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)*, do *Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais* (e *Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada*), do *Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RJ-SCIE)* e *Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndio em Edifícios (RT-SCIE)*, do *Sistema Certificação Energética dos Edifícios (SCE)* - *Regulamento de Desempenho*

Energético dos Edifícios de Habitação (REH), do Regulamento do Serviço de Receptáculos Postais (RSRP) e da Norma Europeia EN 13724 (Postal services), da Norma Portuguesa NP 4491 (Guardas para edifícios), do Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de Fevereiro, retificado pela Declaração publicada no Diário da República, I série – N.º 48, de 28 de Fevereiro de 1983, do Regime das operações de gestão de resíduos resultantes de obras ou demolições de edifícios ou de derrocadas (RCD), do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP) e do Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP). Note-se que o Regulamento do PDMP (RPDMP) não pode prevalecer sobre o RGEU que é uma lei nacional.

No que concerne aos **parâmetros de inserção urbana**, a proposta dá seguimento aos alinhamentos das edificações contíguas vizinhas na medida em que se mantém a atual edificação existente (com área de implantação de **96,26 m²**).

No que concerne à parte ampliada, a mesma apresenta no seu conjunto as áreas e parâmetros constantes do quadro sinóptico em anexo à presente memória descritiva, dentro dos valores estabelecidos regulamentarmente.

Como revestimentos dos pavimentos das áreas do logradouro permeáveis a proposta contempla os materiais indicados na *Planta de implantação*, sendo constituídos por revestimentos em relva sobre terra vegetal, com o fator de impermeabilização de 0,00.

A cércea existente, mantém-se. Para os volumes ampliados, a cércea proposta consta da peças desenhadas, A localização e dimensões dos volumes ampliados asseguram o arejamento, iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares, respeitando em todas as suas fachadas o cumprimento do Artigo 59.º do RGEU. No seu conjunto, os volumes propostos não agravam as condições de insolação e ventilação e não comprometem, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspecto do conjunto arquitetónico onde se insere, nem dos edifícios vizinhos, em conformidade com o disposto no n.º 3 do Artigo B-1/7.º do CRMP.

No concernente às **disposições interiores e espaços livres** da edificação intervencionada (quer na parte alterada, quer na parte ampliada), a mesma dá cumprimento às disposições sobre esta matéria constantes do RGEU, garantindo-se os pés-direitos regulamentares para o uso de habitação. É

garantido que cada fogo possui compartimentos, em número e em área, conformes ao estipulado nos Artigos 66.º e 69.º do RGEU, garantindo-se também que cada fogo é dotado das instalações sanitárias, em número, área e devidamente equipadas em função da tipologia de cada fogo. Os compartimentos habitáveis são iluminados e ventilados por vãos praticados nas paredes, em comunicação direta com o exterior, com as áreas e características regulamentarmente definidas nos Artigos 71.º, 72.º e 73.º do RGEU. Em conformidade com o disposto no Artigo B-1/13.º do CRMP, a proposta compreende na organização de cada fogo, um espaço para lavandaria e estendal com ventilação direta do exterior.

Relativamente ao **estacionamento interno**, propõe-se a criação de uma garagem comum aos fogos habitacionais, localizada no piso 0 (cave) mas com acesso praticamente de nível pela via pública, garantindo o estacionamento necessário.

Para a **delimitação do prédio**, são mantidos os muros atualmente existentes, sendo-lhes apenas conferido um revestimento interior de colmatação visual. Os muros de vedação que apresentem estado de degradação serão reconstruídos, sendo garantido o cumprimento do disposto no Artigo B-1/14.º do CRMP. São também criados muros para via pública, garantindo as alturas máximas regulamentares, sendo que em algumas partes se configuram como muros de contenção. Esta proposta não compromete, pela sua localização, aparência ou proporções, o aspecto do conjunto arquitetónico onde a edificação se insere.

Relativamente aos **arranjos exteriores**, os mesmos serão alvo do respetivo projeto de especialidade, sendo que para revestimento dos logradouros se propõe a terra vegetal, sendo garantido, em cumprimento do n.º 2 do Artigo C-2/15.º do CRMP, que a camada de revestimento em terra vegetal tem a espessura mínima de 0,30 m, sendo os espaços verdes propostos dotados do necessário sistema de drenagem.

DISPOSIÇÕES CONSTRUTIVAS

Do ponto de vista construtivo, a intervenção será executada com perfeita observância das melhores normas da arte de construir e com todos os requisitos necessários para que fiquem asseguradas, de modo duradouro, as condições de segurança, salubridade e estética mais adequadas à sua utilização para habitação. A qualidade, a natureza e o modo de aplicação dos materiais utilizados na intervenção são de molde que satisfaçam as condições estabelecidas na legislação e regulamentação em vigor aplicável bem como as especificações oficiais aplicáveis. Nos termos do disposto na legislação aplicável, a utilização dos produtos de construção na edificação é condicionada à respetiva marcação CE ou, na sua ausência, à certificação da sua conformidade com especificações técnicas em vigor em Portugal, ou inclusive, na ausência de tal marcação, possuírem certificados de conformidade emitidos pelo LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL (LNEC).

A construção do piso em contacto com o solo não afeta os níveis freáticos sendo adotadas técnicas construtivas que tornem a estrutura da edificação estanque.

As paredes são construídas tendo em vista não só as exigências de segurança, como também as de salubridade, especialmente no que respeita à proteção contra a humidade, as variações de temperatura e a propagação de ruídos e vibrações. As paredes exteriores da edificação existente a manter são em alvenaria com *sistema compósito de isolamento térmico pelo exterior (ETICS)*. As paredes interiores serão executadas em alvenaria caiadas diretamente com adição de saibro aplicado à talocha. As paredes das instalações sanitárias, cozinhas e locais de lavagem são revestidas com material impermeável, de superfície aparente lisa e facilmente lavável.

Em matéria de pavimentos e tetos, na presente proposta são atendidas não só às exigências da segurança, como também às de salubridade e à defesa contra a propagação de ruídos e vibrações.

As esquadrias interiores serão executadas em alvéolo estrutural revestido.

A nível de conforto, será dado cumprimento aos requisitos legais e regulamentares em vigor no que respeita à qualidade acústica e térmica, sendo estas especialidades alvo dos respetivos projetos. De acordo com a legislação vigente em matéria de certificação energética, prevê-se a instalação de sistemas de coletores solares térmicos, a instalar nas coberturas conforme indicado nas peças desenhadas e no respetivo projeto de especialidade. Os coletores solares, devidamente dimensionados em função do número de utilizadores, são instalados com orientação a sul e com a inclinação regulamentar.

Quanto às redes de infraestruturas, a intervenção proposta será dotada das necessárias redes prediais, as quais terão origem ou ligação às respetivas redes públicas existentes conforme a sua disponibilidade e de acordo com os respetivos projetos de especialidade.

Os contadores serão localizados com acesso direto da via pública e dotados das necessárias características em conformidade com o prescrito nos respetivos projetos de especialidades. Tomar-se-ão as disposições necessárias para rápido e completo escoamento das águas pluviais e de lavagem, não sendo o declive das superfícies de escoamento inferior ao 1% regulamentar. As instalações sanitárias serão equipadas com a louça sanitária regulamentarmente exigida (sendo as retretes sempre providas de bacia munida de sifão e de dispositivo para a sua lavagem).

Os compartimentos dos fogos para os quais se prevê que venham a funcionar aparelhos de aquecimento por combustão serão providos dos dispositivos necessários para a sua ventilação e completa evacuação dos gases ou fumos suscetíveis de prejudicar a saúde ou o bem-estar dos ocupantes.

As cozinhas são providas de dispositivos eficientes para a evacuação de fumos e gases e eliminação dos cheiros. As condutas de fumo previstas dão cumprimento ao preconizado no Artigo 113.º do RGEU, respeitando as alturas prescritas.

Em respeito pelo *Regulamento do Serviço de Receptáculos Postais (RSRP)*, a edificação é dotada de 4 receptáculos postais (um por cada fogo e um para o condomínio) para a entrega de correspondência, a localizar conforme as peças desenhadas, em local de boa visibilidade e fácil acesso aos distribuidores a partir da via pública, e dotados das características dimensionais e construtivas normalizadas. Em cada receptáculo consta, em local visível, o termo «CORREIO», sendo que em cada um é identificada a fração autónoma a que o mesmo corresponde. A fim de garantir-se a segurança, sigilo, capacidade e facilidade de utilização, os receptáculos postais: são executados em material consistente, em condições de não serem facilmente abertos por terceiros ou removidos do local onde são colocados; possuem um sistema de abertura apropriado que permite utilizar a sua capacidade total e fechadura individualizada; e apresentam os necessários dispositivos de proteção da chuva colocados por cima das bocas.

ACESSIBILIDADES

A presente proposta observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o *Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais (e Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada)* [aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto na redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 46-A/2014 de 10 de Novembro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 125/2017, de 4 de Outubro], em conformidade com o *Plano de acessibilidades* em anexo.

ADEQUAÇÃO ÀS INFRAESTRUTURAS E REDES EXISTENTES

A presente operação urbanística não produz impacto nem sobrecarga nas infraestruturas e redes existentes, designadamente rede de abastecimento de água, rede de esgotos e escoamento de águas pluviais, bem como rede de

eletricidade, telecomunicações, sistema de resíduos sólidos urbanos (RSU) e outras. A presente proposta de edificação também não produz impacto nem sobrecarga nas infraestruturas viárias existentes (Rua e Travessa da Arrábida).

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Tratando-se a presente intervenção de uma obra de edificação que determina impacto semelhante a uma operação de loteamento, será dado cumprimento ao disposto regulamentarmente.

Tratando-se de uma obra de alteração e ampliação de uma edificação existente (com data de construção anterior a 1951), e uma vez que a área de edificação a alterar corresponde à edificação existente e a um único fogo, no presente cálculo apenas se deverá contabilizar pelos serviços municipais a área de edificação a ampliar destinada aos outros dois fogos.

MEDIÇÕES – (VIDE QUADRO SINÓPTICO APENSO AO PROCESSO)

PROPRIEDADE HORIZONTAL – (VIDE QUADRO SÍNTESE DA PERMILAGEM)

OUTROS

As peças desenhadas dão informação complementar à presente *Memória descritiva* sendo que no que diz respeito aos aspetos que possam estar omissos, serão devidamente cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis, assim como os pareceres e informações que vierem a ser emitidos pelos serviços administrativos competentes em sede de aprovação do projeto.

Porto, Novembro de 2021

(José Pulido Valente, Arq.^{to})

EDIFICAÇÃO TRAVESSA DA ARRÁBIDA | PROPRIEDADE HORIZONTAL - QUADRO SÍNTESE DA PERMILAGEM

FRACÇÃO	LOCALIZAÇÃO da entrada principal	AFECTAÇÃO	ÁREAS (áreas em metros quadrados)								PERMILAGEM	VALOR RELATIVO (EUR)(**)
			Parte propriedade exclusiva da fração			Parte comum de uso exclusivo da fração			Áreas para imposto municipal sobre imóveis (imi)			
			COBERTA	DESCOBERTA	TOTAL	TERRAÇO	ARRUMOS	TOTAL	ÁREA BRUTA PRIVATIVA	ÁREA BRUTA DEPENDENTE		
A	piso 1	habitação T1	243,07	224,18	467,25	0,00	0,00	0,00	255,38	0,00	414	321707
B	piso 1	habitação T2	277,94	61,39	339,33	60,33	0,00	60,33	277,94	0,00	300	233633
C	piso 1	habitação T2	271,37	51,53	322,90	20,61	0,00	20,61	271,37	0,00	286	222321
TOTAL			792,38	337,10	1 129,48	80,94	0,00	80,94	804,69	0,00	1 000,00	777 661,00

ZONAS DE UTILIZAÇÃO COMUM LOCALIZAÇÃO DESTINO

ZONAS COMUNS		
comum a todas as frações comum a frações A e B	piso 1 piso1	garagem e espaço exterior de acesso escadas de acesso

ÁREA TOTAL DO TERRENO (metros quadrados)	745,00
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO TOTAL DO PRÉDIO (metros quadrados) (*)	413,16

(*) De acordo com as definições do CIMI.
(*) De acordo com o valor constante da «Estimativa do custo total da obra».