

Processo	NUP/80231/2021/CMP
Porto, 25/11/2021 NUD/607199/2021/CMP Titular do processo: Leonor Pulido Valente Afonso Local da obra: Travessa da Arrábida, 372, 374 Registo: NUD/563707/2021/CMP	

ASSUNTO: Apreciação arquitetónica e urbanística – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

A pretensão em análise refere-se ao pedido de informação prévia de obras de alteração e ampliação para o prédio sito à Travessa da Arrábida, n.º 372 a 388, na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos.

- 1.1. Da análise das peças apresentadas, resulta que o requerente pretende aferir a viabilidade de alterar e ampliar o edifício existente, pretendendo um edifício de habitação coletiva (3 fogos), constituído por 3 pisos acima do solo;
- 1.2. Antecedentes para o local:
 - Licença n.º 668/1936;
- 1.3. Caracterização da obra – Edifícios
(Extrato do Quadro sinóptico apresentado com o registo NUD/563707/2021/CMP)

3. Dados do projeto - Valores totais

3.1. Área total do terreno (m2)	745
3.2. Área de impermeabilização (m2)	434,12
3.3. Área total de construção (m2)*	1062,76
3.4. Área de edificação (m2)*	970,79
3.5. Índice de edificação*	1,30
3.6. Índice de impermeabilização*	0,58
3.7. Existe preexistência legalmente constituída	Sim
Caso tenha selecionado Sim :	
3.7.1. Número total de pisos	3
3.7.2. Área de implantação (m2)	96,26
3.7.3. Área de edificação (m2)	204,47

7. Características da operação urbanística

Edificação	Existente a manter	Construir/Ampliar	Alterar/Reconstruir	TOTAL
7.1. Área de implantação (m2)		316,9	96,26	413,16
7.2. Área de construção (m2)	0	858,29	204,47	1062,76
7.3. Área de edificação (m2)	0	766,32	204,47	970,79
7.4. Volumetria (m3)		2250,4	885	3135,4
7.5. Cércea (m)		8,82	9,84	9,84
7.6. Número total de pisos	0	3	3	3
7.6.1. Abaixo da cota de soleira		0	0	0
7.6.2. Acima da cota de soleira		3	3	3

1.4. Verificação dos elementos apresentados:

- 1.4.1. Os elementos instrutórios submetidos no âmbito do presente processo (peças escritas e desenhadas) deverão apresentar-se de forma compatibilizada com as definições do Plano Diretor Municipal em vigor, publicado em DR, 2ª Série, n.º 131, de 8 de julho de 2021, e com os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, designadamente no que se refere à definição de “Piso 1”, prevista na alínea q) do art.º 3.º do RPDM, em vigor;

2. Enquadramento

Enquadramento da proposta com o PDM em vigor:

- Carta de Qualificação do uso do solo: Área de frente urbana contínua do tipo II | Espaços centrais;
- Carta da Estrutura Ecológica Municipal: Corredor ecológico
- Carta de Riscos Naturais: Não aplicável;
- Carta de Zonamento Acústico: Zona mista;
- Carta de Património I – património urbanístico e arquitetónico e património natural: Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico (17 - Zona Fluvial/Arrábida);
- Carta de Património II – património arqueológico: Área de Potencial Arqueológico (94 Arrábida);
- Carta de estrutura viária e estacionamento: Não aplicável;
- Planta de Condicionantes geral (dinâmica): Servidão aeronáutica - Zona 3 - Setor 3C; Rede nacional distribuição de eletricidade (RND).

Análise da proposta

3. Conformidade da proposta com o PIP aprovado: Não aplicável;

4. Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento: Não aplicável;

5. Adequabilidade da proposta com o RPDM em vigor

5.1. Uso:

- 5.1.1. O uso de habitação, não colide com os usos previstos no n.º 2 do art.º 17.º do PDM, para os espaços centrais, desde que cumpridas as condições previstas no n.º 1 do art.º 14.º do PDM;

5.2. Âmbito e objetivos:

5.2.1. Nos termos do previsto no art.º 26.º do PDM, “As áreas de frente urbana contínua do tipo II correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso, pretendendo-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, designadamente, a uniformidade da frente urbana.” (sublinhado nosso);

5.3. Edificabilidade:

5.3.1. Tendo presente o âmbito e objetivos previstos para estas áreas, referimos que a proposta de recuo do alinhamento dos planos das fachadas noroeste e sudoeste, da ampliação proposta, em relação à Travessa e à Rua da Arrábida, não contribui para a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, ou seja, não contribui para a consolidação da área do quarteirão em que se insere, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos. Nestes termos, na ausência de estudos urbanísticos aprovados, que estabeleçam ou venham a estabelecer novos alinhamento, deverá ser dado cumprimento aos alinhamentos e formas de relação existentes, que nesse caso se caracteriza por edificações localizadas predominantemente à face dos arruamentos, nos termos do previsto na alínea a) do n.º 1 do art.º 27.º;

5.3.2. De igual forma, deverá o alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício proposto, na área correspondente ao corpo da ampliação, ter como referência o alinhamento de tardo do corpo dominante dos edifícios a manter para ambas as frentes urbanas, nomeadamente o alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante dos edifícios a manter na frente urbana para a Rua da Arrábida, com uma profundidade de cerca de 10 metros (medida sem rigor), tendo em vista o cumprimento do previsto na alínea b) do n.º 1 do art.º 27.º. Poderá no entanto, ser aceite outra solução que demonstre ser mais adequada ao conveniente remate urbano das frentes urbanas do terreno da pretensão, em situação especial de gaveto, nos termos da condição de exceção prevista na alínea f) do n.º 1 do art.º 27.º;

5.3.3. De acordo com o previsto na alínea i) do n.º 1 do art.º 27.º, a cêrcea confinante com a via pública não poderá exceder a largura dos arruamentos confrontantes, medida entre os limites do espaço público dominante, com cerca de 6 metros (medida sem rigor) - a Rua da Arrábida, e cerca de 5 metros (medida sem rigor) - a Travessa da Arrábida. Admite-se, no entanto, por razões de integração urbanística no conjunto edificado onde a parcela se localiza, cêrceas diferentes, na condição de não ultrapassar a cêrcea dominante verificada nas respetivas frentes, nos termos da condição de exceção prevista no n.º 4 do art.º 27.º, ou seja:

- Com uma cêrcea nunca superior à da construção existente à face da Travessa da Arrábida com 8,14 metros (medida extraída do alçado noroeste do levantamento da construção existente.), por corresponder à edificação mais alta do conjunto das duas edificações existentes nesta frente urbana. Referimos ainda que a trapeira existente do aproveitamento do vão de cobertura não é contabilizável para a determinação da cêrcea do edifício;
- Com uma cêrcea de cerca de 6/7 metros (medida sem rigor), para a Rua da Arrábida, de acordo com as cêrceas do conjunto das edificações existentes nesta frente;

5.3.4. Da análise da proposta apresentada verificamos que é excedida a cêrcea dominante do conjunto edificado das frentes em que se insere, em desconformidade com o previsto no n.º 4 do art.º 27.º. Referimos ainda que a introdução de um novo piso na área da construção existente, com uma cobertura plana e a altura da cumeeira da cobertura do edifício, tem como resultado a ampliação da cêrcea da edificação, bem como da altura da empena junto do limite do prédio, com prejuízo das condições de iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares da propriedade confinante do lado norte;

5.4. Logradouro e interior do quarteirão:

5.4.1. A área do logradouro localizado no interior do quarteirão é ocupado por coberto vegetal permeável, nos termos do previsto no n.º 1 do art.º 28.º;

5.5. Sistema Patrimonial:

5.5.1. De acordo com o PDM em vigor, deverá a proposta ser reformulada atendendo ao âmbito e objetivos previstos para as áreas integradas em “Área de frente urbana contínua do tipo II”, que prevê a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, designadamente, a uniformidade da frente urbana constituída por edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, com a preocupação de salvaguardar: a qualidade urbanística do conjunto; a relação da parcela com o edificado e com o espaço público envolvente e o equilíbrio volumétrico e as características estético-arquitetónicas existentes, nos termos do previsto nas alíneas a), b) e e) do n.º 1 e n.º 2 do art.º 86.º;

5.6. Rede Viária:

5.6.1. Não aplicável;

5.7. Estacionamento:

5.7.1. Para os 3 fogos, com uma área superior a 100m², foram previstos 6 lugares de estacionamento, em cumprimento do previsto no n.º 1 do art.º 119.º (1,75 lugares x 3 fogos > 100m² = 5,25);

5.8. Edificabilidade / Perequação:

5.8.1. Face às questões que pendem sobre a intervenção com implicações nas áreas de construção propostas, considera-se extemporânea a contabilização dos parâmetros de cedência e perequação dos encargos urbanísticos prescritos pelos art.ºs 134º e 135º para propostas localizadas na Unidade Territorial (UT) “Área Ocidental e Arco Exterior”, conforme Carta de Zonamento Perequativo anexa ao RPDM, regulamento do RPEEU e FMSAU;

5.9. Áreas a ceder para infraestrutura geral e para infraestrutura local:

5.9.1. Nos termos do referido no ponto anterior, face às questões que pendem sobre a intervenção com implicações nas áreas de construção propostas, considera-se extemporânea a contabilização dos parâmetros de cedência e perequação dos encargos urbanísticos prescritos pelos art.ºs 138º, 139º e 140º do regulamento do RPEEU e FMSAU;

5.10. Zonamento Inclusivo:

5.10.1. Não aplicável, uma vez que a operação urbanística localiza-se fora da respetiva área de delimitação;

6. Património arquitetónico

6.1. A Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, veio estabelecer novos mecanismos de proteção do património azulejar, procedendo à décima terceira alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Nas intervenções em imóveis com este património defende-se, sempre que seja possível, o princípio da conservação e restauro dos azulejos *in situ*, ou seja, na arquitetura em que os mesmos se integram;

6.2. Nestes termos, deverá ser contactado o Banco de Materiais deste Município que disponibilizará todo o apoio técnico necessário, na conservação, consolidação e colmatação do revestimento azulejar, assim como na limpeza, escolha das argamassas e da réplica a utilizar. Para tal deverá ser solicitada uma consulta prévia (Praça de Carlos Alberto, 71; tel. 223393492; e-mail: bancodemateriais@cm-porto.pt);

6.3. Relativamente à proposta de demolição parcial da edificação existente, entendemos que poderá ser aceite, uma vez que se trata de uma edificação devoluta, em mau estado de conservação e sem reconhecido valor arquitetónico e urbanístico de maior relevo, de acordo com as fotografias apresentadas;

7. Conformidade com o RGEU

Da edificação em conjunto:

- 7.1. Iluminação e arejamento (artigo 58º): A ampliação em altura da empena da edificação existente junto do limite norte do prédio, prejudica as condições de iluminação natural e exposição prolongada à ação direta dos raios solares da propriedade confinante;
- 7.2. Altura da edificação (artigo 59º): Após determinação da cércea dominante das frentes urbanas onde a parcela de terreno se localiza, nos termos do previsto no n.º 4 do art.º 27.º, do RPDM, deverá ser verificado o cumprimento ao art.º 59.º ou a aceitação de uma altura superior nos termos do previsto no art.º 64.º;
- 7.3. Afastamentos edifícios habitacionais (artigo 60º): Não aplicável;
- 7.4. Edifícios familiares (artigo 62º): Cumpre;
- 7.5. Salvaguarda das janelas dos edifícios (artigo 73º): Cumpre;

Interior das edificações:

- 7.6. O termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao interior das edificações (artigo 10º conjugado com o nº 8 do Artigo 20º do RJUE);

8. Conformidade com o CRMP:

- 8.1. Condições gerais de edificabilidade (Artigo B – 1/2º): A proposta não colide com as condições gerais de edificabilidade previstas no presente artigo;
- 8.2. Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Nada a assinalar;
- 8.3. Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): No caso de ser previsto um prolongamento construtivo para além do alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício, a determinar nos termos do previsto na alínea d) do n.º 1 do art.º 27.º do PDM, não poderá localizar-se junto dos limites do terreno com uma altura superior a 3,00 metros, nos termos do previsto no n.º 1 do art.º B-1/7.º;
- 8.4. Condições especiais de edificabilidade (Artigo B – 1/8º): Não aplicável;
- 8.5. Corpos balanceados (Artigo B – 1/9º): Não aplicável;
- 8.6. Marquises (Artigo B – 1/11º): Não aplicável;
- 8.7. Muros de Vedação (Artigo B – 1/14º): De acordo com o representado nas peças de desenho com recurso às cores convencionais, não foram propostos novos muros de vedação com alturas superiores às previstas nos números 1 e 2 do art.º B-1/4.º;

9. Conformidade com as normas técnicas de acessibilidade ao abrigo do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto.

- 9.1. Âmbito de Aplicação (n.º 3 do artigo 2º): Habitação;
- 9.2. Uma vez que o Plano de Acessibilidades está acompanhado por termo de responsabilidade, subscrito por técnico legalmente habilitado, que atesta o cumprimento das normas técnicas sobre acessibilidades e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o mesmo fica dispensado de apreciação prévia, nos termos do disposto no nº 2 do artigo 3º do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto, alterado pelo RJUE.

10. Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e RGEU

- 10.1. A proposta em análise não se apresenta integrada e articulada com o conjunto urbano em que está inserida, por desconformidade com as regras de edificabilidade preconizadas pelo RPDM;

11. Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados:

- Propõe-se a emissão de **Parecer Desfavorável**, por desconformidade com o PDM e o n.º 1 e 2 do art.º 20.º do RJUE [pontos 5.2., 5.3., 5.5. e 10.1.].
- As condições de apreciação do projeto poderão ser revistas desde que apresentados os elementos instrutórios nos termos do referido no ponto 1.4. e desde que atendidas as demais prescrições regulamentares, acima mencionadas, designadamente o referido no ponto 6..

Assinado digitalmente
por MARIA MANUELA
CORREIA PACHECO
Data: 2021.11.25
15:43:35 +00:00

DMGU/DMAAU/GAP
(Manuela Pacheco, Arqt.ª)

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto

PDM – Plano Diretor Municipal, publicado em DR, 2ª Série, Nº 131, de 08-07-2021, Aviso n.º 12773/2021

PIP – Pedido de Informação Prévia

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação

RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal

RPP – Regulamento do Plano de Pormenor