

Processo NUP/80231/2021/CMP

Porto, 06/12/2023

NUD/776814/2023/CMP

Titular do processo: Leonor Pulido Valente Afonso

Local da obra: Travessa da Arrábida 374 372, 374

Registo: 703757/2023

ASSUNTO: Apreciação arquitetónica e urbanística – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

A informação que se segue refere-se ao requerimento NUD/703757/2023 de 07.11.2023, apresentado no âmbito do pedido de informação prévia de obras de alteração e ampliação de edifício existente, localizado na Travessa da Arrábida, n.º 372-386, Lordelo do Ouro.

O presente requerimento surge na sequência dos pareceres emitidos pelo GAP registados com os NUD/607199/2021 de 25.11.2021, NUD/445648/2022 de 01.08.2022 e NUD/726528/2022 de 13.12.2022 e NUD/428186/2023 de 07.07.2023.

Reescreve-se que o projeto de arquitetura em análise pretende a alteração das disposições interiores do edifício existente, composto por 2 pisos e águas furtadas e destinado a habitação unifamiliar, e construção de mais 3 moradias em banda com cave comum. Pretende-se igualmente a reformulação das fachadas e arranjos exteriores.

1.1. Caracterização da obra – Edifícios

(requerimento NUD/703757/2023 de 07.11.2023)

8.8. Área total de construção (m ²)*	1278,06	13.1. Edificabilidade Abstrata (EA) (m ²)	745,00
8.9. Área de edificação (m ²)*	892,66	13.2. ae (m ²) s	892,66
8.10. Índice de edificação*	1,20	13.3. Acréscimo de área de edificação (m ²)	688,19
8.11. Área de impermeabilização (m ²)*	519,00	13.4. AE (m ²)*	538,19
8.12. Índice de impermeabilização*	0,70	13.5. dae (m ²)*	147,66
		13.6. Índice de Edificabilidade Abstrata (I) s	0,6

1.2. Verificação dos elementos aprovados

Deverão ser retificadas as peças desenhadas finais e das alterações (pretos, vermelhos e amarelos) e da planta de implantação, dado que a planta da cobertura e do piso 3 não reflete o alinhamento à face do arruamento da parte do edifício proposto entre a preexistência e o gaveto, representado erradamente nos piso -1 e 1.

2. Enquadramento

Enquadramento da proposta com o RPDM em vigor:

(Plano Diretor Municipal, publicado em DR, 2ª Série, N.º 20, de 27-01-2023, Aviso n.º 1934/2023)

- Carta de Qualificação do uso do solo: Área de Frente Urbana Contínua de Tipo II
- 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, Arquitetónico e Natural: Área de Interesse Urbanístico e Arquitetónico
- Carta de Património II – Património Arqueológico: APA
- Carta de Estrutura Viária e Estacionamento: Zona Central de Potencial Dotação Limitada
- Carta de Condicionantes Geral (dinâmica): Zona de Servidão Aeronáutica e Rede Elétrica
- Carta de Zonamento Perequativo: Área Ocidental e Arco Exterior

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 Regulamento do Plano Diretor Municipal:

5.1. Uso: O uso habitacional mantém-se e é compatível com o disposto no artigo 17º do RPDM.

5.2. Edificabilidade: De acordo com os elementos apresentados, a operação urbanística não cumpre o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 27º do RPDM, uma vez que a Rua da Arrábida apresenta uma largura que varia entre os 5.49m e os 5.59m e a Travessa da Arrábida entre os 4.31m e os 4.98m, e o edifício na zona do gaveto apresenta 8.34m/8.47m de altura à face do arruamento.

Face às incongruências na representação das plantas dos edifícios, elencadas no ponto 1.2. da presente informação, a operação urbanística continua a suscitar dúvidas quanto ao cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 27º do RPDM, relativamente ao cumprimento do alinhamento na frente urbana.

5.3. Sistema Patrimonial: Os elementos registados com o NUD/703757/2023 a totalidade dos materiais e cores que compõem os vários alçados, com vista à determinação do cumprimento dos objetivos previstos no artigo 86º do RPDM.

5.4. Rede Viária: Não aplicável.

5.5. Estacionamento: A operação urbanística cumpre a dotação de estacionamento prevista no artigo 119º do RPDM (4 fogos e 8 lugares).

5.6. Zonamento Inclusivo: Não aplicável.

5.7. Perequação da Edificabilidade: Na Carta de Zonamento Perequativo anexa ao RPDM, a proposta localiza-se na Unidade Territorial (UT) designada por “Área Ocidental e Arco Exterior”.

A edificabilidade concreta (EC: 892.66m²) da presente operação urbanística resulta superior à edificabilidade abstrata (EA: 745.00m²), nos termos do artigo 135.º do RPDM.

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

5.8.1. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura geral, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município, pelo que deverá ser paga uma compensação ao Município nos termos do da alínea b) do n.º 3 do artigo 139º.

5.8.2. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura local, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município.

- 6. Património arquitetónico:** De acordo com o relatório prévio das construções a demolir com indicação e caracterização do revestimento azulejar, o técnico autor do projeto refere que retirou o revestimento azulejar preexistente e que se encontram atualmente armazenados nos serviços do Município.

Sem prejuízo da informação emitida sob o NUD/711492/2023/CMP de 09.11.2023, com vista à determinação da conformidade da operação urbanística com o disposto na Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, deverá ser consultado novamente o DMGPC sobre a possibilidade de reabilitação e recolocação do revestimento azulejar retirado e depositado no Banco de Materiais.

7. Conformidade com o RGEU:

Da edificação em conjunto:

- 7.1. Iluminação e arejamento (artigo 58º): Cumpre.
- 7.2. Altura da edificação (artigo 59º): A proposta não se encontra em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 59º do RGEU, uma vez que a altura proposta para o arruamento mais largo excede a largura do arruamento (Rua da Arrábida: 5.49m/5.59m e a altura proposta é de 8.34m/8.47m) e, por isso, não poderá estender-se ao arruamento mais estreito partindo de uma premissa errada.
- 7.3. Afastamentos edifícios habitacionais (artigo 60º): Cumpre.
- 7.4. Edifícios familiares (artigo 62º): Cumpre.
- 7.5. Salvaguarda das janelas dos edifícios confinantes (artigo 73º): Tendo em conta o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 16.06.2016, com o n.º 01638/15, referente à jurisprudência relativa ao artigo 73º do RGEU, que contesta ser uma norma relacional, não se procederá à análise do mesmo.
- 7.6. Conduta de exaustão de fumos e cheiros (artigo 113º): Deverá ser representada a totalidade das condutas de exaustão dos edifícios, tendo em conta o disposto no artigo 113º do RGEU.

Interior das edificações:

- 7.7. 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 n.º 8 do Artigo 20º do RJUE).

8. Conformidade com o CRMP:

- 8.1. Condições gerais de edificabilidade (Artigo B – 1/2º): Cumpre.
- 8.2. Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Cumpre.
- 8.3. Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): Não aplicável.
- 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 os elementos apresentados, os muros são preexistentes e a manter.

9. Conformidade com as normas técnicas constantes do DL 163/2006, de 08 de agosto:

- 9.1. Âmbito de Aplicação (n.º 3 do artigo 2º): habitação
- 9.2. De acordo com a Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, foi apresentado o plano de acessibilidades que apresenta a rede de espaços e equipamentos acessíveis, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor que atesta que a execução da operação se conforma com o DL 163/2006, de 8 de agosto.

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

10.1. A proposta apresentada não levanta questões relevantes de integração e imagem urbana, pelo que, arquitetónica e urbanisticamente nada temos a obstar, de acordo com o previsto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 20º do RJUE, considerando como válidos os elementos apresentados, escritos e desenhados, cuja responsabilidade é do técnico autor do projeto de arquitetura.

3. Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados:

- Propõe-se a emissão de Parecer Desfavorável, por desconformidade com o disposto nas alíneas a) e g) do n.º 1 do artigo 27º do RPDM (5.2.) e artigo 59º do RGEU (7.2.).
- Não nos pronunciamos, por falta de elementos esclarecedores, sobre a conformidade da operação urbanística e o disposto no artigo 86º do RPDM (5.3.) e artigo 113º do RGEU (7.6.).
- Deverão ser apresentados os esclarecimentos solicitados no ponto 1.2. da informação supra.
- A proposta poderá ser revista nos termos acima descritos.
- Sem prejuízo da informação emitida sob o NUD/711492/2023/CMP de 09.11.2023, com vista à determinação da conformidade da operação urbanística com o disposto na Lei n.º 79/2017, de 18 de agosto, deverá ser consultado novamente o DMGPC sobre a possibilidade de reabilitação e recolocação do revestimento azulejar retirado e depositado no Banco de Materiais.

Arqt./DMGU/DMAAU/GAP

(Catarina Bomba)

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto

DMAAU – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística

DMGU – Departamento Municipal de Gestão Urbanística

GAP - Gabinete de Apreciação de Projetos

PDM – Plano Diretor Municipal, publicado em DR, 2ª Série, Nº 20, de 27-01-2023, Aviso n.º 1934/2023

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

RPEEU - Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos

RPP – Regulamento do Plano de Pormenor