

RELATÓRIO PRÉVIO DAS CONSTRUÇÕES A DEMOLIR PARCIALMENTE



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 desaterro.

Apresenta-se novo projecto de arquitectura para os terrenos do gaveto da Travessa da Arrábida e Rua do mesmo nome. Deve-se este facto a ter havido um incendio no edifício existente na Travessa e a reparos dos serviços à proposta anterior.

Para a moradia a instalar no edifício agora em ruínas, registado na Conservatória do Registo Predial, como tendo três pisos, nada de novo foi feito no interior e no exterior em relação à proposta anterior; só se propõe o telhado em duas águas dentro das regras a serem seguidas.

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 morfotológicas 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 três fogos habitacionais que partilham com o primeiro, como espaços comuns, um piso em cave (que aproveita o desnível do terreno) destinado a garagem coletiva. Relativamente ao património azulejar, este já foi removido pela CM Porto e encontra-se actualmente no banco de materiais.

Fachada antes da retirada dos revestimentos em azulejo.



Fachada após retirada dos revestimentos em azulejo.



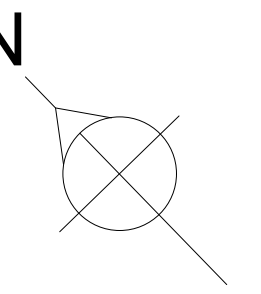
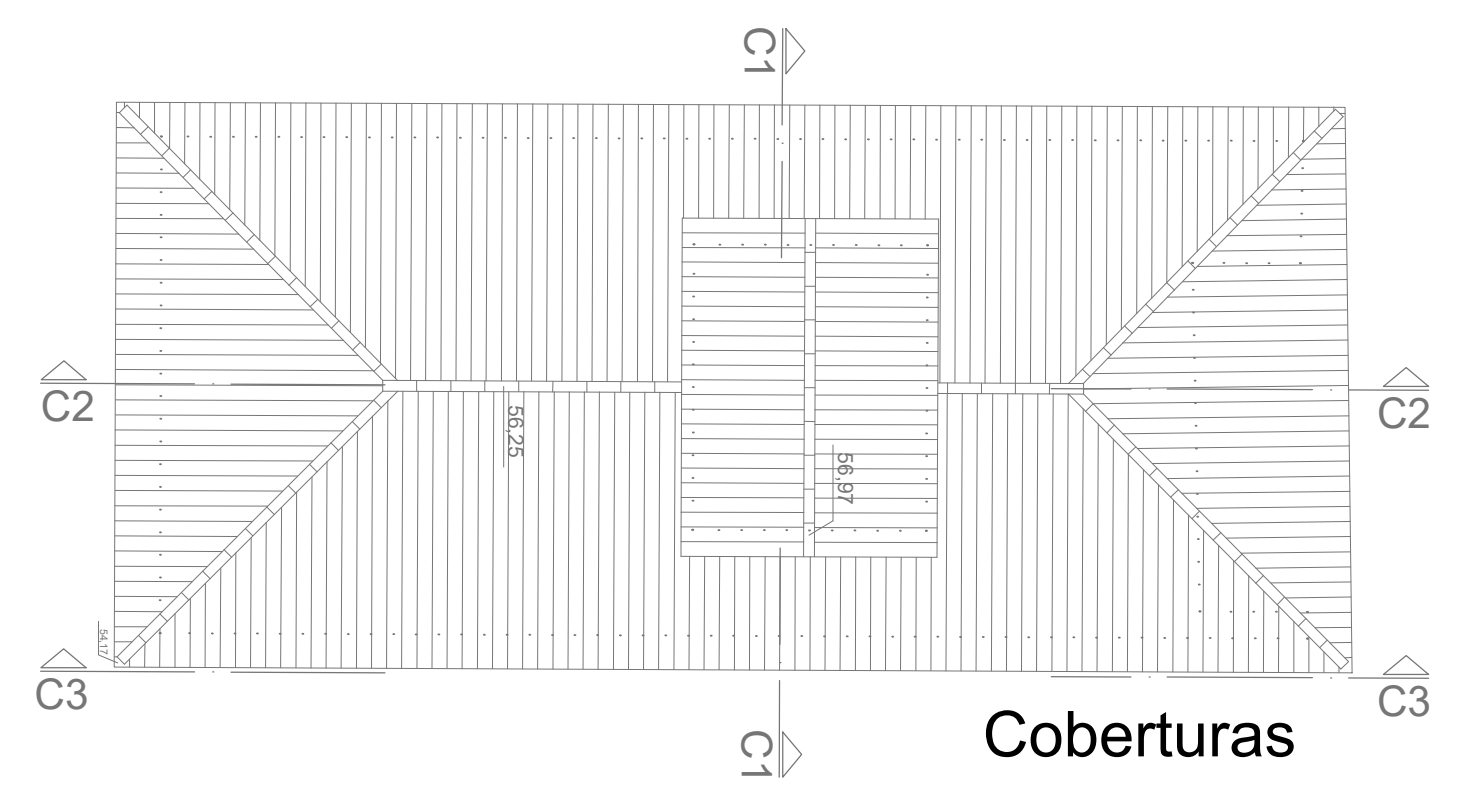
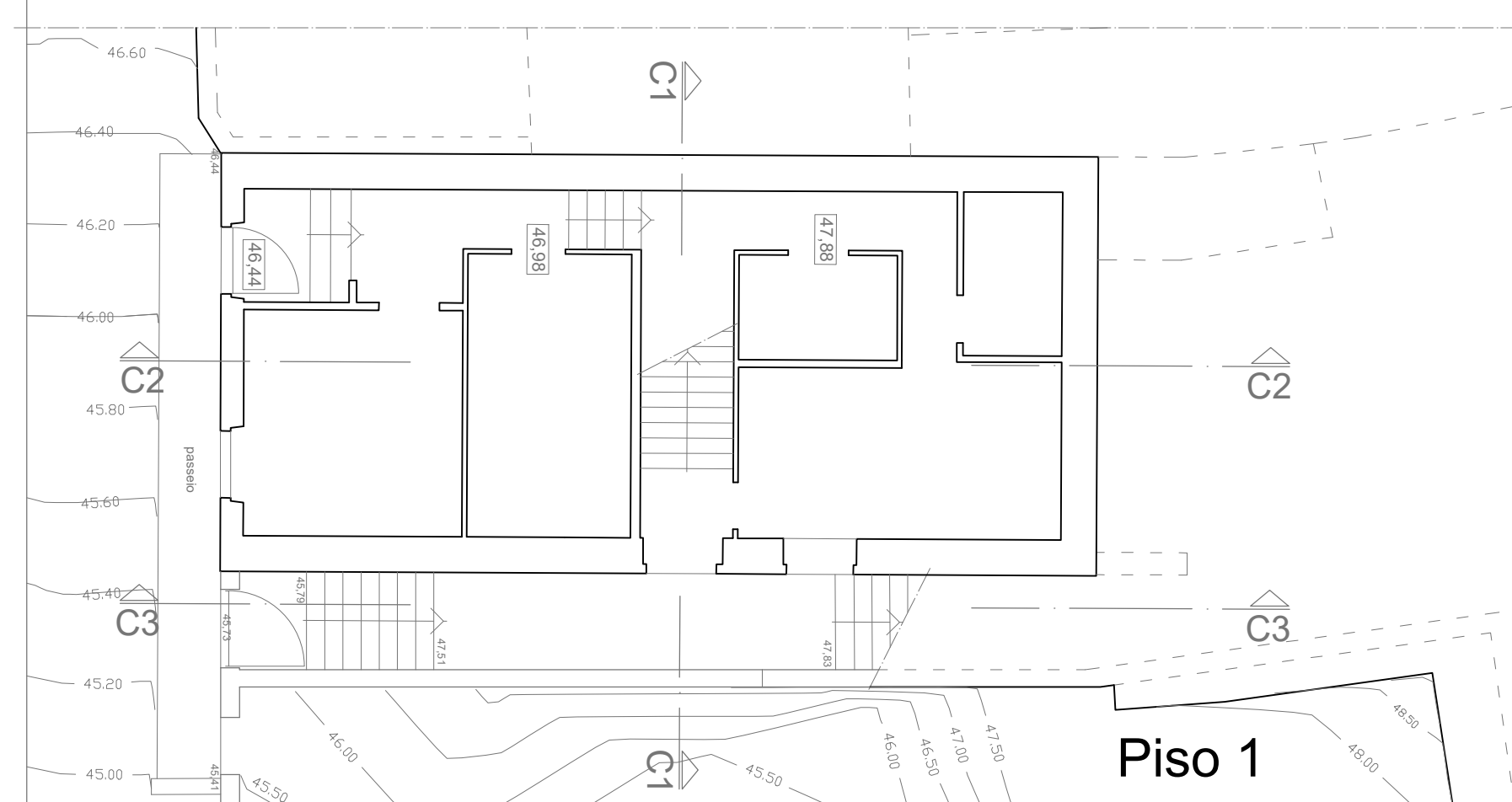
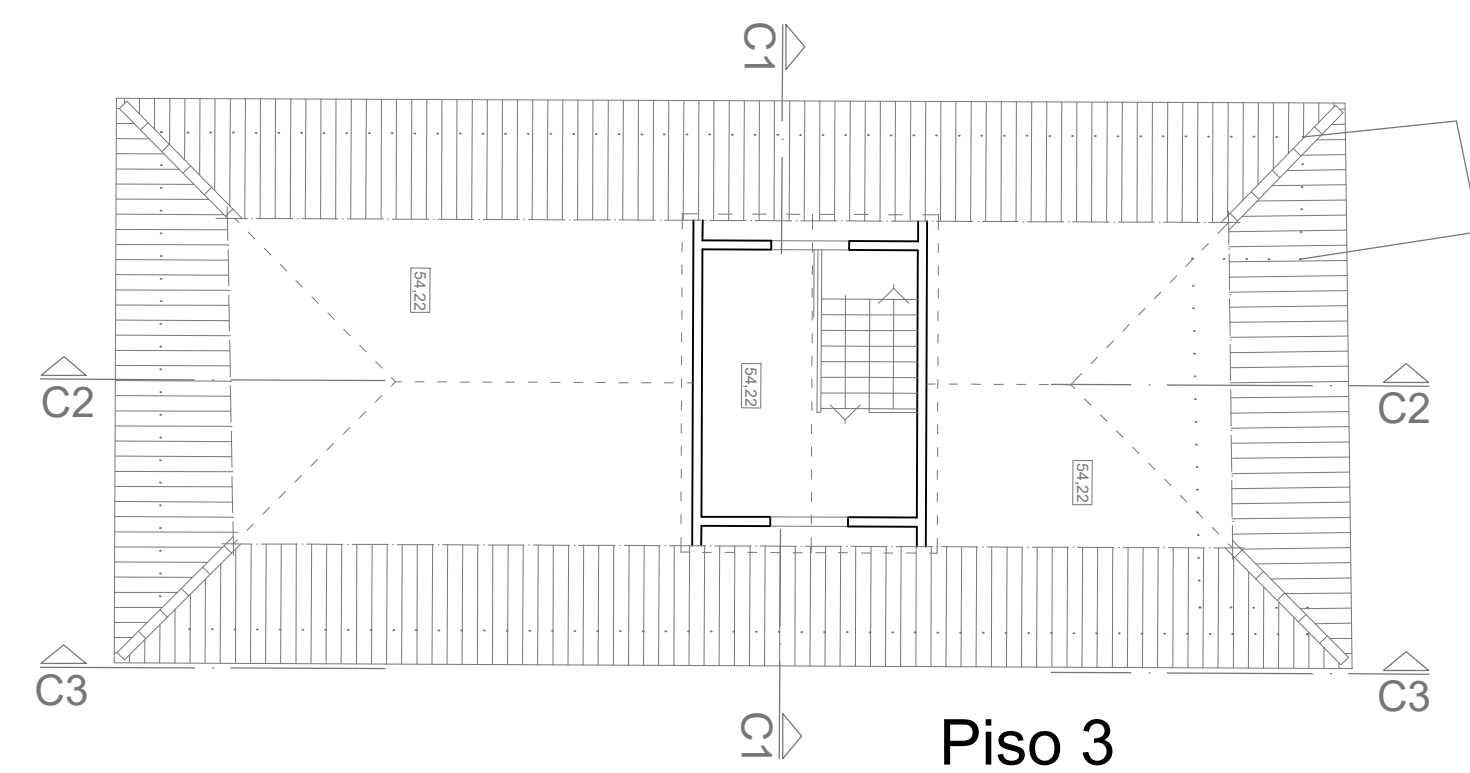
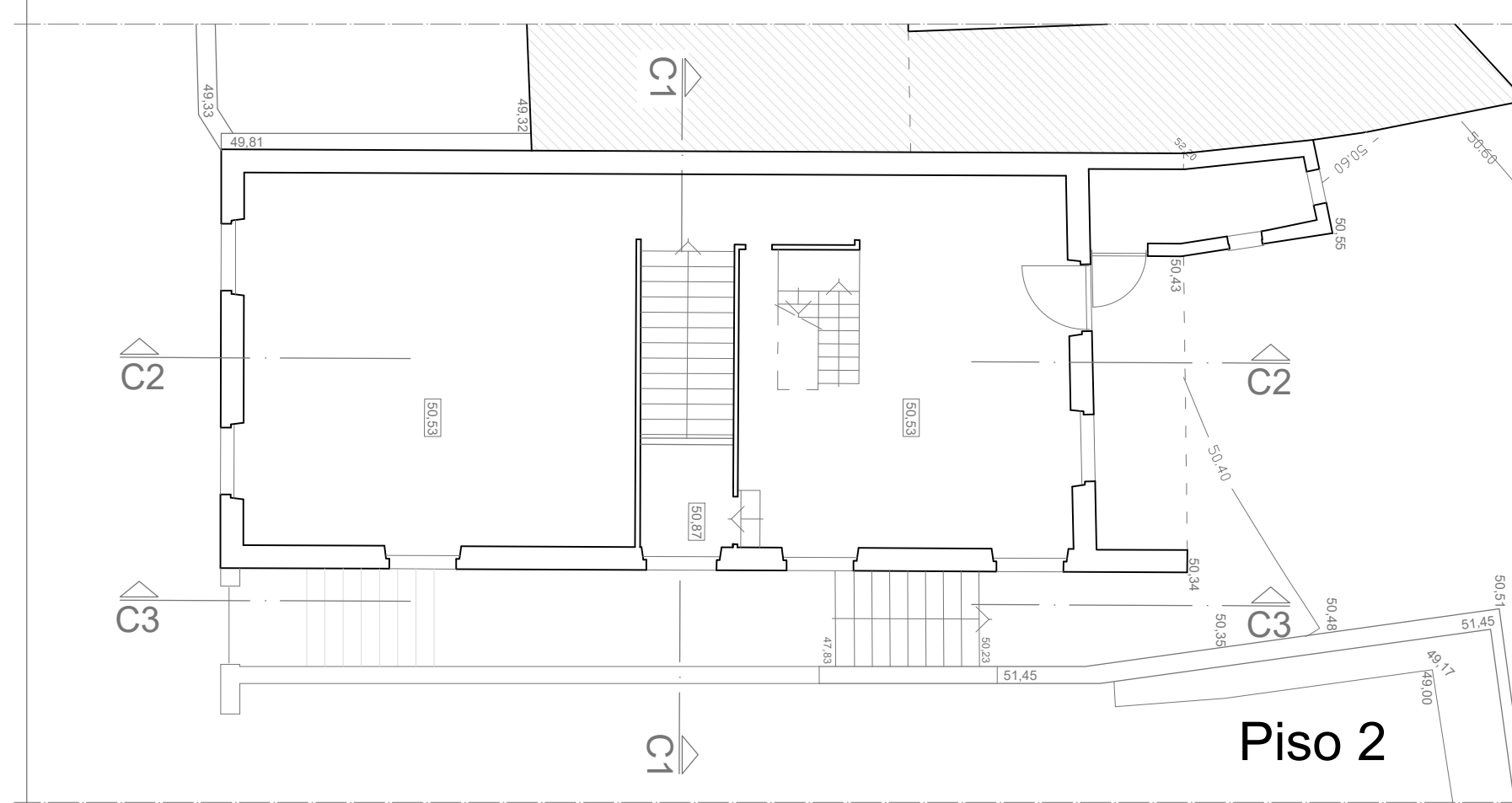
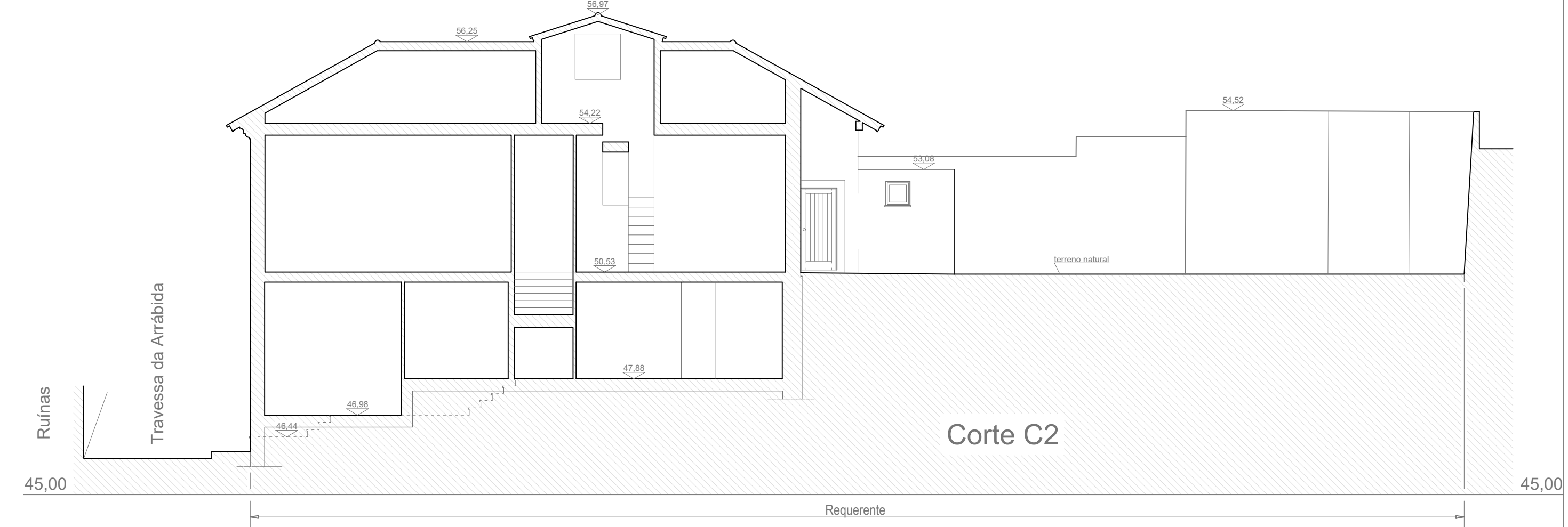
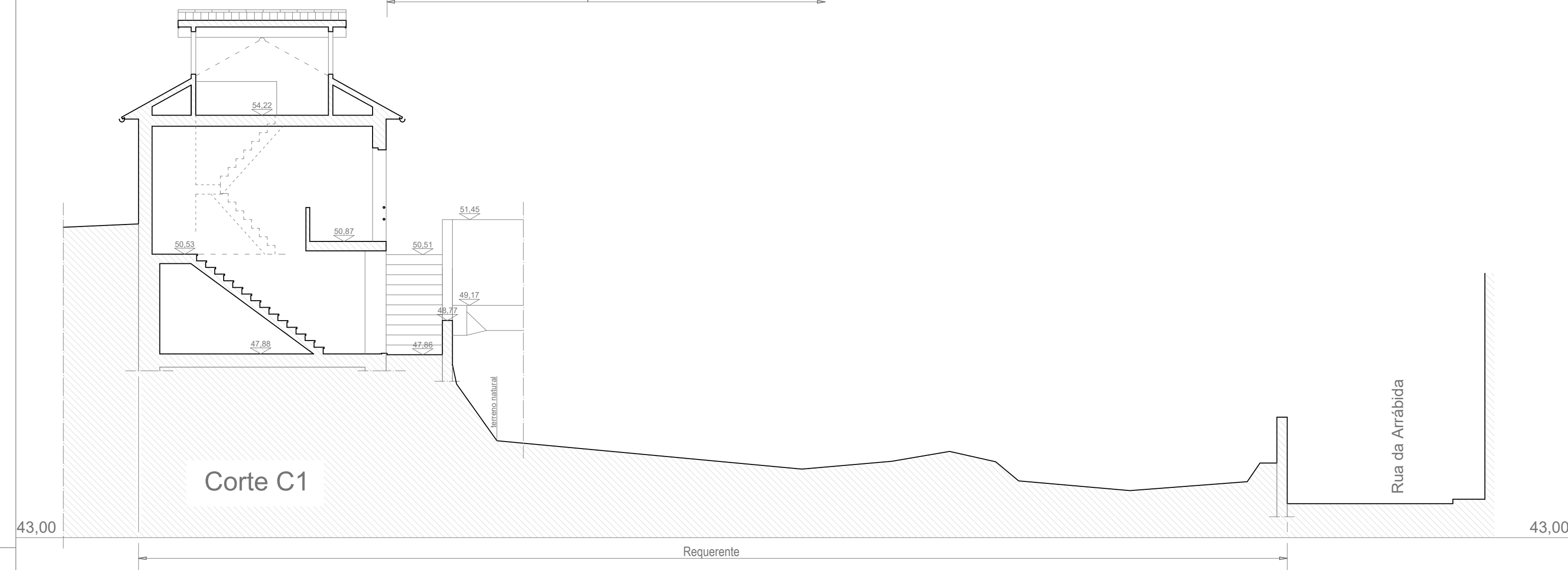
A presente operação urbanística caracteriza-se, deste modo, pela pretensão de transformar a atual moradia unifamiliar existente numa edificação destinada a habitação coletiva (4 fogos) a sujeitar ao regime de propriedade horizontal.



Porto, Novembro de 2023
(José Pulido Valente, Arq.to)

Assinado por: **JOSÉ MARIA DOS SANTOS PULIDO
VALENTE**
Num. de Identificação: 01261331
Data: 2023.11.05 17:20:51+00'00'





Leonor Afonso e Gaviol Lda.	
Rua da Arrábida / Travessa da Arrábida	
Pedido Informação Prévia	
Construção Existente (fracção A)	escala 1 / 100
	Julho 2020
	colaborou
José Pulido Valente arquitectos	