



## Quadro Sinótico Obras de edificação

Requerente:

GAVILOR LDA., LEONOR AFONSO E RICARDO RODRIGUES

Local da pretensão:

TRAVESSA DA ARRÁBIDA, N° 372, 374 e 386 e 388

### 1. Operação Urbanística

Obras de alteração e ampliação

### 2. Características do prédio

2.1. Área total do terreno (m<sup>2</sup>)

745,00

2.2. Área situada até 30 metros da via infraestruturada (m<sup>2</sup>)

745,00

2.3. Preexistência legalmente constituída

2.3.1. Número total de pisos

3

2.3.2. Área de implantação (m<sup>2</sup>)

96,26

2.3.3. Área de edificação (m<sup>2</sup>)

204,47

### 3. Enquadramento

3.1. Carta de Qualificação do Solo do PDM

Área de Frente Urbana Contínua de Tipo II

3.2. O prédio encontra-se inserido, na Carta de Qualificação do Solo do PDM, em duas ou mais categorias de espaço ou incide em Corredor Verde?

Não

Caso tenha selecionado **Sim** > **Preencher Anexo 1**

3.3. Localiza-se em área de "Zonamento Inclusivo"

Não

3.4. Unidade Territorial (UT)

Área Ocidental e Arco Exterior

3.5. Área com condicionantes biofísicas

Não

Consultar: Carta complementar  
Carta de zonamento perequativo

Caso tenha selecionado **Sim** > **Preencher Anexo 2**

3.6. Área de atividades económicas

Não aplicável

3.7. O prédio insere-se em ARU?

Não

Caso tenha selecionado **Sim**:

3.7.1. Qual?

### 4. Cedências

4.1. INFRAESTRUTURA LOCAL (m<sup>2</sup>)

0,00

4.1.1. Áreas Verdes (m<sup>2</sup>)

4.1.2. Infraestruturas viárias (m<sup>2</sup>)

4.2. INFRAESTRUTURA GERAL (m<sup>2</sup>) <sup>1</sup>

0,00

4.2.1. Áreas Verdes (m<sup>2</sup>)

4.2.2. Infraestruturas viárias (m<sup>2</sup>)

4.2.3. Equipamentos (m<sup>2</sup>)

4.3. Área de cedência com a edificabilidade em excesso (m<sup>2</sup>)

4.4. Ce (m<sup>2</sup>) <sup>2</sup>

0,00

4.5. Área de cedência da parcela/fração localizada na área de "zonamento inclusivo" com edificabilidade destinada a habitação acessível (m<sup>2</sup>) <sup>3</sup>

1. As infraestruturas referidas no n.º 3 do artigo 6º do RPEEU

2. Somatório da área de cedência para infraestrutura geral com a área de cedência com a edificabilidade em excesso, caso aplicável

3. Caso aplicável, se não for realizada a habitação acessível na presente operação urbanística

## 5. Construções a demolir

5.1. Número total de pisos	
5.2. Área de implantação (m <sup>2</sup> )	
5.3. Área de edificação (m <sup>2</sup> )	
5.4. Área total de construção (m <sup>2</sup> )	

## 6. Áreas de edificação (m<sup>2</sup>) / Uso (inclui área dos corpos salientes sobre o domínio público)

	Existente a manter	Construir/Ampliar	Alterar/Reconstruir	TOTAL
6.1. Habitação	0,00	688,19	204,47	892,66
6.1.1 Habitação unifamiliar		688,19	204,47	892,66
6.1.2. Habitação coletiva				0,00
6.1.3. Habitação acessível				0,00
6.1.4. Habitação social e/ou a custos controlados				0,00
6.2. Comércio				0,00
6.3. Serviços				0,00
6.4. Armazém				0,00
6.5. Indústria				0,00
6.6. Anexos e estacionamento acima do solo				0,00
6.7. Telheiros e alpendres				0,00
6.8. Terraços cobertos				0,00
6.9. Varandas envidraçadas				0,00
6.10. Varandas envidraçadas sobre o domínio público				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>688,19</b>	<b>204,47</b>	<b>892,66</b>

## 7. Áreas de construção / Outras áreas (m<sup>2</sup>)

	Existente a manter	Construir/Ampliar	Alterar/Reconstruir
7.1. Estacionamento, arrecadações e áreas técnicas em subsolo		385,40	
7.2. Áreas técnicas acima do solo			
7.3. Varandas não envidraçadas cobertas sobre o domínio público			
7.4. Outras varandas não envidraçadas cobertas			
7.5. Terraços/Outras varandas descobertas		64,99	
7.6. Varandas descobertas sobre o domínio público			
7.7. Corpos salientes sobre o domínio público			
7.8. Sotão ou outras áreas sem pé-direito regulamentar			
7.9. Piscinas descobertas			

## 8. Caracterização da operação urbanística

	Existente a manter	Construir/Ampliar	Alterar/Reconstruir	TOTAL
8.1. Área de impermeabilização (m <sup>2</sup> )		422,74	96,26	519,00
8.2. Área de implantação (m <sup>2</sup> )		401,67	96,26	497,93
8.3. Área de construção (m <sup>2</sup> )	0,00	1073,59	204,47	1278,06

8.4. Área de edificação (m <sup>2</sup> )	0,00	688,19	204,47	<b>892,66</b>
8.5. Volumetria (m <sup>3</sup> )		1896,20	833,47	<b>2729,67</b>
8.6. Cércea (m)		8,34		<b>8,34</b>
8.7. Número total de pisos	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	
8.7.1. Abaixo da cota de soleira		1		<b>1</b>
8.7.2. Acima da cota de soleira		3	3	<b>3</b>
8.8. Área total de construção (m <sup>2</sup> )*		1278,06		
8.9. Área de edificação (m <sup>2</sup> )*		892,66		
8.10. Índice de edificação*		1,20		
8.11. Área de impermeabilização (m <sup>2</sup> )*		519,00		
8.12. Índice de impermeabilização*		0,70		

\* Preenchimento automático

## 9. Número de fogos, unidades funcionais ou frações por uso

Usos	N.º de fogos, unidades funcionais ou frações		Identificação dos Pisos <sup>4</sup>
	Antes da intervenção	Após a intervenção	
9.1. Habitação	<b>1</b>	<b>4</b>	
9.1.1. Habitação unifamiliar			
9.1.2. Habitação coletiva	<b>1</b>	<b>4</b>	-1,1,2,3
9.1.3. Habitação acessível			
9.1.4. Habitação social e/ou a custos controlados			
9.2. Comércio			
9.3. Serviços			
9.4. Armazém			
9.5. Indústria			
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	

4. Nos termos do DR 5/2019, piso correspondente à cota de soleira (frequentemente designado por piso 0 ou piso do rés-do-chão) é designado piso 1. O primeiro piso abaixo da cota de soleira é designado por piso -1.

## 10. Alteração de uso (preencher quando aplicável)

10.1. Área com alteração de uso (m<sup>2</sup>)

## 11. Estacionamento

	Privado		Público	
	Áreas (m <sup>2</sup> )	N.º de lugares	Áreas (m <sup>2</sup> )	N.º de lugares
11.1. Coberto	385,40	8,00		
11.2. Descoberto				
<b>TOTAL</b>	<b>385,40</b>	<b>8,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 12. Muros

	Interiores	Confinantes com a via pública
12.1. Extensão (ml)	68,77(existentes)	16,28
12.2. Altura máxima no interior do terreno (m)	4,00	4,11 (muro de suporte)

12.3. Altura máxima no exterior do terreno (m)

	0,20 (guarda no muro de suporte)
--	----------------------------------

12.4. Altura da proteção superior (m)

--	--

### 13. Perequação / Edificabilidade

13.1. Edificabilidade Abstrata (EA) (m<sup>2</sup>)

745,00
--------

13.2. ae (m<sup>2</sup>) <sup>5</sup>

892,66
--------

13.3. Acréscimo de área de edificação (m<sup>2</sup>)

688,19
--------

13.4. AE (m<sup>2</sup>)\*

538,19
--------

13.5. dae (m<sup>2</sup>)\*

147,66
--------

13.6. Índice de Edificabilidade Abstrata (I) <sup>6</sup>

0,6
-----

5. ae:

Área de edificação total, resultante de operação urbanística, incluindo a preexistente, nos termos do RPEEU

6. I:

Índice menor, estabelecido para o local, nos termos do artigo 134º do RPDM.

### 14. Outros dados

14.1. Prazo de execução das obras (dias)

--

14.2. Execução faseada

--

Caso tenha selecionado **Sim**:

14.2.1. Número da fase

--

14.3. Estimativa orçamental da obra de edificação (€)

--

14.4. Custos a cargo do promotor (€) <sup>7</sup>

7. Consultar Anexo 1 do RPEEU

14.4.1. Custo das obras de infraestrutura local a cargo do promotor (OUL) (€)

--

14.4.2. Custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor (OUG) (€)

--

14.5. Coeficiente de Localização (CL) <sup>8</sup>

--

8. Coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, nos termos dos artigos 5º e 7º do RPEEU

### Observações

--

### O técnico autor do projeto

--

Assinatura

Data:

## Anexo 1

(Preencher apenas nas situações em que o prédio se encontra inserido em duas ou mais categorias de espaço)

### Categoria de Espaço

Área do terreno, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área do terreno até 30 metros de via infraestruturada (m <sup>2</sup> )	
Área de implantação, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área de impermeabilização, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área de edificação, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Índice de impermeabilização, na categoria referida	#DIV/0!
Índice de edificação, na categoria referida	#DIV/0!
Área do terreno abrangida pelo corredor verde (m <sup>2</sup> )	
Área de impermeabilização no corredor verde (m <sup>2</sup> )	
Índice de impermeabilização no corredor verde	#DIV/0!

### Categoria de Espaço

Área do terreno, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área do terreno até 30 metros de via infraestruturada (m <sup>2</sup> )	
Área de implantação, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área de impermeabilização, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Área de edificação, na categoria referida (m <sup>2</sup> )	
Índice de impermeabilização, na categoria referida	#DIV/0!
Índice de edificação, na categoria referida	#DIV/0!
Área do terreno abrangida pelo corredor verde (m <sup>2</sup> )	
Área de impermeabilização no corredor verde (m <sup>2</sup> )	
Índice de impermeabilização no corredor verde	#DIV/0!

## Anexo 2

(Preencher apenas nas situações em que a parcela inclui áreas com condicionantes biofísicas)

	Na totalidade do terreno	Na parcela até 30 metros da via infraestruturada	
Área com condicionantes biofísicas *			* Preenchimento obrigatório
Área afeta à consolidação edificatória **			** Valores a validar pelos serviços
Área a integrar no domínio público **			
Edificabilidade Abstrata (EA) (m <sup>2</sup> )	FALSO		

## REGRAS DE PREENCHIMENTO / CONCEITOS

### 1. Operação Urbanística

Definida nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro com atual redação – RJUE.

### 2. Características do prédio

#### 2.1. Área total do terreno (m<sup>2</sup>)

Área de Solo - Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

#### 2.2. Área da parcela situada até 30 metros de via infraestruturada (m<sup>2</sup>)

Sempre que as parcelas apresentam uma frente para vias infraestruturadas.

#### 2.3. Preexistência legalmente constituída

##### 2.3.1. Número total de pisos

Ver definição no n.º 5.1.

##### 2.3.2. Área de implantação (m<sup>2</sup>)

Ver definição no n.º 5.2.

##### 2.3.3. Área de edificação (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Artigo 3.º do RPDM (ver 5.3.).

### 3. Enquadramento

#### 3.1. Carta de Qualificação do Solo do PDM

Cf. Carta de Qualificação do Solo do PDM.

#### 3.2. O prédio encontra-se inserido, na Carta de Qualificação do Solo do PDM, em duas ou mais categorias de espaço ou incide em Corredor Verde?

Cf. Carta de Qualificação do Solo do PDM.

#### 3.3. Localiza-se em área de "Zonamento Inclusivo"

Cf. Anexo 2 – Carta de Zonamento Inclusivo do RPEEU.

#### 3.4. Unidade Territorial (UT)

Delimitadas no art.º 133.º do RPDM.

#### 3.5. Área com condicionantes biofísicas

Áreas assinaladas na Carta Complementar – Carta de Zonamento Perequativo.

#### 3.6. Área de atividades económicas

Áreas assinaladas na Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo.

#### 3.7. O prédio insere-se em ARU?

##### 3.7.1. Qual?

Consultar as ARU em vigor no Município do Porto.

### 4. Cedências

#### 4.1. Infraestrutura local (m<sup>2</sup>)

A que, englobando todo o espaço público de circulação e de estadia, incluindo vias, estacionamento, praças e espaços verdes e os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, o sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, as redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações, irá servir diretamente e sobretudo cada conjunto edificado.

##### 4.1.1. Áreas Verdes (m<sup>2</sup>)

Áreas verdes propostas no âmbito da intervenção urbanística, que servem diretamente cada conjunto edificado.

#### 4.2. Infraestrutura geral (m<sup>2</sup>)

a) Os espaços destinados a equipamento;

b) parte das vias assinaladas na Planta de Ordenamento como integrantes dos "Eixos urbanos estruturantes" e "Eixos urbanos complementares", concretamente:

i) Os troços viários sem construção adjacente em extensão  $\geq 50$  m;

ii) A área dos troços viários com construção adjacente que exceda um perfil transversal de 12 m, quando a sua dimensão decorra de imposição municipal.

c) As áreas verdes de acesso público integradas na Carta da Estrutura Ecológica Municipal ou assinaladas como "áreas verdes de proteção e enquadramento" na Carta de Qualificação do Solo, deduzidas de 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> AE em cada operação urbanística que as integre;

d) Os espaços destinados a componentes de âmbito geral das infraestruturas referidas na alínea b) do n.º 1.

##### 4.2.1. Áreas Verdes (m<sup>2</sup>)

"Áreas verdes de acesso público" integradas na Carta da Estrutura Ecológica Municipal ou assinaladas como "áreas verdes de proteção e enquadramento" na Carta de Qualificação do Solo, deduzidas de 0,1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> de AE em cada operação urbanística que as integre.

##### 4.2.2. Infraestruturas viárias (m<sup>2</sup>)

Parte das vias assinaladas na Planta de Ordenamento como integrantes dos "Eixos urbanos estruturantes" e "Eixos urbanos complementares", concretamente:

i) Os troços viários sem construção adjacente em extensão  $\geq 50$  m;

ii) A área dos troços viários com construção adjacente que exceda um perfil transversal de 12m, quando a sua dimensão decorra de imposição municipal.

##### 4.2.3. Equipamentos ou outras infraestruturas urbanas (m<sup>2</sup>)

Áreas destinadas à concretização das intervenções identificadas no Quadro "Estimativa de investimento CMP para infraestrutura geral", do N.º III do Anexo 3 do RPEEU.

#### 4.3. Área de cedência com a edificabilidade em excesso (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Artigo 135.º do RPDM. Corresponde à área cedida equivalente à edificabilidade concreta estabelecida no âmbito da operação urbanística subtraída da já existente, no caso de ser superior à edificabilidade abstrata.

#### 4.4. Ce (m<sup>2</sup>)

A cedência efetiva para infraestrutura geral, em m<sup>2</sup>, acrescida da cedência de terreno com edificabilidade.

#### 4.5. Área de cedência da parcela/fração localizada na área de "zonamento inclusivo" com edificabilidade destinada a habitação acessível (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Artigo 142.º do RPDM.

Habitação acessível - alojamentos para arrendamento habitacional, nos termos do Programa de Arrendamento Acessível, que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento abaixo dos valores de mercado.

### 5. Construções a demolir

#### 5.1. Número total de pisos

Piso – Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

#### 4.1.2. Infraestruturas viárias (m<sup>2</sup>)

Vias que servem diretamente cada conjunto edificado

#### 5.2. Área de implantação (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

#### 5.3. Área de edificação (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Artigo 3.º do RPDM.

ae - o somatório da área de cada um dos pisos, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados na(s) parcela(s), com exclusão de:

- i. Terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior;
- ii. Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;
- iii. Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
- iv. Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício;
- v. Estacionamento instalado nas caves dos edifícios;
- vi. Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras).

#### 5.4. Área total de construção (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

### 6. Áreas de edificação (m<sup>2</sup>) / Uso

Área de edificação

Conceito definido no Artigo 3.º do RPDM (ver 5.3.).

### 7. Áreas de construção / Outras áreas (m<sup>2</sup>)

Áreas de construção (7.1. a 7.4.)

Áreas contabilizadas para a Área Total de Construção (ver 5.4.)

Outras áreas (m<sup>2</sup>) (7.5. a 7.9.)

Áreas não contabilizadas na área total de construção e/ou elementos arquitetónicos sobre o domínio público.

### 8. Caracterização da operação urbanística

#### 8.1. Área de impermeabilização (m<sup>2</sup>)

Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

#### 8.2. Área de implantação (m<sup>2</sup>)

Definido no n.º 5.2.

#### 8.3. Área de construção (m<sup>2</sup>)

Campo automático, definido no n.º 5.4.

#### 8.4. Área de edificação (m<sup>2</sup>)

Campo automático, definido no n.º 5.3.

#### 8.5. Volumetria (m<sup>3</sup>)

Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

#### 8.6. Cércea (m)

A dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

#### 8.7. Número total de pisos

Definido no n.º 5.4.

#### 8.8. Área Total de Construção

Campo automático, resultante do 8.3.

#### 8.9. Área de edificação (m<sup>2</sup>)

Campo automático, resultante do 8.4.

#### 8.10. Índice de edificação

Conceito definido no Artigo 3.º do RPDM.

Razão entre área de edificação, excluídas dos equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, e a área da(s) parcela(s), ou a área do plano (categoria de espaço, unidade operativa de planeamento e gestão, plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução) a que se reporta.

#### 8.11. Área de impermeabilização

Campo automático, resultante do 8.1.

#### 8.12. Índice de impermeabilização

Conceito definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro - Conceitos Técnicos nos domínios do Ordenamento do Território e do Urbanismo.

(...)

### 13. Perequação / Edificabilidade

#### 13.1. Edificabilidade Abstrata (EA) (m<sup>2</sup>)

Edificabilidade abstrata para cada prédio, a qual é entendida como direito de edificabilidade (ainda abstrato) do proprietário. Corresponde à edificabilidade constante dos números 2 e seguintes do artigo 134º do RPDM.

#### 13.2 ae (m<sup>2</sup>)

Área de edificação total, resultante da operação urbanística, incluindo a preexistente, nos termos do RPEEU.

#### 13.3. Acréscimo de área de edificação (m<sup>2</sup>)

Acréscimo de área de edificação em relação à preexistência legalmente constituída.

#### 13.4. AE (m<sup>2</sup>)

Área de edificação resultante de operação urbanística que exceda a pré-existente em situação legal, deduzida de 150 m<sup>2</sup>, nos termos do RPEEU.

#### 13.5. dae (m<sup>2</sup>)

A diferença, em m<sup>2</sup> de ae, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata.

#### 13.6. Índice de Edificabilidade Abstrata (I)

Índice menor, estabelecido para o local, nos termos do artigo 134º do RPDM.

### 14. Outros dados

(...)

#### 14.4.1. Custo das obras de infraestrutura local a cargo do promotor (OUL) (€)

Cálculo nos termos do Anexo 1 do RPEEU.

#### 14.4.2. Custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor (OUG) (€)

Cálculo nos termos do Anexo 1 do RPEEU.

#### 14.5. Coeficiente de Localização (CL)

