



1. A Câmara Municipal do Porto procederá à correção de lapsos e/ou omissões verificadas na folha cartográfica disponibilizada, desde que solicitada pelo requerente.
2. Na utilização deste extrato, como planta de localização para efeito de instrução de operações urbanísticas, a implantação de obras projetadas deve ser feita com rigor a carimim, com as frentes, profundidades e afastamentos devidamente cotados, de acordo com as convenções utilizadas nesta Câmara e com a indicação dos limites da sua propriedade.

Sistema de Referência : Datum 73, elipsoide de Hayford, projeção cartográfica de Gauss-Krüger com ponto origem no vértice geodésico da Melriça TF4

C. L. 1992 -

03-10-2019



DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO  
Departamento Municipal de Planeamento Urbano  
Divisão Municipal de Informação Geográfica

PLANTA TOPOGRÁFICA DE LOCALIZAÇÃO  
P.T. nº: PT/40900/2018



Escala: 1:1000

# MEMÓRIA DESCRITIVA

## Introdução/localização

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto base de Arquitectura da obra de reconstrução, ampliação e alteração de parte de um edifício com acesso pelo número de policia 1360 da Rua da Vilarinha, pertencente à união das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Concelho do Porto, que a Senhora Dona Ofélia Filipa Pereira da Costa Abreu, com morada na Rua da Estrada Nacional 105, nº 388, 4815-135 Guimarães, pretende levar a efeito no edifício de que é proprietária.



Fotografia aérea (Google 2019)

## Caracterização da Operação Urbanística/descrição e justificação da proposta

O prédio encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial do Porto com o nº 46819, Matriz nº 693, de natureza Urbana, com as seguintes áreas:

### Artigo Urbano 696 e 693

- Área Total de Terreno 455,99 m<sup>2</sup>
- Área de Implantação existente a manter 82,67 m<sup>2</sup> | relativo ao artigo urbano 693
- Área de Implantação proposta 51,13 m<sup>2</sup> | relativo ao artigo urbano 693
- Área de Implantação total 133,80 m<sup>2</sup> | relativo ao artigo urbano 693
- Área de Logradouro relativa à área total do terreno 166,57 m<sup>2</sup> | artigo urbano 696 e 693

Anexa-se ao processo a respetiva Certidão da Conservatória.

O objectivo da intervenção começa pela necessidade de restituir o edifício à cidade, uma vez que no momento se encontra (a parte a intervir) parcialmente em ruína, abandonada e sem residentes. Não existindo elementos de interesse existentes no

edificado, propõe-se a reabilitação das estruturas da edificação passíveis de serem recuperadas. O edifício encontra-se em elevado grau de degradação, devido ao abatimento da cobertura da parte voltada à rua e ao estado de abandono com suas consequências. Ainda assim, as paredes portantes em alvenaria no perímetro do edifício a intervir reúnem as condições para serem recuperadas.



*Cartografia (ano de 1940)*

### **Enquadramento**

A proposta encontra-se em conformidade com os instrumentos de gestão urbanística em vigor, nomeadamente o PDM, adequando-se também à utilização requerida e às infra-estruturas e redes existentes.

O prédio objecto de operação encontra-se em solo Urbanizado em área de frente urbana contínua em consolidação. O projeto em análise está de acordo com a política de ordenamento do território e com a do P.D.M.

O Índice de impermeabilização é de 0,63. A parte do edifício proposta visa a utilização como habitação plurifamiliar e tem acesso directo para o exterior.

### **Proposta**

Propõem-se assim ampliar e alterar a composição interior da parte do edifício a intervir, na qual existiam duas "fracções", as quais se pretendem manter, embora dotadas agora das melhores condições de habitabilidade possíveis.

As habitações propostas partilham o acesso pelo número de polícia 1360 da Rua da Vilarinha e são compostas no piso térreo por cozinha/sala integradas e instalação sanitária completa, ao nível do primeiro andar um espaço multiusos que integra uma área de trabalho e um espaço de descanso.

## **Tectónica e integração urbana da operação**

Solicita-se assim o Pedido de Licenciamento para Reabilitação e Ampliação de parte do Edifício, subordinada aos parâmetros seguintes:

- O logradouro do edifício destina-se a espaço verde permeável, mantêm-se as condições existentes.
- A resistência estrutural do edifício será revista, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural do edifício.
- Ampliar em altura o edifício de forma a dota-lo de melhores condições de habitabilidade, enquanto simultaneamente se efetuam obras de conservação, contribuindo para a valorização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade.
- A cêrcea proposta não ultrapassa a da moda existente, salvaguarda a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.
- A proposta contempla o aumento de um piso acima do piso térreo, que não compromete a iluminação dos edifícios envolventes vizinhos e respeitando da mesma foram os vãos existentes na restante parte do edifício existente.
- Foram introduzidos novos materiais e sistemas construtivos defendendo uma linguagem contemporânea que seja representativa das vivências actuais.
- Pensámos assim que a proposta apresentada salvaguarda a qualidade urbanística e arquitectónica do conjunto, melhorando as condições existentes. Propõem-se melhorar também as condições ventilação e iluminação natural existentes.

## **Adequação às infra-estruturas e redes existentes**

Tratando-se de uma área consolidada, prevê-se a manutenção das condições existentes (acesso pavimentado, água, esgotos, eletricidade e telecomunicações).

## **Uso a que se destinam as unidades**

A nova edificação visa o uso habitacional.

## **Condições técnicas e específicas**

As paredes das fachadas serão revestidas pelo exterior com isolamento térmico do tipo ETICS, sendo acabadas à cor branca RAL 9010. As paredes interiores serão executadas em painéis duplos de pladur hidrófugo com isolamento térmico e acústico.

Na cobertura, a lagem será aligeirada devidamente isolada e acabada com tela asfáltica devidamente aplicada.

O pavimento a executar será em lagem aligeirada conforme projecto de estabilidade, devidamente isolado e acabado em flutuante de carvalho. Todos os tectos serão rebocados. As caixilharias serão executadas em estrutura de alumínio à cor natural. O

vidro será duplo, assim como o da guarda existente. Os rodapés serão executados em madeira maciça e pintados à cor das restantes carpintarias.

### **Operações de gestão de resíduos**

Será sempre garantida a gestão dos resíduos resultantes da obra e das demolições.

### **Prazos**

De acordo com a "Calendarização da obra", o prazo será de 12 meses.

### **Dispensa de Aplicação Legislativa**

#### **Do RGEU**

Solicita-se assim, segundo o artigo 3º do DL 53/2014, de 08 de Abril, com a sua redacção atual, a dispensa da observância das normas constantes dos artigos 62.º, 66.º, 73.º, 84.º, 87.º e 88.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

O DL 53/2014, de 08 de Abril, com a sua redacção actual, estabelece um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de fracções, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional e desde que a operação urbanística não origine desconformidades, nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fracção. O edifício proposto a reconstrução é um edifício de construção anterior ao RGEU, sendo que tem mais de 30 anos e sendo a sua utilização habitacional.

O edifício proposto enquadra-se nas operações urbanísticas referidas no nº 2 do Artigo 2º do referido DL: Obras de conservação; Obras de alteração; Obras de reconstrução; Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações; Alterações de utilização. A reabilitação do edifício terá em conta a salvaguarda estrutural, sendo que as intervenções efetuadas serão para melhorar as condições de segurança e de salubridade da edificação, tendo em conta a segurança estrutural e sísmica do edifício.

#### **Dispensa de aplicação de requisitos acústicos**

Solicita-se assim, segundo o artigo 5º do DL 53/2014, de 08 de Abril, com a sua redacção atual, a dispensa de aplicação de requisitos acústicos, sendo que as fracções autónomas são destinadas a usos habitacionais.

### **Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica**

O edifício deverá cumprir os requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, salvo nas situações de inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica, admitidas nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto. A inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica nas operações urbanísticas referidas será devidamente fundamentada, de acordo com os termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, aquando entrega do projeto de especialidades.

### **Dispensa de Estacionamento**

O local não dispõem de condições para criação de estacionamento privativo nem no interior do prédio. Pedimos desta forma, ao abrigo da alínea d) do artigo 66º do RPDM a isenção dos lugares, tendo em vista as dimensões do prédio e a sua funcionalidade interna.

“d) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio, do ponto de vista da segurança e fluidez do tráfego local.”

(excerto do RPDM, artigo 66º alínea d)

Em tudo o omissa na presente memória, serão respeitadas os regulamento e legislação em vigor bem como apresentados em sede futura os respectivos projectos de especialidade.

Porto, 12 de Novembro de 2019