



Rua Gonçalves Zarco, 1129E, sala 123
4450-685 Leça da Palmeira
TLM: +351 914 673 402
geral@rdvobras.pt
www.rdvobras.pt

Anexo 2

MEMÓRIA DESCRITIVA

LICENCIAMENTO OBRAS DE EDIFICAÇÃO DE 13 MORADIAS

Travessa do Campo de Rou, Massarelos, Porto

REQUERENTE: SSL - Serviços e Investimentos, SA

ADITAMENTO AO PROJETO DE ARQUITETURA APROVADO

a) Pelo presente pedido, pretende o requerente o licenciamento de obras de edificação de 13 moradias dispersas em terreno situado na Travessa do Campo de Rou, Massarelos, cidade do Porto. O terreno está registado com uma área total de 5215m², identificado pela matriz 254, com o registo 414/20040604 da conservatória do registo predial do Porto.

b) A presente operação urbanística enquadra-se em obras de edificação havendo lugar a uma pequena demolição de construção em ruína pré-existente.

c/d) De acordo com a planta de zonamento do plano diretor municipal do Porto, a proposta insere-se em zona denominada como “ Áreas verdes privadas a salvaguardar”, esta categoria de espaço apresenta alguns condicionantes no que diz respeito ao índice de permeabilidade do solo e salvaguarda das espécies arbóreas e vegetais.

A proposta desenvolve-se em socalcos, agrupando as treze moradias em quatro níveis distintos numa implantação total de 1399,75m². A solução de implantação seguida permitiu reavivar a memória dos muros de contenção existentes e em avançado estado de degradação, consolidando uma lógica estratificada que viabiliza a integração das moradias de forma fluida e concordante com a topografia existente. Os pavimentos de utilização mista, pedonal e automóvel, são propostos em betão poroso com pigmentação bege que em conjunto com os espaços ajardinados garantem uma permeabilidade do solo de 67%.

Tendo como referencia o mote “os últimos socalcos do Douro”, a proposta pretende recriar os socalcos existentes, utilizando como revestimento dos muros de suporte de terras as pedras existentes no terreno mantendo-se o seu carácter rústico e sem que seja eliminada a marca do tempo das pedras. As coberturas das moradias são ajardinadas de forma a que se fundam com as áreas verdes da proposta, a cobertura adquire neste projeto um protagonismo de elevada relevância, podendo mesmo ser considerado e valorizado como “o quinto alçado”, assim sendo, todos os equipamentos e instalações técnicas serão localizadas nas caves de forma a que as coberturas fiquem completamente disponíveis para a mancha verde.

Relativamente ao requisito de salvaguarda das espécies arbóreas e vegetais existentes, pelo levantamento do inventário arbóreo e vegetal do terreno constatou-se que não existem espécies relevantes, o conjunto vegetal é constituído principalmente por silvas, fetos e arvores de fruto em mau estado e sem interesse frutícola. O panorama foi ainda agravado pela existência de pequenas hortas bastante desordenadas e semi-abandonadas.

Contatou-se e confirmou-se que a Planta de Condicionantes (dinâmica) que assinala este terreno com uma linha de água se encontra desatualizada. A referida linha foi pesquisada pelas Águas do Porto que recorrendo a um robot inserido em canal subterrâneo confirmou não existir qualquer vestígio de água. Tal informação pode ser confirmada pelo seguinte email.

e) A proposta é composta por 13 moradias a funcionar em regime de propriedade horizontal (condomínio fechado) no Campo de Rou constituídas por cave, 1º Piso, 2º Piso e Recuado. A cave assegura o acesso automóvel às várias frações, sendo este individual nas dez moradias mais elevadas, as três moradias da cota mais baixa contam com um elevador automóvel para garantir o acesso à cave tendo ainda um percurso em cave comum que faz a distribuição para as três moradias. A proposta prevê duas entradas automóveis, uma que as quatro moradias mais elevadas e outra para as restantes, não estando prevista a ligação automóvel entre as duas entradas. Apesar de se tratar de um sistema de acessos misto, está garantida a ligação pedonal entre a cota alta e a cota baixa do terreno por percursos pedonais, tendo ainda sido projetado um acesso ao ponto mais baixo do terreno que permite ligar diretamente a um caminho publico pedonal que liga à marginal.



O projeto procura materializar-se da forma mais neutra e natural possível, não descartando uma enorme preocupação com a durabilidade dos materiais propostos. Os elementos tectónicos são assumidos como elementos estruturais, concebidos em betão branco, compacto com tratamento antialgas de forma a diminuir o escurecimento por ação da envolvente. As paredes entre vãos envidraçados aparentam um ripado de madeira que é na realidade o sistema F.018 da Extrusal que permite simular o efeito da madeira por um sistema de parede ventilada com revestimento em alumínio. As paredes e muros de contenção são por materializadas em betão estrutural mas revestidas com os blocos de pedra existentes, blocos cortados e colados com a face “velha” para o exterior, reproduzindo-se não apenas os muros existentes mas também a marca do tempo que os caracteriza.

O interior das moradias é dividido por quatro pisos, a cave possui uma lavandaria, uma zona para instalações técnicas, lugar para dois automóveis, o primeiro piso é onde se localiza a entrada pedonal das moradias, excepto nas moradias da cota mais baixa em que o acesso pedonal é feito pelo recuado, o primeiro piso contém uma cozinha, um sanitário de serviço e a sala. O segundo e terceiro piso contém as instalações sanitárias completas e os quartos. Todas as moradias dispõem de um espaço exterior privativo e o condomínio possui um edifício comum que funciona como sala de condomínio e guarita em simultâneo.

e) O projeto prevê a cedência ao domínio público de 224,77m² da frente do terreno, esta cedência permite assegurar o relacionamento formal e funcional do

edificado com a via pública, deste modo, a porção de terreno a ceder permite acompanhar a descida do arruamento existente garantindo o seu alargamento para facilitar a acessibilidade e manobra para inversão de marcha. O Acesso pedonal às várias moradias está garantido pela criação um percurso interior com escadarias nas zonas de descida mais íngreme e vias partilhadas nas zonas de menor declive. O acesso direto às moradias é feito pelos espaços exteriores próprios, excepto no caso das três moradias na cota inferior cujo acesso é feito de forma direta para o piso recuado. Os percursos de acesso automóvel foram estudados de forma a que as fortes inclinações naturais do terreno fossem minimizadas ao máximo tendo-se conseguido que estas mesmo nas zonas mais desfavoráveis não ultrapassem os 20% de inclinação.

A proposta foi desenvolvida tendo em conta a melhor adaptação possível às Infraestruturas existentes.

f) O conjunto é composto por treze moradias com cave, 1º piso, 2º piso e recuado que se implantam num terreno com 5214,98m², numa implantação de 1399,75m², área permeável de 3328,94m², cércea de 9,48m, área privativa de construção de 3186,59m², área total de construção de 5657,68m², área bruta dependente de 1376,48m², a área de varandas totaliza 1094,61m², 13 fogos de habitação compostos por dez moradias T5, três moradias T3, 3 pisos acima da cota desoleira, 1 piso a baixo do piso de soleira, volume construtivo de 16973,04m³ e 26 lugares de estacionamento privativo.

g) A proposta prevê que as instalações técnicas de cada moradia sejam localizadas ao nível da cave, assim como todos os mecanismos necessários ao funcionamento das piscinas individuais.

O projeto prevê uma ampla zona verde com 1.413,27m², o pavimento que circunscreve as moradias na zona de contacto com o espaço exterior próprio é feito em deck compósito aplicado sobre gravilha (100% permeável) cuja área totaliza 600,22m², o acesso pedonal e automóvel que totaliza 1315,45m² é constituído por betão poroso que garante igualmente 100% da permeabilidade. Assim sendo, e considerando-se uma área total de terreno de 4.990,21m² visto que é cedido ao domínio público 224,77m², a área permeável totaliza 3.328,94m² que corresponde a um índice de permeabilidade de 0.67.