

MEMÓRIA DESCRITIVA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Requerente: Recado Especial, Lda.

Operação urbanística: Licenciamento de Obras de Construção de Edifício de Habitação Multifamiliar

Local da Obra: Rua 14 de Outubro, 844 e 846, freguesia de Mafamude, concelho de Vila Nova de Gaia

0. Nota informativa

Aquando da venda das frações habitacionais, deu-se a necessidade de redistribuir os lugares de estacionamento afetos a cada fração, de forma que o lugar de estacionamento da fração A ficasse próximo do respetivo arrumo. Nesse sentido, somos a juntar aditamento ao projeto de propriedade horizontal.

1. Área objeto do pedido

O terreno objeto do pedido encontra-se inscrito na conservatória do registo predial de Vila Nova de Gaia sob o n.º 929/19860911, freguesia de Mafamude, sob a matriz 1470 de natureza urbana e tem a área total de 521,00m².

2. Descrição da operação urbanística

A caracterização da operação urbanística para o local indicado consiste numa obra de construção de edifício destinado a habitação multifamiliar, com cinco pisos acima da cota de soleira, uma área de implantação de 218,00m², uma área bruta de construção de 834,00m² e uma área total de construção de 1.040,00m². Os acessos viários e pedonais serão feitos, a nascente, a partir da Rua 14 de Outubro.

A sua compartimentação foi dimensionada de forma a obter um bom relacionamento entre os espaços e a criação de zonas definidas de acordo com a sua utilização. Será composta, ao nível do rés-do-chão, pelos acessos às habitações, nomeadamente escadas, elevador, acesso a lugares de estacionamento e arrumos. Os restantes quatro pisos são constituídos por duas habitações de tipologia T1 em cada piso, sendo na sua totalidade 8 habitações de tipologia T1.

É apresentada uma proposta que se encontra em conformidade com a legislação, adequada ao espaço público da sua envolvente, reproduzindo uma intenção de integração com os edifícios circundantes e com uma arquitetura que responda ao programa proposto.

As 8 frações serão designadas com letras maiúsculas de “A” a “H”, nas quais se somam os lugares de estacionamento exteriores nomeados de “A1” a “H1” e os espaços de arrumos também no piso 0 serão designados de “A2” a “H2”.



LINHAS & TRAÇOS

ARQUITETURA | ENGENHARIA | IMOBILIÁRIA

3. Descrição das frações

Piso 1

Fração A – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 78,40m² e terraço/varanda com 15,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “A1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “A2” com 9,30m², perfazendo um total de 115,20m², o que equivale a uma permissão de 128,14 em 1000 (mil).

Fração B – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 91,60m² e varanda com 9,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “B1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “B2” com 8,60m², perfazendo um total de 121,70m², o que equivale a uma permissão de 135,37 em 1000 (mil).

Piso 2

Fração C – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 73,40m² e varanda com 3,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “C1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “C2” com 9,30m², perfazendo um total de 98,20m², o que equivale a uma permissão de 109,23 em 1000 (mil).

Fração D – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 91,60m² e varanda com 9,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “D1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “D2” com 9,30m², perfazendo um total de 122,40m², o que equivale a uma permissão de 136,15 em 1000 (mil).

Piso 3

Fração E – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 73,40m² e varanda com 3,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “E1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “E2” com 9,30m², perfazendo um total de 98,20m², o que equivale a uma permissão de 109,23 em 1000 (mil).

Fração F – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 91,60m² e varanda com 9,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “F1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “F2” com 9,30m², perfazendo um total de 122,40m², o que equivale a uma permissão de 136,15 em 1000 (mil).



LINHAS & TRAÇOS

ARQUITETURA | ENGENHARIA | IMOBILIÁRIA

Piso 4

Fração G – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 71,40m² e varanda com 5,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “G1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “G2” com 9,20m², perfazendo um total de 98,10m², o que equivale a uma permissão de 109,12 em 1000 (mil).

Fração H – fração de tipologia T1 com acesso pedonal pelo n.º 844, composta por um espaço de circulação (hall), um quarto, uma instalação sanitária completa e um espaço amplo com cozinha e sala comum – habitação com área bruta de 84,60m² e varanda com 16,00m². No piso 0 tem 1 lugar de estacionamento designado de “H1”, com acesso pelo n.º 846 e com 12,50m² e um espaço de arrumos designado de “H2” com 9,70m², perfazendo um total de 122,80m², o que equivale a uma permissão de 136,61 em 1000 (mil).

4. Zonas comuns




São zonas comuns a todas as frações, todas as partes integrantes de acesso exterior e interior ao edifício, tanto pedonal como viário, bem como os acessos verticais, os corredores de circulação, o átrio de entrada e o espaço de logradouro. Estas áreas contemplam um total de 632,00m².

São ainda zonas comuns a todas as frações, de acordo com o previsto no art.º 1421 do Código Civil, o solo de implantação do prédio, alicerces, pilares e vigas, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio.

5. Quadro de áreas e permutagem

	PISO	FRAÇÃO (A-H)	TIPOLOGIA	HABITAÇÃO	VARANDA	ESTACION. (A1-H1)	ARRUMOS (A2-H2)	A. T. FRAÇÃO	PERMILAGEM
	1	A	T1 Esq T	78,40m²	15,00m²	12,50m²	9,30m²	115,20m²	128,14
	1	B	T1 Dir F	91,60m²	9,00m²	12,50m²	8,60m²	121,70m²	135,37
	2	C	T1 Esq T	73,40m²	3,00m²	12,50m²	9,30m²	98,20m²	109,23
	2	D	T1 Dir F	91,60m²	9,00m²	12,50m²	9,30m²	122,40m²	136,15
	3	E	T1 Esq T	73,40m²	3,00m²	12,50m²	9,30m²	98,20m²	109,23
	3	F	T1 Dir F	91,60m²	9,00m²	12,50m²	9,30m²	122,40m²	136,15
	4	G	T1 Esq T	71,40m²	5,00m²	12,50m²	9,20m²	98,10m²	109,12
	4	H	T1 Dir F	84,60m²	16,00m²	12,50m²	9,70m²	122,80m²	136,61
TOTAL				656,00m²	69,00m²	100,00m²	74,00m²	899,00m²	1000

	Áreas Comuns
Piso 0	346,00m²
Piso 1	26,00m²
Piso 2	26,00m²
Piso 3	26,00m²
Piso 4 Recuado	26,00m²
Cobertura	182,00m²

	Implantação
Habitação	218,00m²
	8 T1 = 8 Frações
	Áreas Comuns
Total	632,00m²

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA			
	Área de construção habitação (m²)	Áreas destinadas a estacionamento (m²)	Áreas destinadas terraços/varandas (m²)
PISO 0	74,00	-	-
PISO 1	196,00	-	24,00
PISO 2	191,00	-	12,00
PISO 3	191,00	-	12,00
PISO 4 Recuado	182,00	-	21,00
TOTAL	834,00	-	69,00

Valongo, 3 de dezembro de 2024

João Vasco Carvalho, arq