

Memória Descritiva

Projeto de arquitetura

Rua Marquesa de Alorna – Pedrete, Vale de Anta, Chaves

Diogo dos Anjos Pires dos Santos

Novembro 2025

1.INTRODUÇÃO	3
1.1.Identificação	3
1.2.Antecedentes	3
1.3.Pretensão	3
2.O IMÓVEL.....	3
2.1.Informações do Objeto a Intervir	3
2.2. Enquadramento da pretensão face aos instrumentos de gestão territorial	4
3.PROPOSTO	5
3.1.Área Bruta de Construção	5
3.2.Estacionamento	6
3.3.Cércea.....	6
4.CONSIDERAÇÕES FINAIS	6

1. INTRODUÇÃO

1.1. Identificação

A presente Memória Descritiva e Justificativa, refere-se a um Projeto de arquitetura, relativo a obra de construção de edifício de habitação coletiva, localizado na Rua Marquesa de Alorna, freguesia de Vale de Anta, concelho de Chaves. O imóvel é propriedade de **DOS ANJOS PIRES DOS SANTOS**, contribuinte n.º 210 528 958, residente na Estrada da Granjinha n.º 27, Valdanta, Chaves.

1.2. Antecedentes

A parcela total de terreno onde se propõe a construção do edifício resulta da unificação de duas parcelas, inscritas estas na Conservatória de Registo Predial de Chaves, com os ns.º 4108/20210727 e 4109/20210727 e nas matrizes urbanas com os artigos n.º 7083 e 7084, freguesia de Vale de Anta.

1.3. Pretensão

Procura-se, nesta proposta ir ao encontro dos anseios e necessidades expressas pela requerente.

O estudo prévio foi minuciosamente acompanhado e partilhado com a mesma.

A intervenção propõe um edifício de habitação coletiva que se desenvolve em três pisos acima do solo destinados ao uso de habitação e um piso abaixo do solo destinado ao uso de garagens e arrumos, respeitando assim os parâmetros estabelecidos para aquela zona. A proposta cumpre ainda os requisitos necessários para o cumprimento do plano de acessibilidades à data.

Relativamente aos lugares de estacionamento são propostos doze lugares de estacionamento dentro da fração a coberto na garagem.

2. O IMÓVEL

2.1. Informações do objeto a Intervir

- Matrizes n.º 7083 e 7084 de natureza urbana, descrito na conservatória do Registo Predial de Chaves sob os ns.º 4108/20210727 e 4109/20210727 freguesia de vale de Anta, perfazendo a soma dos dois uma área total de 950.00 m².
- Possui as seguintes confrontações:
Norte – Manuel Carlos de Gouveia Freire;
Sul – Manuel Carlos de Gouveia Freire;

Nascente – Manuel Carlos de Gouveia Freire;
Poente – Caminho Público.

2.2. Enquadramento da pretensão face aos instrumentos de gestão territorial

De acordo com os elementos do PDM, em função do uso dominante e de acordo com as delimitações da planta de ordenamento, o local onde se encontra inserido o imóvel classifica-se como Solo Urbano – Espaços Habitacionais.

Relativamente á moda de cércea ou alinhamento dominante, a edificabilidade deverá seguir os parâmetros seguintes:

- IU $\leq 0,8m^2/m^2$
- Cércea máxima $\leq 10,00$ m
- Número máximo de pisos ≤ 3
- Impermeabilização máxima 70%

Temos em querer que respeitamos todos os parâmetros, nomeadamente o alinhamento de frente de rua, que foi definido com base no artigo n.º 92 no Regulamento do PDM e demais regulamentos gerais de edificação e urbanismo.

QUADRO SINÓPTICO:

Área do terreno		950,00 m ²
Área do terreno em Espaços Habitacionais		950.00 m ²
Área de implantação		253.30 m ²
Área de construção - Edificado		759.90 m ²
Índice de utilização		0,80
Índice de Implantação		0,27
Uso da edificação		Habitação Coletiva
N.º de pisos abaixo da cota de soleira		1
N.º de pisos acima da cota de soleira		3
N.º de lugares de estacionamento no interior da parcela		12
Área impermeabilizada		488.00 m ²
Índice de impermeabilização		52 %
Cércea		10.00 m
Frações (T3)		6

3. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

O projeto consiste na construção de um edifício de habitação coletiva implantado em lote resultante da união de dois terrenos contíguos, com área total de 950 m², localizado na Rua Marquesa de Alorna, freguesia de Vale de Anta, concelho de Chaves. A solução arquitetónica proposta desenvolve-se em quatro pisos, dos quais três se situam acima da cota de soleira e destinam-se exclusivamente a uso habitacional, enquanto o piso abaixo da cota de soleira é destinado a garagem e zonas de arrumos de apoio às frações.

A implantação do edifício respeita os alinhamentos dominantes da frente urbana, garantindo a integração volumétrica e morfológica no tecido construído existente. A construção apresenta uma linguagem contemporânea, com preocupação de racionalidade formal e funcional, privilegiando a harmonização entre simplicidade construtiva, conforto de utilização e imagem urbana coerente.

O piso abaixo da cota de soleira agrega a área de estacionamento, com acessos independentes e organizados de forma a assegurar boa circulação e facilidade de manobra, complementando-se com zonas técnicas e arrumos de apoio às unidades habitacionais. Os três pisos superiores distribuem-se em unidades de habitação independentes, concebidas com compartimentação funcional, adequada dimensão dos espaços e boa exposição solar, assegurando conforto térmico, habitabilidade e qualidade de vida aos utilizadores.

O edifício foi projetado em conformidade com a legislação aplicável, incluindo regras de acessibilidade, segurança contra incêndios, requisitos de habitabilidade, conforto térmico e acústico, circulação, ventilação e iluminação natural. O tratamento das áreas exteriores mantém a permeabilidade essencial ao equilíbrio ambiental e permite uma relação adequada entre os espaços edificados e os espaços livres do lote.

A solução construtiva adotada procura ainda garantir durabilidade, racionalidade de execução, economia de meios e eficiência energética, assegurando que o edifício se integra de forma coerente no contexto urbano e responde plenamente às necessidades do programa funcional definido pelo requerente.

3.1 Área Bruta de Construção

Atendendo a área aferida total do terreno da requerente seja de 950.00 m², encontrando-se este inserido em Solo urbano – Espaços Habitacionais, zona na qual se verifica um índice máximo de utilização de 0,8m²/m² e um índice máximo de impermeabilização de 70%. Visto isto, propõe-se uma área bruta de construção de 759.90 m² (0.80 IU) e uma área de impermeabilização de 488.00 m² (52% II) relativamente aos 950.00 m² de terreno inseridos em Espaços Habitacionais, respeitando assim o índice de construção estipulado.

3.2 Estacionamento

Relativamente aos estacionamento, teremos 12 lugares de estacionamento cobertos na garagem.

3.3 Alinhamentos laterais e de frente de rua

A implantação do edifício cumpre as disposições constantes do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Município de Chaves (RMUE), respeitando os parâmetros relativos ao alinhamento de frente de rua, bem como os afastamentos laterais e posterior, garantindo a integração urbanística e regulamentar da construção no tecido edificado existente.

No que respeita ao alinhamento de frente de rua, o edifício foi implantado em conformidade com o estabelecido no artigo 92.º do RMUE, aplicável a arruamentos de acesso local (arruamentos residenciais de nível V). Este artigo determina que o alinhamento das novas edificações deve garantir:

- Uma distância mínima de 8,50 m ao eixo da via;
- Nunca inferior a 3,00 m à berma ou ao passeio.
-

A solução proposta assegura estes afastamentos regulamentares, posicionando o edifício de forma alinhada com o perfil urbano dominante na Rua Marquesa de Alorna, promovendo a continuidade da frente

edificada, a adequada integração volumétrica e a salvaguarda das condições de segurança, circulação e organização do espaço público.

Relativamente aos afastamentos laterais e posterior, o edifício foi implantado respeitando as distâncias regulamentares aos limites da parcela, garantindo condições adequadas de iluminação e ventilação natural, proteção da privacidade entre fogos, salubridade e correta relação entre a ocupação do solo e a área livre do lote, conforme previsto no RMUE e demais legislação aplicável. Estes afastamentos asseguram ainda uma implantação equilibrada, evitando conflitos de proximidade com as edificações vizinhas e mantendo uma leitura ordenada da malha urbana.

Desta forma, considera-se que a implantação do edifício e os afastamentos adotados resultam da conjugação entre:

- O cumprimento das determinações regulamentares do RMUE de Chaves;
- A necessidade de integração harmoniosa com o perfil urbano existente;
- A garantia das condições de habitabilidade, privacidade, acessibilidade e conforto dos utilizadores;
- As boas práticas de desenho urbano e de composição arquitetónica.
-

Entende-se, assim, que o presente projeto cumpre integralmente os parâmetros urbanísticos aplicáveis, oferecendo uma solução técnica e urbanisticamente adequada ao local de implantação.

3.4 Cércea

Relativamente à cércea, o volume proposto segue o máximo definido para a zona de Espaços Habitacionais, com uma altura máxima de 10.00 m e 3 pisos acima da cota de soleira no volume proposto, consideramos assim cumprir os preceitos do PDM de Chaves, dado que estamos dentro dos limites de cércea e pisos para a zona, como evidenciamos nas peças desenhadas.

4. INFRAESTRUTURAS

4.1. Rede de Abastecimento de águas e drenagem de águas residuais e pluviais

Relativamente ao abastecimento de água e drenagem de águas residuais, obedecerão a projetos específicos, e serão ligadas aos ramais existentes nas imediações que servem no presente as habitações nas proximidades. Relativamente à drenagem das águas pluviais, as mesmas serão drenadas no solo, e conduzidas para a zona ajardinada com capacidade de drenagem no terreno.

4.2. Rede Elétrica, telecomunicações e Gás

A rede elétrica e de telecomunicações, obedecerão a projetos específicos, e serão ligadas às redes existentes nas imediações que servem no presente as habitações nas proximidades.

Relativamente à rede de Gás, será dispensada a apresentação do projeto, pois não serão utilizados equipamentos a gás.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considera-se concluída esta memória, que esperamos ter em linha de conta o necessário para a melhor análise da proposta.

Manifestamo-nos disponíveis para qualquer incremento de informação adicional que seja necessária, ou melhoria de qualquer parâmetro.

Chaves, novembro de 2025

(Filipe Alexandre Ramos Barroso, Arq^{to}.)

OA n°29052 – CC n° 13598679

Código de Validação: OA29052-1698

Memória Descritiva

Resposta Informação n.º 2326 /SCOU /2025

Projeto de arquitetura

Rua Marquesa de Alorna – Pedrete, Vale de Anta, Chaves

Diogo dos Anjos Pires dos Santos

Janeiro 2026

ÍNDICE

1.INTRODUÇÃO	3
2.RESPOSTA AO OFÍCIO	3
3.CONSIDERAÇÕES FINAIS	5

1. INTRODUÇÃO

Acompanha esta Memória Descritiva e Justificativa a resposta á informação 2326/SCOU/2025, na qual foram referidos aspetos que precisam aperfeiçoados no processo de licenciamento de um projeto de arquitetura relativamente á obra de construção de um edifício de habitação coletiva, o qual o seu número interno de processo é o 1070/25.

2. RESPOSTA OFÍCIO

Ponto 5.5 – Estimativa Orçamental não conforme com o disposto no artigo 17.º do RMUE.

- Em resposta a este ponto anexa-se nesta reposta a Estimativa Orçamental atualizada, e esta de acordo com o estabelecido no artigo 17.º do atual RMUE.

Ponto 5.6 – Edificação em área de execução programada ou comprometida, devendo ser tido em conta o artigo 117.º, n.º 1 do Regulamento do PDMC.

- Na sequência do mencionado no ponto 5.6 da referida informação, no qual é referido que a edificação em apreço se localiza em área de execução programada ou comprometida, inserida na UOPG 1 — Cidade de Chaves, e que deverá ser tido em conta o disposto no artigo 117.º, n.º 1, do Regulamento do PDMC, cumpre-nos prestar os seguintes esclarecimentos.
- Efetivamente, o prédio objeto da presente pretensão encontra-se inserido na UOPG 1 — Cidade de Chaves, conforme delimitado na Planta de Ordenamento-Programação e Execução, estando esta unidade operativa definida como área a ser objeto de Plano de Urbanização, nos termos do artigo 117.º do Regulamento do PDMC.
- Contudo, importa salientar que, nos termos do disposto no artigo 118.º (Disposições supletivas), na ausência do Plano de Urbanização, a execução do plano processa-se de acordo com o estabelecido no Regulamento do PDMC para cada uma das categorias de espaço em causa. Acresce ainda que, nos termos do artigo 119.º, n.º 1, as áreas de execução programada regem-se pelo disposto para as categorias de espaço em que se inserem, devendo, quando integradas

em UOPG, dar cumprimento aos respetivos conteúdos programáticos, o que se considera assegurado pela presente proposta.

- A operação urbanística proposta respeita os objetivos gerais definidos para a UOPG 1, nomeadamente no que se refere à consolidação e qualificação do tecido urbano existente, à adequada inserção urbanística e à articulação com a envolvente, não comprometendo a futura concretização do Plano de Urbanização a elaborar para a área.
- Nestes termos, e ao abrigo do regime supletivo previsto no artigo 118.º do Regulamento do PDMC, entende-se que a pretensão poderá ser apreciada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sem prejuízo do integral cumprimento das disposições regulamentares aplicáveis à categoria de espaço onde o prédio se insere.

Ponto 5.9 – O enquadramento da edificação proposta não se encontra devidamente justificado com perfil das edificações existentes.

- Em resposta ao ponto 5.9 relativo à inexistência de perfil de rua, cumpre-nos esclarecer que, atendendo à realidade física do local, não existem atualmente edificações contíguas ou confrontantes ao longo da Rua Marquesa de Alorna que permitam estabelecer uma referência direta quanto à cércea, altura de fachada ou alinhamento dominante da frente urbana.
- Com efeito, quer num quer noutro lado da referida via, não se encontram edifícios edificados no presente, sendo que a edificação mais próxima no mesmo alinhamento se localiza a cerca de 120 metros, distância essa interrompida pela interseção com a Rua Duarte D' Armas, conforme se pode verificar no ortofotomapa junto em anexo ao presente documento.
- Neste contexto, e na ausência de referências altimétricas e volumétricas consolidadas, não é possível estabelecer um perfil de rua baseado em edifícios contíguas existentes. Assim, o enquadramento da proposta foi efetuado com base no cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no Regulamento do PDMC, nomeadamente no que respeita à altura de fachada, cércea, alinhamento da frente de rua e demais índices e parâmetros aplicáveis à zona em causa, garantindo-se uma solução coerente e compatível com o ordenamento previsto.
- Acresce ainda referir que, no lado oposto da Rua Marquesa de Alorna, a análise da ocupação urbana existente evidencia uma heterogeneidade tipológica significativa, coexistindo edifícios de habitação unifamiliar e de habitação coletiva, com variação de cérceas e alturas de fachada compreendidas entre 1 e 3 pisos acima da cota de soleira.
- Esta diversidade volumétrica e tipológica reforça a inexistência de uma cércea dominante ou de um alinhamento homogéneo que possa servir de referência direta para a definição da solução

proposta, razão pela qual o enquadramento urbanístico do edifício foi efetuado com base nos parâmetros regulamentares definidos no PDMC, garantindo a compatibilidade com a envolvente construída e com a estrutura urbana expectável para a área.



Figura 1 – Ortofotomapa da zona envolvente

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considera-se concluída esta memória, que esperamos ter em linha de conta o necessário para a melhor análise da proposta.

Manifestamo-nos disponíveis para qualquer incremento de informação adicional que seja necessária, ou melhoria de qualquer parâmetro.

Chaves, janeiro de 2026

(Filipe Alexandre Ramos Barroso, Arq^{to}.)

OA n°29052 – CC n° 13598679

Código de Validação: OA29052-1698