

RESUMO DESCRITIVO

Obras de edificação de uma moradia bifamiliar
31º Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 43/86
Rua e Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento
Lote nº 21, Oliveira do Douro, Vila Nova de Gaia

A proposta arquitetónica refere-se à construção de uma moradia bifamiliar constituída por uma habitação T3 localizada no 'rés-do-chão', uma habitação T4 no ' piso -1' e por uma garagem comum, com 3 lugares de estacionamento automóvel e dois arrumos individuais, localizada no ' piso -2'.

Envolvência e Enquadramento

A habitação T3 terá 4 frentes, a habitação T4 terá 3 frentes e a garagem localizada em cave, terá apenas 1 frente.

O acesso principal à habitação T4, localizada no piso -1, será realizado pela Rua Nossa Senhora do Livramento e o acesso principal à habitação T3, localizada no piso 0, será realizado pela Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento. Apesar das entradas distintas e mais próximas das portas de entrada das habitações, no interior do lote, os pátios serão interligados por forma a permitir uma conexão exterior direta entre as mesmas e aceder, se necessário, pela entrada contrária. O princípio desta construção bifamiliar é manter a proximidade entre as diferentes gerações de uma família e dar o apoio necessário às gerações mais velhas ou mais novas, na maior brevidade possível.

No entanto, será possível, se assim o entenderem, dividir os pátios exteriores, através da colocação de portões em ferro, na zona das escadas de ligação entre os pátios definidos nas diferentes cotas, para não permitir a invasão do terreno integrante do outro.

A partir da Rua Nossa Senhora do Livramento, existe igualmente o acesso à garagem comum. O acesso é apenas automóvel e tanto o espaço exterior, como o piso -2 pertencem a ambas as frações. No interior, 1 dos lugares pertencerá à habitação T3 e 2 lugares ficarão atribuídos à habitação T4. Cada uma das frações possuirá um arrumo independente e o acesso vertical interior, através de um homelift. Desta forma, o acesso diário a cada habitação poderá ser o mais confortável possível e no caso de uma avaria do elevador, o acesso poderá ser realizado pelo exterior, através de escadas. É importante

referir que o acesso à habitação T3 poderá ser realizado de nível após chegada ao espaço de logradouro, uma vez que, para além da entrada pedonal, é criado um segundo lugar de estacionamento, exterior, ao nível da entrada principal e com acesso direto a partir da Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento.

No logradouro, são criados diversos pátios e espaços de jardim a diferentes níveis, para permitir a maior solarização do espaço interior das habitações e aproveitar ao máximo o espaço útil exterior.

Os vãos de janelas e portas das habitações são maioritariamente voltados no sentido nascente e poente, existindo, porém, algumas aberturas no sentido norte e sul, para um maior alcance de luminosidade interior. As janelas/portas serão compostas por vidro incolor e transparente nos espaços "habitáveis" e vidro fosco nos w.c.s e lavandarias, para uma maior privacidade do espaço interior. A caixilharia será de corte térmico, com vidro duplo e a maioria dos vãos terá funcionamento de correr ou de abertura em basculante.

Os muros confinantes com a via pública terão a altura máxima de 1,80m de altura, podendo atingir num ponto mais baixo 1,60m. Uma vez que a Rua Nossa Senhora do Livramento possui um desnível com cerca de 1,00m, o muro acompanhará essa inclinação, tentando não ultrapassar 1,80m de altura, tal como indicado no PDM. O seu desenvolvimento poderá ser consultado nos desenhos do projeto de arquitetura.

Os muros confrontantes com as propriedades vizinhas, nas laterais do lote, terão altura máxima de cerca de 2,50m a nascente, tentando acompanhar o forte desnível do terreno e no lado poente, acompanhará a geometria do muro já executado no lote vizinho. O desenho dos mesmos poderá ser consultado nos desenhos do Projeto de Arquitetura.

Na face interior do muro confrontante com a Rua Nossa Senhora do Livramento, será criado um espaço semicoberto onde os utilizadores poderão colocar contentores normalizados de plástico, para o "armazenamento" dos resíduos sólidos urbanos indiferenciados (120L), plástico (120L), papel (120L) e vidro (120L). A solução deve-se a um remate na geometria do muro e permite mais tarde, se necessário, criar uma estrutura amovível em ferro e fechar o compartimento. Caso a recolha dos resíduos sólidos urbanos do local, seja porta-a-porta, poderão facilmente, através do portão de acesso automóvel, colocar os contentores na via pública, nos dias de recolha específica.

Resumo de Áreas do Projeto

1. Área total do Lote	583,00 m ²
2. Área total de implantação	171,70 m ²
3. Área total de construção	415,20 m ²
4. Área bruta de construção	313,00 m ²
5. Nº de pisos acima da cota de soleira	1
6. Nº de pisos abaixo da cota de soleira	2
7. Nº total de fogos	2
8. Cércea	3,30m – 9,60m
9. Área total impermeabilizada	456,10 m ²
10. Área ajardinada permeável	126,90 m ²

Organização Funcional das habitações

A tipologia das habitações será do tipo T3 e T4, composta pelos seguintes compartimentos: 2 quartos, casa de banho completa, uma suite com casa de banho própria, sala de estar e jantar, cozinha, lavandaria, casa de banho de serviço, varanda / pátio / terraço e escritório no caso do T4.

Áreas úteis das habitações

Habitação T3, no rés-do-chão:	118,80 m ²
Habitação T4, no piso -1:	140,90 m ²

Revestimentos exteriores

As paredes serão compostas por tijolo térmico de 25cm, revestidas exteriormente a sistema do tipo capoto, com 5cm de espessura, para um melhor isolamento térmico da habitação. O aspeto final das paredes será de um areado fino pintado na cor E502 da CIN (branco infinito) e a cerâmica natural retificada da margres serie slabstone na cor light grey (tons de cinza e bege).

Quanto aos vãos exteriores, as portas e janelas serão definidas por caixilharia em alumínio lacado no ral 7036 mate, com corte térmico e vidro duplo, para um bom isolamento térmico e acústico da habitação. O funcionamento dos vãos será de correr na sua maioria e serão todos providas de estores térmicos C50, lacados no ral 9007, pelo lado exterior. A porta de entrada de cada habitação será uma porta de segurança pré-fabricada, com chapa lacada no ral 7036 mate pelo lado de fora e branco pelo lado interior.

Espaço exterior

É perceptível nas peças desenhadas, a localização específica dos diferentes revestimentos dos pavimentos exteriores. Os espaços ajardinados serão compostos relva de média qualidade, combinada com dois elementos arbóreos de médio porte, nomeadamente oliveiras com corte bonsai e um jardim vertical com pequenas plantas; os pátios em contacto com as habitações, serão revestidos a material cerâmico impermeável, retificado, antiderrapante, com medidas mínimas de 60x60cm, nomeadamente com referência Margres Slabstone Light Grey AS (antislip), para evitar escorregamentos; o acesso pedonal à habitação T3 será revestido a lajetas de betão armado pré-fabricado, combinadas com brita 15/25mm; todo o restante pavimento exterior, será de acesso automóvel e estacionamento e será revestido a pavimento 100% drenante, tipo saibro compacto, com referência PAVIDREN e na cor cinza claro / bege. As escadas exteriores serão revestidas a granito amarelo serrado e/ou jateado.

Muros

Todos muros serão definidos no acabamento do sistema de capoto, pintados na cor E502 da CIN (branco infinito). Os portões, as caixas do correio e as portas técnicas das infraestruturas serão definidas em chapa de ferro zincor galvanizado, lacado no ral 7036 mate.

Equipamentos

Para aquecimento das águas sanitárias, cada habitação será equipada com uma bomba de calor com cilindro reservatório, localizada na lavandaria da habitação T4 e no compartimento técnico localizado na varanda da habitação T3. Para o conforto do ambiente interior, o aquecimento e arrefecimento do ar será realizado através de sistema de ar condicionado com splits localizados estrategicamente em cada espaço habitável. Para comunicação com o exterior, serão instalados videoporteiros juntos às portas de entrada de cada habitação. A garagem será dotada de pelo menos uma tomada elétrica para carregamento de automóveis elétricos e todos os portões exteriores, de acesso automóvel, possuirão abertura através de comando à distância. Os portões pedonais terão fechadura elétrica com abertura a partir do videoporteiro. As cozinhas serão totalmente equipadas.

Simulação virtual da proposta

Obras de edificação de uma moradia bifamiliar
31º Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 43/86
Rua e Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento
Lote nº 21, Oliveira do Douro, Vila Nova de Gaia



Habitação T3 no volume branco + Habitação T4 no volume cinza + Cave para estacionamento



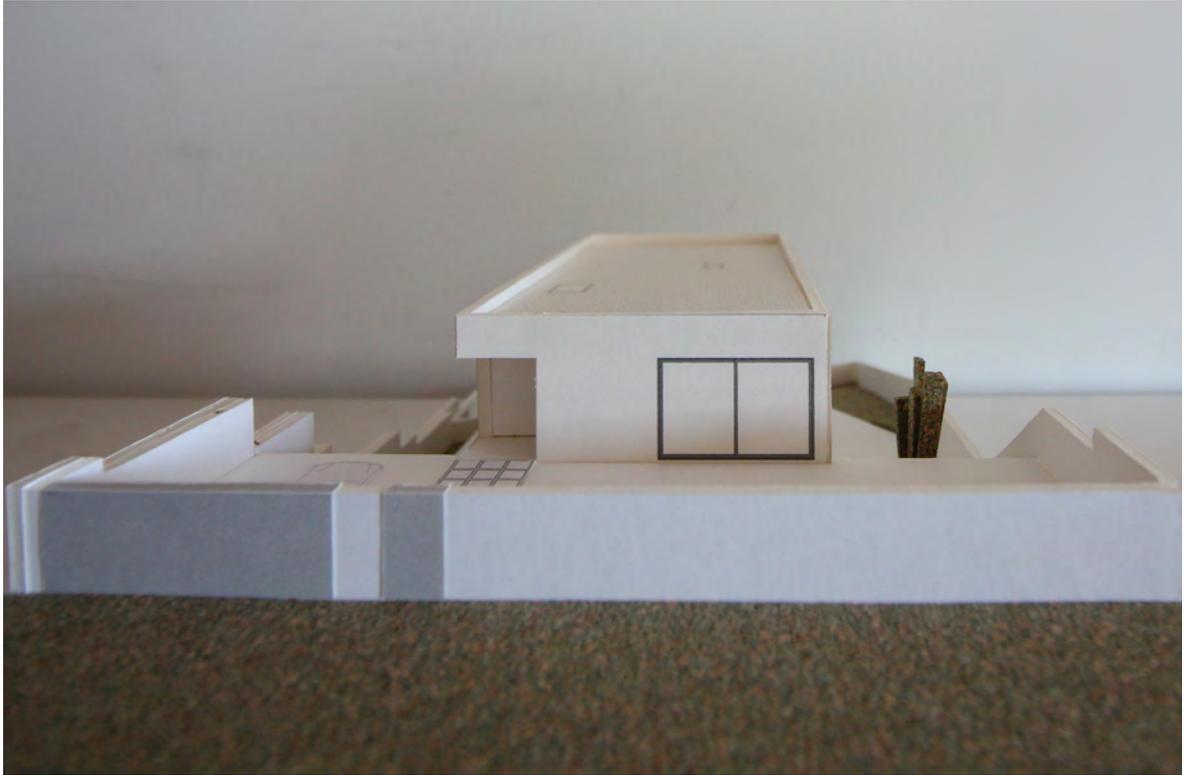
Fachada voltada para a Rua Nossa Senhora do Livramento



Zona exterior a nascente



Fachada Nascente - voltada para o Lote nº22



Fachada voltada para a Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Obras de edificação de uma moradia bifamiliar
31º Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 43/86
Rua e Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento
Lote nº 21, Oliveira do Douro, Vila Nova de Gaia



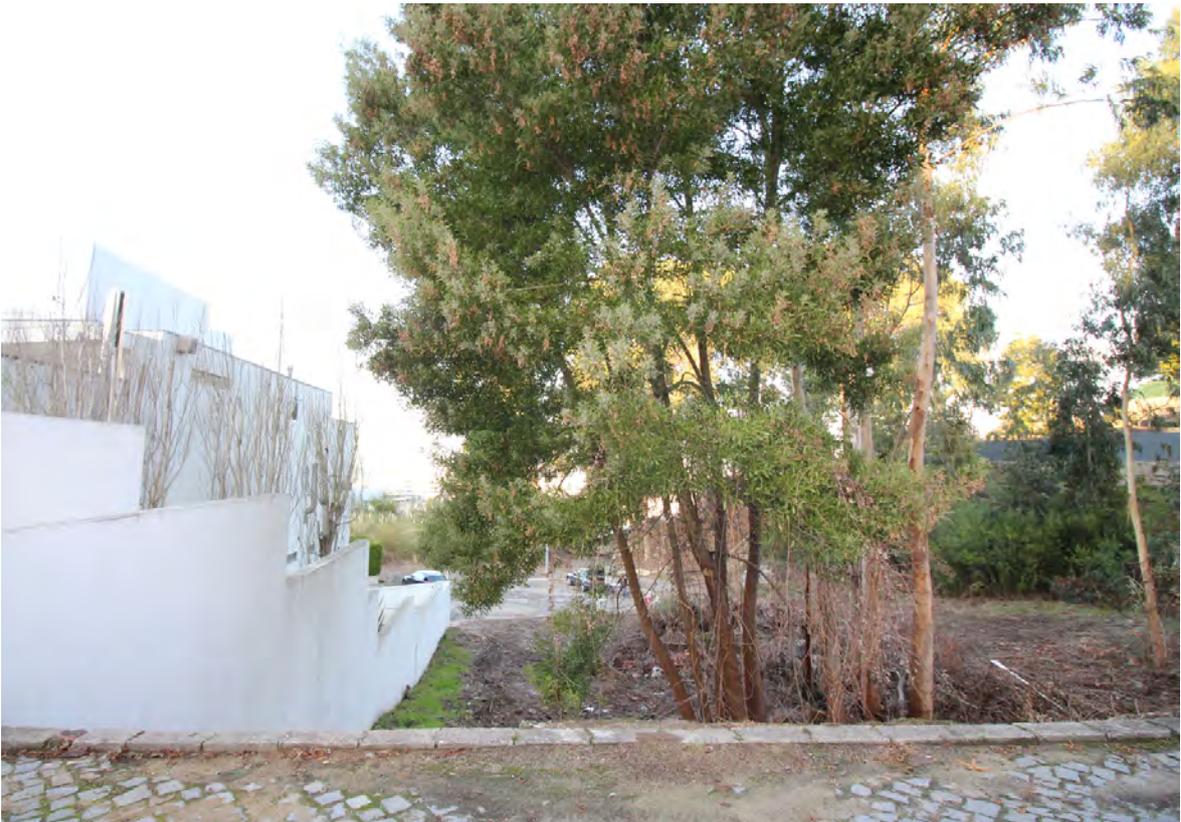
Localização



Vista aérea



Vista do Terreno a partir da Rua da Nossa Senhora do Livramento



Vista do Terreno a partir da Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento



Vista da Rua da Nossa Senhora do Livramento ESTE > OESTE



Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento OESTE > ESTE



Vista da Vereda Dez da Nossa Senhora do Livramento ESTE > OESTE



Mapa de Medições

1. Áreas de construção da operação urbanística

Edificação Identificação do(s) piso(s)	Áreas					Tch estor s (m ²)
	Área bruta de construção (m ²)	Área sótons não habitáveis (m ²)	Áreas destinadas a zonas técnicas (m ²)	Aparcamento e áreas destinadas a estacionamen to (m ²)	Áreas destinadas a terraceiras / varandas (m ²)	
0	149,00					
-1	164,00					
-2			32,20	50,00		
TOTAL	313,00		32,20	50,00	20,00	

2. Estacionamento

	Veículos ligeiros				Veículos pesados			
	Privado		Público		Privado		Público	
	Área (m ²)	N.º de lugares						
7.1. Coberto	50,00	3						
7.2. Descuberto	30,40	1						
TOTAL	80,40	4						

Observação: em alternativa à utilização de sistemas solares térmicos, serão instaladas bombas de calor, na obtenção de energia renovável (do ar). Estas bombas, que visam assegurar, numa base anual, o aquecimento das águas sanitárias das habitações, são equivalentes ao sistema solar térmico, estão localizadas nas plantas do projeto de arquitetura e serão objeto do projeto de especialidade a apresentar.

Observação: São permitidas variações nas cotas indicadas para a modulação do terreno e para a colocação das construções, assim como alterar o desenho dos arranjos exteriores, desde que seja garantido o cumprimento da legislação aplicável e assegurado a adequada inserção arquitetónica das edificações no local onde se inserem.

Legenda:

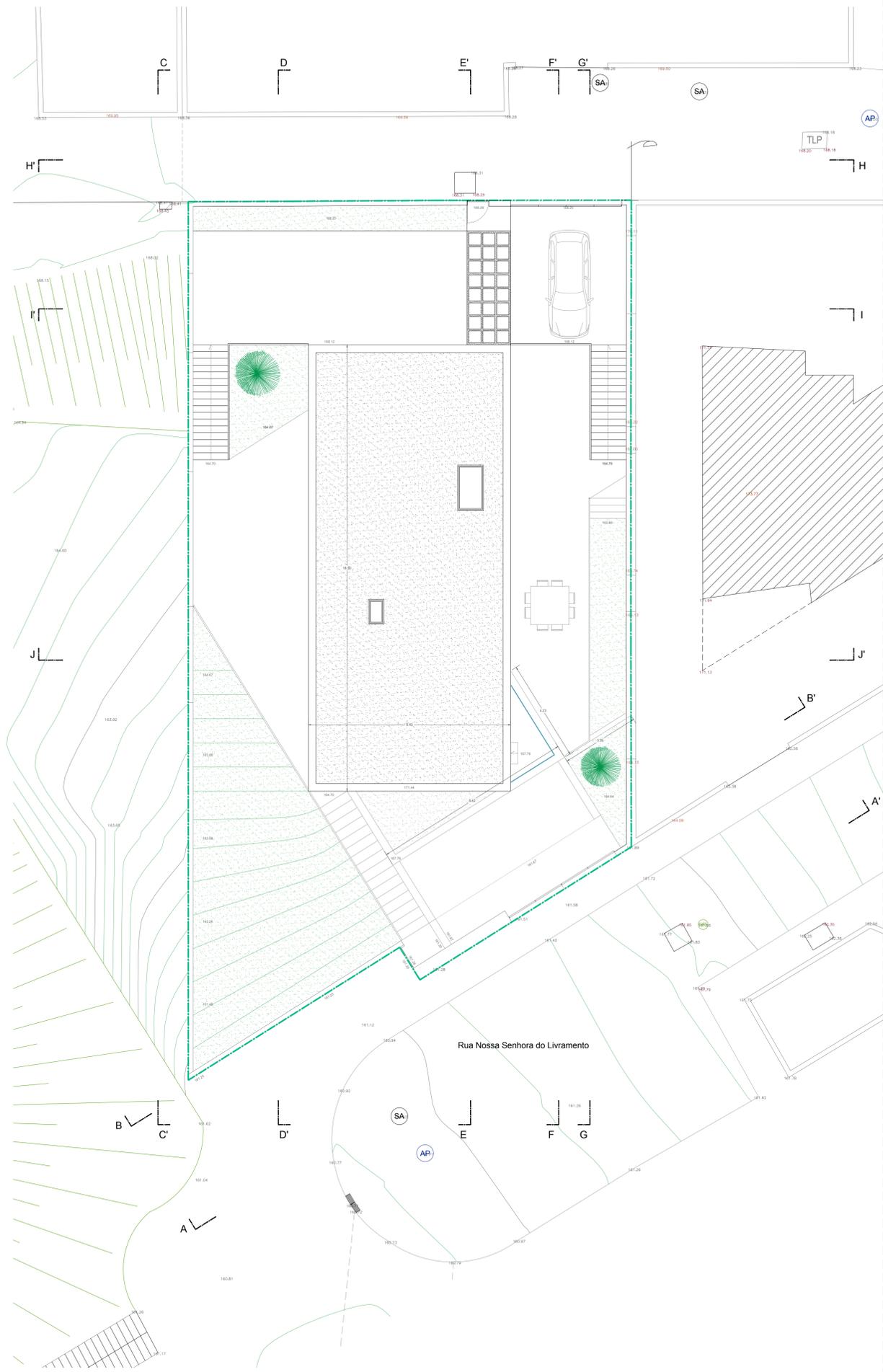
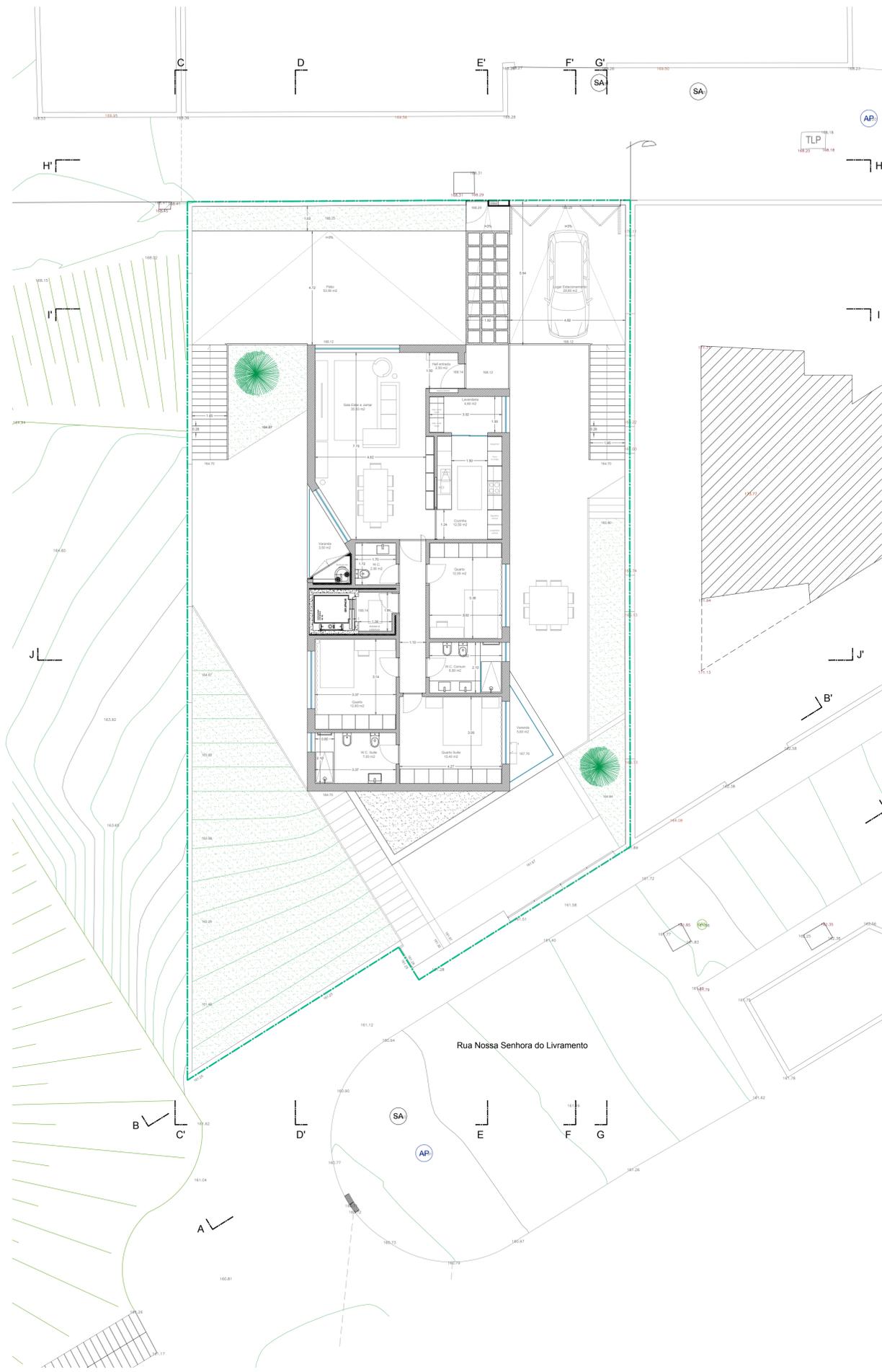
- Habitaciones Envolventes
- Terrano sem construção
- Áreas ajardinadas
- Arrozais
- Muros
- Limite da propriedade

LOTE Nº 21 | 311 ADIT. AD ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 4386 | ART. MATRICIAL Nº 7006
 TIPO DE UTILIZAÇÃO: HABITACIÓN BIFAMILIAR
 ÁREA TOTAL DO TERRENO = 583,00 m²
 ÁREA DE IMPLANTACIÓN = 171,70 m²
 ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 415,20 m²
 ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO = 313,00 m²

xx.xx Cota de topo/leito
 xx.xx Cota de muro
 xx.xx|xx.xx Cota de terreno

Legenda Símbolos:

- Sujeito
- Casa TLP
- Casa saneamento
- Casa águas pluviais
- Casa gás
- Muro
- Plata TLP
- Plata EPD de habitação
- Plata C.P.
- Limite de área terreno
- Cota de água
- Cota de gás



Mapa de Medições

1. Áreas de construção da operação urbanística

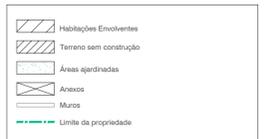
Edificação Identificação dos pisos	Áreas				Telh etro s (m ²)
	Área bruta de construção (m ²)	Área sótãos não habitáveis (m ²)	Áreas destinadas a zonas técnicas (m ²)	Aparcamento e áreas destinadas a terraceiras / varandas (m ²)	
0	149,00				
-1	164,00				12,30
-2			32,20	50,00	7,70
TOTAL	313,00		32,20	50,00	20,00

2. Estacionamento

	Veículos ligeiros				Veículos pesados			
	Privado		Público		Privado		Público	
	Área (m ²)	N.º de lugares						
7.1. Coberto	50,00	3						
7.2. Descoberto	30,40	1						
TOTAL	80,40	4						

Observação: em alternativa à utilização de sistemas solares térmicos, serão instaladas bombas de calor, na obtenção de energia renovável (do ar). Estas bombas, que visam assegurar, numa base anual, o aquecimento das águas sanitárias das habitações, são equivalentes ao sistema solar térmico, estão localizadas nas plantas do projeto de arquitetura e serão objeto do projeto de especialidade a apresentar.

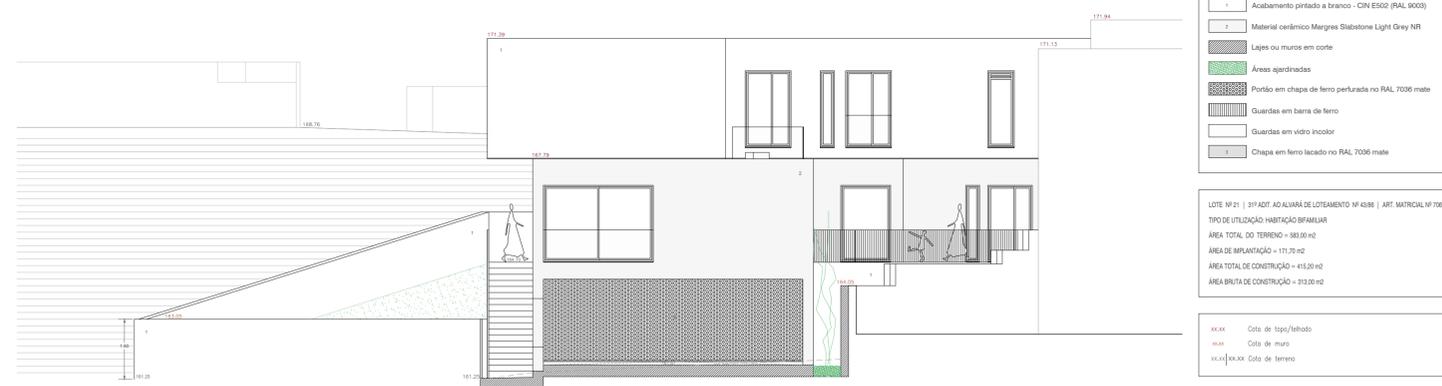
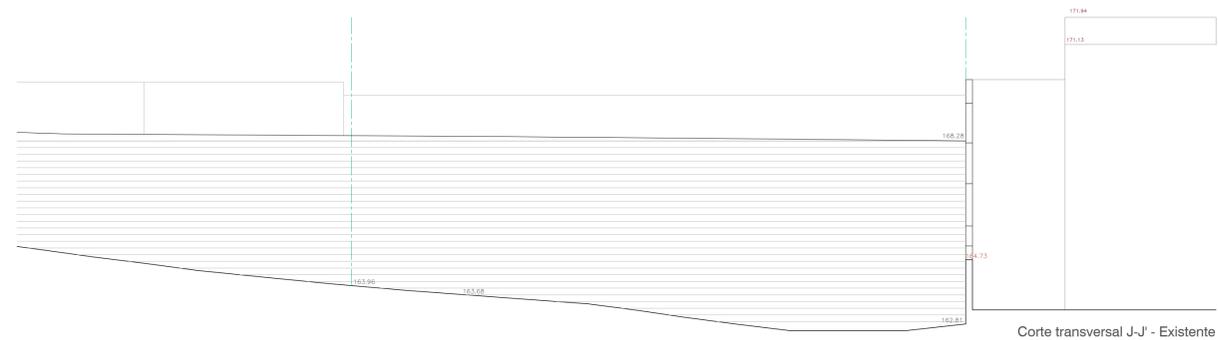
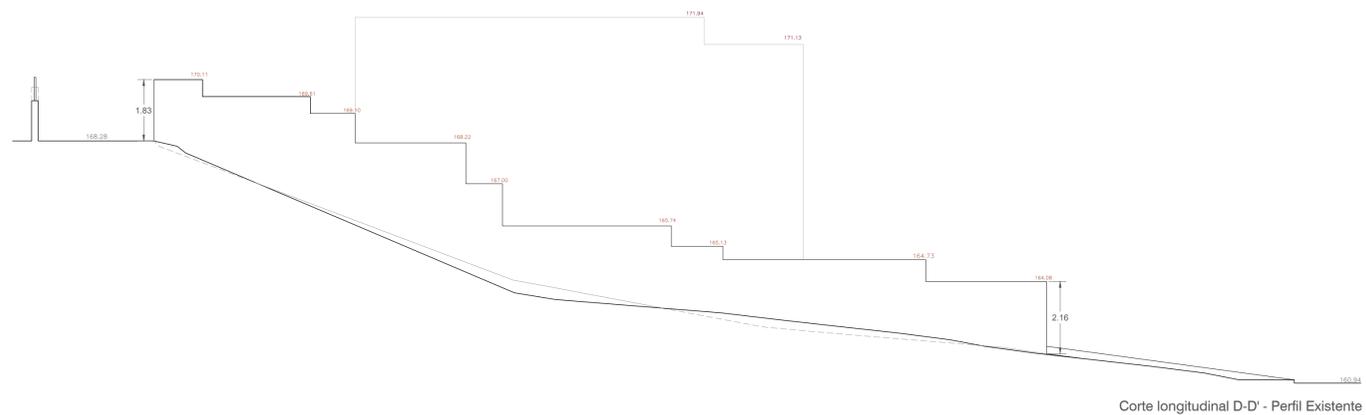
Observação: São permitidas variações nas cotas indicadas para a modulação do terreno e para a colocação das construções, assim como alterar o desenho dos arranjos exteriores, desde que seja garantido o cumprimento da legislação aplicável e assegurada a adequada inserção arquitetónica das edificações no local onde se inserem.



LOTE Nº 21 | 311 ADIT. AD ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 4386 | ART. MATRICIAL Nº 7006
 TIPO DE UTILIZAÇÃO: HABITAÇÃO BIFAMILIAR
 ÁREA TOTAL DO TERRENO = 583,00 m²
 ÁREA DE IMPLANTAÇÃO = 171,70 m²
 ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 415,20 m²
 ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO = 313,00 m²

xx.xx Cota de topo/terço
 xx.xx Cota de muro
 xx.xx|xx.xx Cota de terreno

	Seta
	Casa TLP
	Casa saneamento
	Casa águas pluviais
	Casa gás
	Muro
	Ponto TLP
	Ponto EPD de Injeção
	Ponto C.P./
	Linha de alta tensão
	Cota de água
	Cota de gás



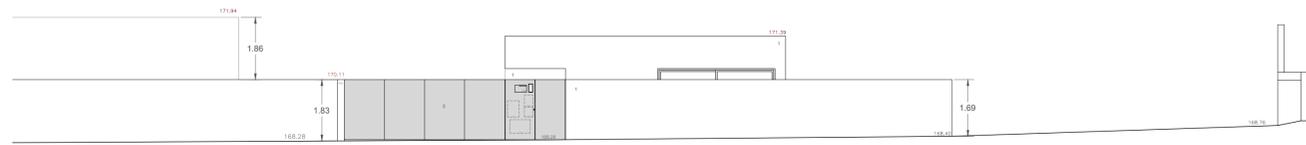
Observação: São permitidas variações nas cotas indicadas para a modulação do terreno e para a colagem das construções, assim como alterar o desenho dos arranjos exteriores, desde que seja garantido o cumprimento da legislação aplicável e assegurada a adequada inserção arquitetónica das edificações no local onde se inserem.

1	Acabamento pintado a branco - CIN E502 (RAL 9003)
2	Material cerâmico Marges Sibstone Light Grey NR
	Leques ou muros em corte
	Áreas ajardinadas
	Pontão em chapa de ferro perfurada no RAL 7006 mate
	Guardas em barra de ferro
	Guardas em vidro incolor
3	Chapa em ferro lacado no RAL 7006 mate

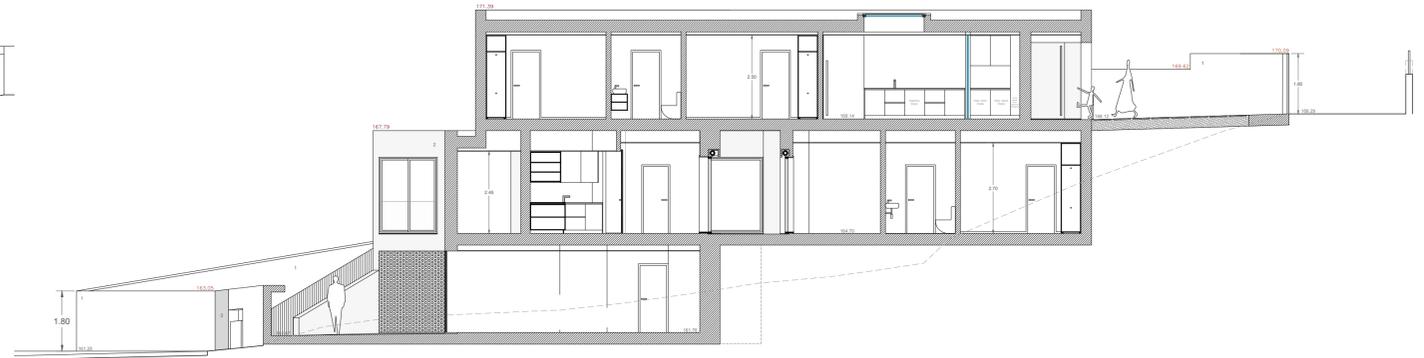
LOTE Nº 21 3ª FASE DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 43/86 ART. MATRICAL Nº 7006	
TIPO DE UTILIZAÇÃO HABITAÇÃO BIFAMILIAR	
ÁREA TOTAL DO TERRENO = 883,00 m ²	
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO = 171,70 m ²	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 415,10 m ²	
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO = 213,00 m ²	

xx.xx	Cota de topo/techo
xx.xx	Cota de muro
xx.xx xx.xx	Cota de terreno

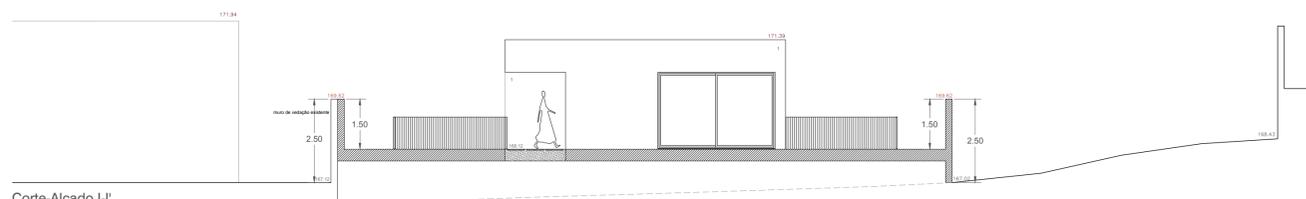
Construção de Habitação Bifamiliar, Lote 21 do Alv. 43/86
 Requerente - Fátima de Jesus Assenção
 Rua e Vereda 10 da Nossa Senhora do Livramento, Oliveira do Douro, Vila Nova de Gaia, Lote 21, Quinta do Sardoal.
CORTES E ALÇADOS
 Arquitecto Chave na Mão
 Contactos - arquitectochavenamao@gmail.com - 910977685
 O Técnico - Ana Sofia Matias Silva Escala 1/100



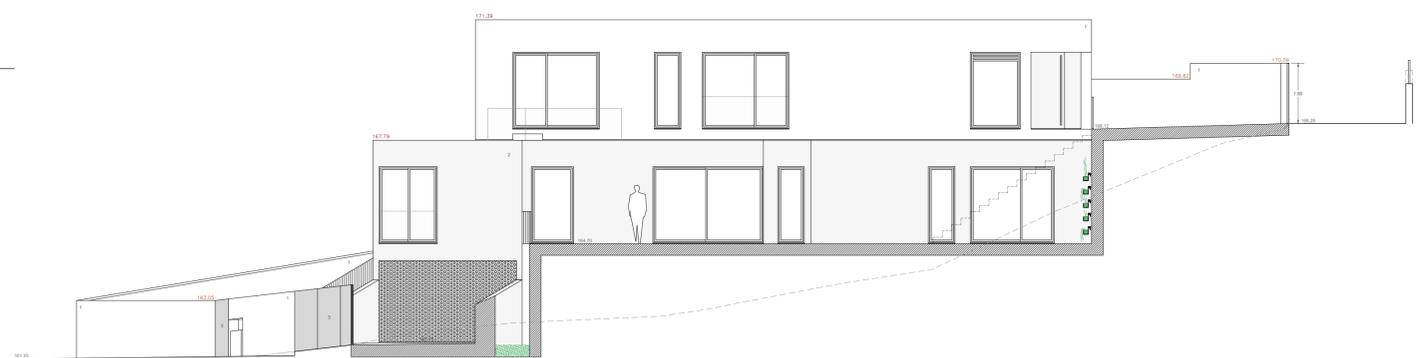
Alçado H-H'



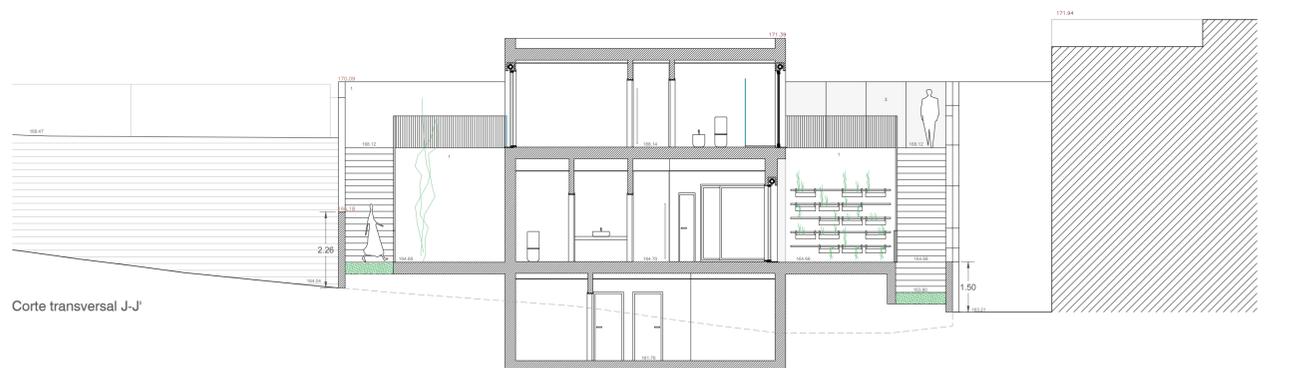
Corte longitudinal E-E'



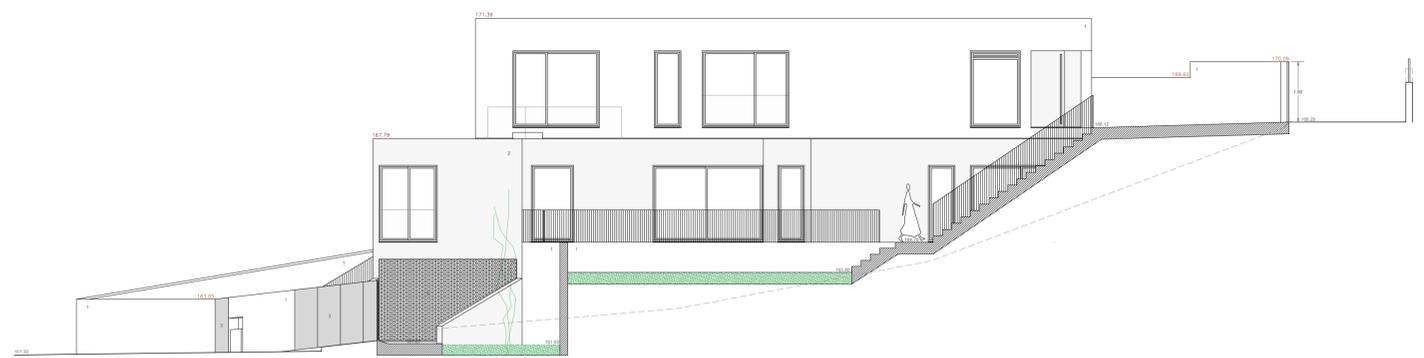
Corte-Alçado I-I'



Corte-Alçado F-F'



Corte transversal J-J'



Corte-Alçado G-G'

Observação: São permitidas variações nas cotas indicadas para a modulação do terreno e para a colagem das construções, assim como alterar o desenho dos arranjos exteriores, desde que seja garantido o cumprimento da legislação aplicável e assegurada a adequada inserção arquitectónica das edificações no local onde se inserem.

1	Acabamento pintado a branco - CIN E502 (RAL 9003)
2	Material cerâmico Merges Sibstone Light Grey NR
3	Leques ou muros em corte
4	Áreas ajardinadas
5	Pontão em chapa de ferro perfurada no RAL 7006 mate
6	Guardas em barra de ferro
7	Guardas em vidro incolor
8	Chapa em ferro lacado no RAL 7006 mate

LOTE Nº 21 3ª FASE AD ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 4386 ART. MATRICAL Nº 7006
TIPO DE UTILIZAÇÃO HABITAÇÃO BIFAMILIAR
ÁREA TOTAL DO TERRENO = 883,00 m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO = 171,70 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 413,00 m ²
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO = 213,00 m ²

xx.xx	Cota de topo/techo
xxx.xx	Cota de muro
xxxx.xx	Cota de terreno

Construção de Habitação Bifamiliar, Lote 21 do Alv. 43/86
 Requerente - Fátima de Jesus Assencção
 Rua e Vereda 10 da Nossa Senhora do Livramento, Oliveira do Douro, Vila Nova de Gaia, Lote 21, Quinta do Sardoal.
CORTES E ALÇADOS
 Arquitecto **Chave na Mão**
 Contactos - arquitectochavenamao@gmail.com - 910977685
 O Técnico - Ana Sofia Matias Silva Escala 1/100