

Processo	NUP/13405/2024/CMP
Porto, 31/05/2024	
NUD/363003/2024/CMP	
Titular do processo: UNIVERSIDADE DO PORTO - REITORIA Local da obra: Rua da Boa Hora 18 a 32 Registo: NUD/340311/2024/CMP	

ASSUNTO: Apreciação arquitetónica e urbanística – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

O presente pedido de parecer tem por fim obras de demolição, reconstrução com alteração e ampliação e construção com vista à instalação de uma Residência de Estudantes com Equipamento Desportivo destinado a utilização coletiva, promovido pela Reitoria da Universidade do Porto, sito na Rua da Boa Hora n.º 18 a 32;

A presente apreciação surge na sequência da informação técnica emitida por este serviço (NUD/135981/2024/CMP) através dos elementos apresentados no **NUD/340311/2024/CMP**;

Da análise dos elementos agora apresentados, verifica-se que a proposta é na generalidade, mantida no que respeita o tipo de intervenção ao nível dos três edifícios situados na frente urbana (volume designado por A), a qual, após demolição total dos três edifícios, à exceção da fachada confinante com a via pública com o n.º 18, consiste na reconstrução com alteração incluindo a estrutura resistente do interior criando ligação funcional entre eles e com ampliação através do acrescento 2 pisos (recuados), resultando em 5 pisos acima da cota de soleira, propondo uma cobertura única e de configuração plana em substituição das coberturas inclinadas em telha cerâmica; Apesar da intenção de reconstruir as fachadas dos edifícios com o n.º 20 a 24 e n.º 26 e 32 com uma imagem à semelhança do existente, as fachadas são alteradas com vista adaptação ao interior do edifício proposto, sendo substituído os revestimentos existentes (azulejos e reboco) por um único azulejo; Relativamente à proposta anteriormente analisada no que concerne o edifício designado por A, apenas se verifica o recuo pontual do último piso proposto, no limite norte;

No logradouro/interior do quarteirão, e após demolição total das preexistências, propõe obras de construção de um edifício constituído por quatro pisos acima do solo (volume designado por B), com ligação funcional ao edifício situado na frente urbana e ainda a reconstrução do edifício destinado a equipamento desportivo (volume designado por C) com um piso abaixo do solo (piso -1) e um piso acima do solo e encostado ao limite predial norte e nascente;

Apresenta ainda intervenção o nível dos arranjos exteriores, promovendo uma área permeável inexistente à data.

Relativamente à proposta anteriormente analisada para o edifício designado por C, verifica-se a redução a altura do volume passando para a cota 95.00;

1.1. Caracterização da obra – Edifícios: Valores retirados do quadro sinóptico apresentado no NUD/340311/2024/CMP;

- Área do prédio: 2901.30 m²;
 - Área total de construção: 6025.75 m²;
 - Área de edificação: 5406.41 m²;
 - Índice de edificação: 1.86;
 - Volume de construção: 23 479.12 m³;
 - Área de implantação: 1877.82 m²
 - Área de Impermeabilização: 1899.68 m²;
 - Índice de impermeabilização: 0.65;
 - N.º de pisos:
 - Abaixo da cota de soleira: 1;
 - Acima da cota de soleira: 5;
 - Cércea: 16.78m.
 - Número total de fogos: 0;
 - Número de frações: 1;
 - Número de lugares de estacionamento: 2 descobertos;
- É cedida gratuitamente à CMP:
- Área para infraestrutura geral: 0.00 m²
 - Área para infraestrutura local: 0.00 m²

1.2. Verificação dos elementos apresentados:

- De acordo com os registos prediais podemos observar que o edifício com maior número de pisos corresponde a 3 pisos acima da cota de soleira (n.º 18) e ainda um piso em cave, pelo que, em tempo, suscitam dúvidas quanto ao preenchimento do campo 2.3 e 5 do quadro sinóptico;
- Suscitam dúvidas ainda relativamente às áreas de construção (área de edificação e área total de construção) na medida em que relativamente ao PIP, verifica-se a indicação de uma área de edificação inferior, ainda que se verifique que a presente solução apresenta mais edificação, designadamente em cave e no corpo de ligação entre o pavilhão desportivo e o edifício localizado na frente urbana, assim como nos limites prediais a norte e nascente; As medições devem ser revistas salientando-se as definições constantes no artigo 3º do RPDM;

2. Enquadramento

Enquadramento da proposta com o PDM em vigor:

- Carta de Qualificação do uso do solo: Área de Equipamento | Espaços de uso especial; Espaço consolidado
- Carta da Estrutura Ecológica Municipal: Corredor ecológico;
- Carta de Riscos Naturais: Não aplicável;
- Carta de Zonamento Acústico: Zona mista;
- Carta de Património I – património urbanístico e arquitetónico e património natural: Área de interesse urbanístico e arquitetónico;
- Carta de Património II – património arqueológico: Não aplicável;
- Carta de estrutura viária e estacionamento: Zona central de potencial dotação limitada;
- Planta de Condicionantes geral (dinâmica): Não aplicável;
- Carta de Zoneamento Perequativo (Carta complementar): Área central;

O imóvel encontra-se igualmente incluído em Área de Zonamento inclusivo.

Análise da proposta

3. Conformidade da proposta com o PIP aprovado: Não aplicável;

Para o local existe PIP NUP/13185/2022/CMP com parecer favorável condicionado, emitido em 11/03/2022 e conforme orientação superior, ainda que se encontre ultrapassada a validade, o mesmo foi aprovado ao abrigo do PDM em vigor;

Da análise dos elementos verifica-se que o princípio de intervenção é semelhante, contudo a proposta agora apresentada difere do que foi validado em PIP e não dá cumprimento às condições impostas no mesmo.

4. Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento: Não aplicável;

5. Adequabilidade da proposta com o RPDM em vigor:

5.1. Uso: Tendo em conta o Relatório do Plano Diretor Municipal as Residências Universitárias da UP são consideradas Equipamentos de Utilização Coletiva, a pretensão não compromete o disposto no n.º 1 do artigo 50º;

5.2. Edificabilidade:

5.2.1. Do ponto de vista da volumetria verificam-se ainda alterações com algum impacto e que alteram os pressupostos validados no PIP (NUP/13185/2022/CMP), contrariando o disposto no artigo 51º, nomeadamente:

5.2.1.1. No que se refere ao alinhamento dos pisos recuados relativamente à frente urbana, verifica-se que a proposta foi revista, apresentando agora o alinhamento definido pelo piso recuado da edificação adjacente a norte, a manter, não comprometendo o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 51º;

5.2.1.2. Apesar da revisão agora apresentada, verifica-se ainda a alteração da cêrcea dos edifícios situados na frente urbana, passando da cota 101.82 (cota superior da platibanda) para 102.36, pelo que reitera-se que a proposta não deverá exceder a cêrcea validada em sede do PIP, com vista à salvaguarda do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 51º; Apesar da proposta de redução da cêrcea anteriormente apresentada para o edifício do pavilhão desportivo, passando para a cota 95.00, considera-se ainda excessivo face à localização e dimensão, pelo que deverá a reconstrução do pavilhão desportivo cumprir as condições do PIP, não excedendo a cota de 92.00m, com vista à salvaguarda do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 51º;

5.2.2. Reitera-se que a presente proposta não mantém a condição do PIP, no que se refere as alterações para as fachadas confrontantes com a via pública, uma vez que as mesmas comprometiam a manutenção do revestimento azulejar, sendo este um elemento a salvaguardar e a preservar no local, conforme aliás, corroborado pelo parecer emitido pelo DMGPC (Departamento Municipal de Gestão do Património Cultural); Esta condição não foi considerada no projeto agora submetido à apreciação dos serviços, em desconformidade com a Lei n.º 79/2017 de 18 de agosto;

5.2.3. De acordo com o quadro sinóptico, a proposta resulta numa área de impermeabilização de 1899.68 m² que corresponde a um índice de 0.65 da área da parcela, em conformidade com a norma urbanística prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 51º;

Da análise da planta de implantação, verificamos que a área permeável (1001.71m²) destina-se a coberto vegetal em 547.92m², sendo a restante área correspondente aos acessos/percursos com revestimento em grelhas de enrelvamento e pontualmente em caixa de gravilha;

- 5.3. **Sistema Patrimonial:** Embora a aceitação das condições validadas em sede do PIP NUP/13185/2022/CMP, nos termos do despacho NUD/145796/2024/CMP, salientamos que a presente proposta mantém o aumento das cêrceas/volumetrias, relativamente ao validado, quer do edifício destinado ao Pavilhão desportivo quer dos três edifícios situados na frente urbana; No que diz respeito à intervenção nos edifícios situados na frente urbana (n.º 20/24 e 26/28), e para além da perda de elementos arquitetónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial deste conjunto, designadamente a forma e tipo de coberturas, a solução mantém a intenção de demolir a totalidade da preexistência, contrariando o princípio previsto no n.º 1 e 2 do artigo 86º, não se verificando atendida a condição expressa em sede do PIP (NUP/145796/2022/CMP);
- 5.4. **Rede Viária:** Não aplicável;
- 5.5. **Estacionamento:** De acordo com a memória descritiva e justificativa, a proposta não prevê a dotação de estacionamento interno prevista no artigo 119º;
- 5.5.1. Face ao uso proposto (residência de estudantes com equipamento desportivo) e tratando-se de uma parcela localizada em Zona central de potencial dotação limitada, de acordo com a carta de estrutura viária e estacionamento anexa ao RPDM, nos termos do n.º 1 do artigo 119º, a pretensão poderá estar isenta do cumprimento da dotação de estacionamento interno, uma vez que não se encontram definidos parâmetros mínimos de dimensionamento;
- 5.5.2. Apesar do acima exposto, verifica-se que a proposta prevê o acesso automóvel ao interior do prédio, prevendo dois lugares destinados a cargas e descargas;
- 5.6. **Edificabilidade / Perequação:** Na Carta de Zonamento Perequativo anexa ao RPDM, a proposta localiza-se na Unidade Territorial (UT) "Área Central" da qual resulta uma Edificabilidade abstrata (EA) de 2901.39m² (1.00m²ae x 2901.39m²), conforme expresso no artigo 134.º;
- 5.6.1. Tratando-se de uma edificação de equipamento de utilização coletiva reconhecida pela CMP e conforme identificado no Relatório do PDMP, nos termos do n.º 3 do artigo 5º do RPEEU, não há lugar a compensação;
- 5.7. **Áreas a ceder para infraestrutura geral e para infraestrutura local:**
- 5.7.1. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura geral, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município;
- 5.7.2. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura local, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município;
- 5.7.3. Tratando-se de uma edificação de equipamento de utilização coletiva reconhecida pela CMP, conforme identificado no Relatório do PDMP, remete-se à consideração superior o exposto no n.º 8 do artigo 10º do RPEEU;
- 5.8. **Zonamento Inclusivo:** A operação urbanística inclui-se na área de Zoneamento Inclusivo, conforme Planta no Anexo II do RPEEU;
- 5.8.1. Tratando-se de uma operação urbanística localizada na Área de Zonamento Inclusivo e estando prevista a realização de obras de construção e/ou ampliação e alteração de uso, nos termos do artigo 9º do RPEEU e n.º 2 do artigo 142º do RPDM, é afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade totalizando 766.27 m² [(5406.41 m² – 1600) x 20% = 761.28m²];
- 5.8.2. A pretensão não cumpre o disposto no artigo 142º do RPDM, contudo tratando-se de uma edificação de equipamento de utilização coletiva reconhecida pela CMP, conforme identificado no Relatório do PDMP e face ao esclarecimento jurídico prestado 04/06/2022, remete-se à consideração superior o exposto no n.º 8 do artigo 10º do RPEEU;
6. **Património arquitetónico:** Estando perante uma demolição total da preexistência, a pretensão foi instruída com um relatório de "Caracterização do Imóvel a Demolir" nos termos do n.º 10 do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de Abril;
Nada temos a referir sobre esta matéria tendo em conta o parecer emitido pelo DMGPC - Departamento Municipal de Gestão do Património Cultural (NUD/131826/2024/CMP);

7. Conformidade com o RGEU

Da edificação em conjunto:

- 7.1. Iluminação e arejamento (artigo 58º): Não aplicável;
- 7.2. Altura da edificação (artigo 59º): Refere-se que os dois pisos recuados validados no âmbito do PIP nos termos do artigo 64º do RGEU (NUD/145796/2022/CMP), por mitigar o impacto da empena do edifício contíguo, apresentavam a cota mais elevada da cobertura a 101.80 e um afastamento em relação ao plano da fachada dos pisos superiores de 2.20m (aproximado);
Apesar do recuo do piso recuado face á frente urbana ser idêntico ao validado em sede do PIP, da proposta agora em análise verifica-se que a cota de cobertura de 102.36, mantém-se superior ao anteriormente validado;
Apesar do remate agora proposto com a empena da edificação adjacente a norte (planos desfasados no último piso), a pretensão não cumpre solução validada em sede do PIP;
- 7.3. Afastamentos edifícios habitacionais (artigo 60º): Não aplicável;
- 7.4. Edifícios familiares (artigo 62º): Não aplicável;
- 7.5. Salvaguarda das janelas dos edifícios (artigo 73º): Não aplicável;

Interior das edificações:

- 7.6. O termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura constitui garantia bastante do cumprimento dos normativos sanitários e regulamentares aplicáveis ao interior das edificações (artigo 10º conjugado com o n.º 8 do Artigo 20º do RJUE);

8. Conformidade com o CRMP:

- 8.1. Condições gerais de edificabilidade (Artigo B – 1/2º): Não aplicável;
- 8.2. Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Não aplicável;
- 8.3. Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): A presente proposta prevê a demolição total da edificação preexistente no interior da parcela, e reconstrução até aos limites prediais a norte e a nascente, com uma altura acima do solo de 3.82m (cota 89.97) no limite norte e com uma altura de 4.75m e 8.85m no limite nascente (cota 90.90 e 95.00);
Tratando-se de nova construção, e com vista ao enquadramento com o disposto no artigo B-1/7º, as edificações localizadas nos limites prediais devem ter uma altura não superior a 3.50m, podendo admitir-se alturas superiores, desde que estas não ultrapassem as empenas das edificações ou altura de muros das parcelas contíguas;
- 8.4. Condições especiais de edificabilidade (Artigo B – 1/8º): Não aplicável;
- 8.5. Corpos balançados (Artigo B – 1/9º): Não aplicável;
- 8.6. Marquises (Artigo B – 1/11º): Não aplicável;
- 8.7. Muros de Vedação (Artigo B – 1/14º): Em tempo, verifica-se que os muros de vedação no interior da parcela, encontram-se à cota 91.00 que relativamente à cota do logradouro apresenta uma altura de 4.85m;
Contrariamente ao anteriormente referido, de uma análise mais rigorosa, informa-se que tratando-se da demolição total das preexistências, e com vista ao enquadramento com o disposto no n.º 2 e 5 do artigo B-1/14º, os muros de vedação devem apresentar uma altura máxima de 2m, considerando n.º 3 do artigo B-1/14º, sendo que quando colmatam empenas de edificações das parcelas contíguas, os muros não devem ultrapassar a altura dessas edificações, nos termos do n.º 5 do artigo B-1/14º;

9. Conformidade com outras normas legais e regulamentares aplicáveis

- 9.1. Âmbito de Aplicação: Decreto – Lei n.º 14/2022 de 13 de janeiro que estabelece o regime aplicável em matéria de instalação e funcionamento de alojamentos para estudantes do ensino superior, e respetiva Portaria n.º 35 – A/2022 de 14 de janeiro que aprova as normas técnicas que definem as condições de instalação e funcionamento a que devem obedecer os alojamentos para estudantes do ensino superior;

9.2. Nos termos do artigo 10º conjugado com o nº 8 do Artigo 20º do RJUE, o termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura constitui garantia bastante do cumprimento dos normativos sanitários e regulamentares aplicáveis ao interior das edificações;

10. Conformidade com as normas técnicas de acessibilidade ao abrigo do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto.

10.1. Âmbito de Aplicação (artigo 2º):

10.2. Uma vez que o Plano de Acessibilidades está acompanhado por termo de responsabilidade, subscrito por técnico legalmente habilitado, que atesta o cumprimento das normas técnicas sobre acessibilidades e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, o mesmo fica dispensado de apreciação prévia, nos termos do disposto no nº 2 do artigo 3º do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto, alterado pelo RJUE.

11. Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e RGEU

Da apreciação do projeto de arquitetura relativamente ao aspeto exterior, inserção urbana e paisagística da edificação, numa perspetiva formal, funcional e de valorização estética do conjunto onde se integra a proposta ainda levanta questões relevantes, conforme identificado na presente informação.

12. Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados:

- A proposta não cumpre o disposto no artigo 51º do PDM (ponto 5.2.1.2 e 5.3);
- A proposta não cumpre a Lei n.º 79/2017 de 18 de agosto (ponto 5.2.2), salientando-se o parecer emitido pelo DMGPC (NUD/131826/2024/CMP);
- A proposta não cumpre o disposto no artigo 59º do RGEU (ponto 7.2);
- A proposta não cumpre o disposto no artigo B-1/7º e B-1/14º do CRMP (ponto 8.3 e 8.7);
- Salienta-se ainda o exposto no ponto 1.2 no que respeita o preenchimento do quadro sinóptico;
- Relativamente ao enquadramento da pretensão no que respeita a compensação, encargos urbanísticos e zonamento inclusivo, remete-se aos serviços competentes o exposto no ponto 5.7.3 e 5.8.2;
- À DMGPU para os devidos efeitos.

Arqt.º/DMGU/DMAAU/GAP
Ester Pinheiro

DMAAU – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística

DMGPC – Departamento Municipal de Gestão do Património Cultural

DMGPU – Divisão Municipal de Gestão e Procedimentos Urbanísticos

EA – Edificabilidade Abstrata

EC – Edificabilidade Concreta

PDM – Plano Diretor Municipal, publicado em DR, 2ª Série, Nº 20, de 27-01-2023, Aviso n.º 1934/2023

RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal

RPEEU - Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos

PIP – Pedido de Informação Prévia

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação