



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia

Ponto n.º 14

Ata n.º 07

2024.03.21

ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO – 1.º DIREITO / ACORDO DE COLABORAÇÃO – EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE CUSTOS CONTROLADOS DA QUINTA DE SANTA OVAIA – APROVAÇÃO DO ESTUDO PRÉVIO DO PROJETO

– Presente a informação do Diretor do Departamento Operacional, Eng.º José Ferreira, que obteve a concordância da Senhora Vereadora Rosa Pinto, em anexo.-----

O Senhor Presidente exarou o seguinte despacho: "À reunião de Câmara."-----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera a aprovação do estudo prévio, anexo em formato digital, para efeitos da submissão da candidatura, condicionada às correções referenciadas na informação em fase de projeto de execução. Esta deliberação foi tomada por seis votos a favor e duas abstenções dos Senhores Vereadores Vítor Vasconcelos e Hugo Martins.-----





Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

INFORMAÇÃO INTERNA

PARECER

Exm^o. Sr. Presidente
Nuno Fonseca

Atenta a presente informação com a qual concordo, proponho que se remeta para a Reunião do Executivo, para efeitos de aprovação do estudo prévio.

A Vereadora

(Dr^a. Rosa Pinto)

DESPACHO

À reunião de Câmara.

O Presidente

(Nuno Fonseca)

ASSUNTO: Aprovação do Estudo Prévio **"Execução do Estudo Prévio - Habitação de Custos Controlados (Empreendimento da Quinta de St^a. Ovaia)"** 2024.03.18

DE: José Ferreira - DDO

N.º 4

PARA: Sr^a. Vereadora Dr^a. Rosa Pinto

Exma. Sra Vereadora
Dr^a. Rosa Pinto

No seguimento da adjudicação realizada à firma **Paulo Valença, Consultor - Arquitetura, Planeamento e Estudos, Unipessoal Lda**, a que confere o contrato nº 24/2004, para a **"Execução do Estudo Prévio - Habitação de Custos Controlados (Empreendimento da Quinta de St^a. Ovaia)"**, encontra-se a firma adjudicatária a apresentar o estudo prévio objeto do presente contrato.

O estudo prévio refere-se ao Ponto 10 (Aquisição de Terrenos e Construção de Novos Fogos), da ELH - Estratégia Local de Habitação, que prevê a construção de 120 novos fogos.

O estudo prévio apresentado destina-se à construção de um empreendimento destinado a Habitação Coletiva na área central da Cidade de Felgueiras, mais precisamente na Quinta de St^a. Ovaia, nomeadamente em duas parcelas de terreno, uma que tem como limite sul a Av. Dr. José de Castro Leal de Faria (parcela A), outra com frente Norte para a Av. Dr. Magalhães de Lemos (parcela B), em terreno propriedade do Município.

A **parcela A**, contempla a construção de dois edifícios, com volumes curvilíneos, com 90 fogos, coma as seguintes tipologias, 10 T1, 52 T2 e 28 T3, com uma área de edificabilidade de 7.447,82 m², áreas comuns de circulação e RSU com 1.839,63 m², e uma área de cave, classificada como acessória, destinada a estacionamento, com 5.325,88 m². Prevêem-se 137 lugares de estacionamento para este edifício, dos quais, 118 lugares a atribuir às frações habitacionais, 4 lugares destinados a pessoas de mobilidade reduzida e 4 lugares para carregamentos elétricos.

A estimativa de custo apontada para a execução do projeto é de cerca 12.500.000,00 € (doze milhões quinhentos mil euros) mais o valor do IVA.

A **parcela B** contempla a construção de um edifício, condicionada pela envolvente em situação de remate que vai assumir, com 20 fogos, coma as seguintes tipologias, 1 T1, 13 T2 e 6 T3, com uma área de edificabilidade de 1.722,21 m², áreas comuns de circulação e RSU com 569,72 m², e uma área de cave, classificada como acessória, destinada a estacionamento, com 325,10 m². Prevêem-se 12 lugares de estacionamento para este edifício.

INFORMAÇÃO INTERNA

A estimativa de custo apontada para a execução do projeto é de cerca 2.100.000,00 € (dois milhões e cem mil euros) mais o valor do IVA.

Num total de investimento de 12.500.000,00 € +2.100.000,00 € =14.600.000,00 € (ligeiramente acima do previsto na candidatura 14.022.000,00 + infraestruturas 1.450.000,00 €

De acordo com o estudo prévio apresentado, esta unidade residencial, obedece aos limites de áreas estabelecidas nos termos da Portaria nº 281/2021 de 3 de dezembro em termos da sua área habitacional, isto é, tratando-se de T1, T2 e T3, estes não ultrapassam nunca, somando à área do fogo a quota parte das áreas comuns, respetivamente os 81,76 m², 106,40 m² ou 131,04 m², consoante o caso, encontrando-se ainda salvaguardadas as áreas mínimas prescritas no RGEU.

São ainda indicadas que o projeto de execução deve obedecer às medidas consignadas no aviso de candidatura, incluindo as medidas de eficiência energética para cumprimento do exigido no NZEB + 20, nomeadamente caixilharias com rutura térmica, isolamento da cobertura e dos paramentos exteriores, quer seja pelo interior quer seja pelo sistema ETICS.

O estudo prévio respeita o Decreto Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, nomeadamente no que concerne à existência de percurso acessível, com dimensão transversal dos corredores e rotação de 360 graus. Também se garante acessibilidade nas áreas comuns onde existe elevador com caixa de 1,40 x 1,80 m, com soleiras com menos de 2 cm, que permite a acessibilidade a Pessoas com Mobilidade Reduzida.

Faz parte do estudo prévio os quadros sinópticos das parcelas A e B, onde são indicadas as frações, as áreas de edificabilidade, as áreas habitacionais com as respetivas permilagens.

Analisado o estudo prévio pela DGU quanto ao cumprimento das normas legais, a sua aprovação fica condicionado a:

- Á emissão de parecer favorável por parte da APA até à aprovação da fase de projeto de execução.
- Á adoção de solução arquitetónica que corrija o desajustamento até à aprovação da fase de projeto de execução, no que diz respeito à colmatação da empena do edifício adjacente.
- Em fase de projeto de execução garantir os estacionamento, no logradouro do prédio.

Em conclusão

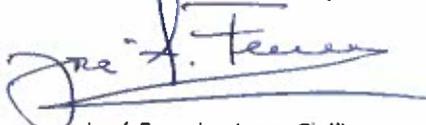
O estudo prévio apresentado respeita o previsto no CE do procedimento e cumpre com os desideratos nele constante, incluindo os previstos no aviso de candidatura.

Nesse sentido propõe-se a aprovação do estudo prévio, que se anexa em formato digital, para efeitos da submissão da candidatura, condicionada às correções atrás referenciadas em fase de projeto de execução,

Junta-se em anexo as peças desenhadas e escritas do estudo prévio.

À Consideração Superior de V. Ex^ª.

O Diretor do Departamento Operacional



José Ferreira (eng. Civil)

EMPREENDIMENTO QUINTA DE SANTA OVAIA _ FELGUEIRAS

ESTUDO PRÉVIO

Março 2024

ATELIER_{DO}PROJECTO

planeamento & arquitectura

de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA

Lg Engº António de Almeida, 70, 9º, sala 422 4100-067 PORTO

geral@atelierdoprojecto.pt

+351 917 510 813

MEMÓRIA DESCRITIVA

A presente Memória Descritiva refere-se ao Estudo Prévio para a construção de um Empreendimento destinado a Habitação Colectiva na área central da cidade de Felgueiras, na Quinta de Santa Ovaia. A intervenção visa duas parcelas de terreno, uma que tem como limite sul a Av Dr José Castro Leal Faria (parcela A) e outra com frente norte para a Av Dr Magalhães de Lemos (parcela B).

Nestas duas parcelas, decorrente de estudo de ocupação anterior realizado no Município, propõe-se que sejam construídos dois edifícios. Um deles, na parcela A interiorizado face aos arruamentos envolventes e constituído por dois volumes curvilíneos que se unem pela garagem de estacionamento dos residentes onde a cobertura moldada às pendentes que se pretendem obter cria um espaço de praça, de lazer e reunião. O outro edifício, na Parcela B, na frente de rua da Av Dr Magalhães de Lemos, na continuidade do alinhamento e da volumetria já aí existente. Une estas intervenções nas duas parcelas a sua relação com um parque verde previsto para todo o miolo do quarteirão.

De facto, esta actuação sobre terrenos expectantes no centro da cidade, rematando e colmatando vazios, ainda para mais aliada à criação de um parque verde, será uma importante transformação no tecido urbano local, bem como na sua estrutura social, dado atrair um conjunto importante de novos residentes que vão seguramente animar a vivência mais intensiva ou mais lúdica nesta nova centralidade e da sua envolvente.

Importa ainda referir que a urbanização da parcela de maior dimensão, à ilharga da Av Dr José Castro Leal Faria, influencia e alavanca outras acções que vão além do objectivo deste Estudo Prévio para o edificado. Permite, por um lado, antever a possibilidade da execução de um arruamento que, mesmo sendo privado pode ter uso público, e ligar o centro da cidade ao parque verde; por outro lado, possibilita a ocupação de uma faixa de terreno entre o bloco mais a sul e a própria Av Dr José Castro Leal Faria, aí criando um parque de estacionamento público. A cobertura deste parque de estacionamento, acompanhará a inclinação do arruamento e fará surgir com que um praça na frente do edifício.

Menos impactante, mas, mesmo assim, importante ao nível da ação urbanística é construção do edifício da parcela com frente para a Av Dr Magalhães de Lemos que vem rematar uma frente já construída e vai permitir gerar, na sua lateral norte, um acesso pedonal ao parque verde previsto para a zona. Condiciona ainda esta futura construção a existência do traçado de uma linha de água que, de facto, não existe já, mas que estando ainda identificada na cartografia impede, nesta fase, que se ocupe todo o volume disponível entre a cota do arruamento e a cota do terreno ao nível do futuro parque verde.

Este Estudo Prévio, para um e para outro edifícios, antecede um processo de concepção-construção a realizar ao abrigo do Programa 1º Direito e a financiar pelo Programa de Recuperação e Resiliência, e, em ambas as situações a construir, trata-se de intervenções a executar enquadradas no regime de Habitação de Custos Controlados, definido Portaria n.º 281/2021 de 3 de Dezembro.

Todos os blocos a construir terão 4 pisos e mais um piso recuado; o conjunto dos dois edifícios curvilíneos terá duas caves que servem ambos os volumes, e o edifício a construir isoladamente conta apenas com 1 cave e mesmo esta apenas ocupa parcialmente o polígono da parcela.

O edifício a construir na Parcela A tem uma área de edificabilidade relativa às fracções de com 7447,82 m², áreas comuns de circulação e RSU com 1.839,63 m² e uma área de cave, classificada como acessória, destinada a estacionamento e arrumos com 5.325,88 m².

O edifício a construir na Parcela B tem uma área de edificabilidade com 1.722,21 m², áreas comuns de circulação com 569,72 m² e uma área de cave, classificada como acessória, destinada a estacionamento com 325,19 m².

No edifício constituído pelos dois volumes curvilíneos geram-se 90 fogos, 10 T1, 52 T2 e 28 T3, ou seja, 11% de T1, 58% de T2 e 31% de T3.

Prevêem-se, ao todo, 137 lugares de estacionamento, dos quais 118 lugares a atribuir às fracções habitacionais calculados segundo 1 lugar por fogo por T1 e T2 e 2 lugares por fogo por T3 como prescreve o PDM de Felgueiras, 4 lugares destinados a Pessoas com Mobilidade Reduzida e 4 lugares para carregamentos eléctricos. Acresce ainda a estes usos, dois espaços para estacionamento de bicicletas.

Já no edifício com frente para a Av Dr Magalhães de Lemos, a dimensão da parcela e a sua volumetria condicionada pela envolvente, desde logo, pela situação de remate que vai assumir, apenas permitem alcançar um conjunto de 20 fogos, destes 1 T1, 13 T2 e 6 T3, numa relação de 5% de T1, 65% de T2 e de 30% de T3.

Dadas as contingências do edifício a surgir, decorrentes da sua própria parcela e das condições da envolvente já referidas, não se atinge o regulado no PDM em matéria de lugares de estacionamento. Integra-se, no entanto, esta intervenção nos casos em que há impossibilidade parcial de criação de estacionamento inerentes à construção, porque são limitadas as possibilidades dos acessos e porque existem razões técnicas, nomeadamente em função da topografia e das características geológicas do solo que isso impedem. De qualquer modo, são previstos 12 lugares de estacionamento (exigíveis 26) para residentes, à cota mais baixa do terreno e relacionada com a envolvente onde surgirá o arruamento privado e o parque urbano, com acesso numa situação de servidão prestada pela parcela vizinha, e evitando a ocupação do suposto leito da linha de água. Esta situação suportada pelas excepções à regra da quantificação de estacionamento que decorrem do ponto 8 do artigo 13º do PDM, terão como forma de a equilibrar a previsão de construção do parque de estacionamento público na proximidade.

Esta Unidade Residencial obedece aos limites de áreas estabelecidos nos termos da Portaria n.º 281/2021 de 3 de Dezembro em termos da sua área habitacional. Tratando-se como é o caso de T1, T2 e T3, estes não ultrapassam nunca, somando à área do fogo a quota-parte das áreas comuns, respectivamente os 81,76 m², 106,40 m² ou 131,04 m², consoante o caso. Estão, naturalmente ainda, salvaguardadas as áreas mínimas prescritas no RGEU.

A organização interna dos fogos, separa, com evidência, as áreas sociais, das áreas íntimas, sendo, por norma, o hall de distribuição e as instalações sanitárias as rótulas desta organização. Em todos os fogos T2 e T3, existem 2 instalações sanitárias, 1 delas acessível a Pessoas com Mobilidade Reduzida, tal como a unidade dos T1, e no caso dos T3, a segunda instalação sanitária é também provida de base de duche permitindo usos simultâneos a este nível.

As salas e cozinhas, surgem em espaço contínuo, separadas apenas por um balcão destinado a refeições, o que evita mobiliário a adquirir por parte dos residentes.

Com excepção dos T1 e de alguns poucos T2, todos os fogos têm lavandarias, local onde será instalada máquina de lavar a roupa.

Os compartimentos têm formas e dimensões regulares que facilitam a utilização e a colocação do mobiliário.

De salientar que com excepção de alguns fogos T1, todos os restantes fogos têm frente para mais de um quadrante solar. Mais ainda se salienta que os quartos, nos dois edifícios, se voltam a nordeste e a sudeste, respectivamente no edifício da Av Dr Magalhães de Lemos e da Av Dr José Castro Leal Faria.

É respeitado o Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, designadamente no que concerne à existência de percurso acessível com dimensão transversal dos corredores e rotação de 360º em instalações sanitárias. Também as áreas comuns onde existe elevador com caixa de 1,40 m * 1,80 m, soleiras com menos 2 cm são acessíveis a Pessoas com Mobilidade Reduzida.

Note-se que todos os quartos contarão com armários roupeiros fixos e as cozinhas com vários módulos de armários em cada um dos níveis, contam com balcão de derivado de pedra, onde existirá prumada de pio, máquina de lavar louça, fogão, gavetas e frigorífico.

Em termos construtivos haverá similitude em ambas as situações de uma e outra parcela.

Optar-se-á por lajes aligeiradas em pavimentos e coberturas.

Os paramentos exteriores serão de bloco térmico de 20 cm, aplicando-se acabamento com isolamento térmico ETICS.

A cobertura será plana com isolamento térmico exterior e godo como acabamento.

As caixilharias são de alumínio termolacado com corte térmico e contarão, regra geral, com persianas exteriores de alumínio também.

As paredes que separam as fracções entre si e cada uma delas das áreas comuns serão executadas em bloco de betão e forradas pelo interior dos fogos, com isolamento acústico e gesso cartonado a recobri-lo.

As paredes divisórias interiores serão de alvenaria de gesso cartonado.

O acabamento de paredes interiores de circulações, salas e quartos será à base de estuques, e as zonas húmidas serão revestidas com azulejo cerâmico em toda sua altura. Os tectos serão também estucados.

Os pavimentos serão revestidos a soalho flutuante vinílico reciclável.

Em matéria de infraestruturas, as tubagens de água serão em polipropileno copolímero, e os esgotos circulam sempre em courettes facilmente acessíveis. A ventilação será mecânica.

O aquecimento de AQS será realizado por bomba de calor de alimentação eléctrica.

Termicamente, dadas as opções de ruptura térmica das caixilharias, do vidro a utilizar e a definir em Projecto da Especialidade, do isolamento de paramentos exteriores com isolamento interior ou sistema ETICS, será respeitado, como exigido o NZEB + 20.

Importa referir que em ambos os casos se apostará na recolha e reciclagem das águas pluviais. Tendo em conta, na parcela A, as praças originadas pelas coberturas do parque de estacionamento e do aparcamento para residentes, que necessariamente virão a ter áreas ajardinadas e gerarão necessidades de lavagem destas superfícies, prevê-se a instalação de cisterna e sistema de rega e distribuição de água para aproveitamento das águas da chuva. O mesmo se passará relativamente ao logradouro daa parcela B.

QUADRO SINÓPTICO

Relativamente à Parcela A, é o seguinte o Quadro Sinóptico:

ÁREAS COMUNS 1839,63

3196,51

ÁREAS FOGOS									ÁREAS ACESSÓRIAS		
	Área de Edificabilidade	Permilagem	Área Habitacional	Tipo	RGEU	PORT281	(+)12%	≠	Lugar de Estacionamento	Arrumos	Total
A	80,57	0,011	100,47	T2	72	95	106,4	-5,93	0,00	0,00	0,00
B	82,35	0,011	102,69	T2	72	95	106,4	-3,71	0,00	0,00	0,00
C	83,43	0,011	104,04	T2	72	95	106,4	-2,36	0,00	0,00	0,00
D	81,96	0,011	102,20	T2	72	95	106,4	-4,20	0,00	0,00	0,00
E	79,72	0,011	99,41	T2	72	95	106,4	-6,99	0,00	0,00	0,00
F	96,64	0,013	120,51	T3	91	117	131,04	-10,53	0,00	0,00	0,00
G	82,56	0,011	102,95	T2	72	95	106,4	-3,45	0,00	0,00	0,00
H	96,68	0,013	120,56	T3	91	117	131,04	-10,48	0,00	0,00	0,00
I	82,27	0,011	102,59	T2	72	95	106,4	-3,81	0,00	0,00	0,00
J	82,30	0,011	102,63	T2	72	95	106,4	-3,77	0,00	0,00	0,00
K	82,85	0,011	103,31	T2	72	95	106,4	-3,09	0,00	0,00	0,00
L	79,77	0,011	99,47	T2	72	95	106,4	-6,93	0,00	0,00	0,00
M	79,72	0,011	99,41	T2	72	95	106,4	-6,99	0,00	0,00	0,00
N	96,63	0,013	120,50	T3	91	117	131,04	-10,54	0,00	0,00	0,00
O	82,56	0,011	102,95	T2	72	95	106,4	-3,45	0,00	0,00	0,00
P	96,68	0,013	120,56	T3	91	117	131,04	-10,48	0,00	0,00	0,00
Q	81,42	0,011	101,53	T2	72	95	106,4	-4,87	0,00	0,00	0,00
R	96,66	0,013	120,54	T3	91	117	131,04	-10,50	0,00	0,00	0,00
S	82,00	0,011	102,25	T2	72	95	106,4	-4,15	0,00	0,00	0,00
T	94,29	0,013	117,58	T3	91	117	131,04	-13,46	0,00	0,00	0,00
U	79,72	0,011	99,41	T2	72	95	106,4	-6,99	0,00	0,00	0,00
V	96,64	0,013	120,51	T3	91	117	131,04	-10,53	0,00	0,00	0,00
W	82,56	0,011	102,95	T2	72	95	106,4	-3,45	0,00	0,00	0,00
X	96,68	0,013	120,56	T3	91	117	131,04	-10,48	0,00	0,00	0,00
Y	81,42	0,011	101,53	T2	72	95	106,4	-4,87	0,00	0,00	0,00
Z	96,66	0,013	120,54	T3	91	117	131,04	-10,50	0,00	0,00	0,00
AA	82,00	0,011	102,25	T2	72	95	106,4	-4,15	0,00	0,00	0,00
AB	94,29	0,013	117,58	T3	91	117	131,04	-13,46	0,00	0,00	0,00
AC	74,01	0,010	92,29	T2	72	95	106,4	-14,11	0,00	0,00	0,00
AD	68,88	0,009	85,89	T2	72	95	106,4	-20,51	0,00	0,00	0,00
AE	76,67	0,010	95,61	T2	72	95	106,4	-10,79	0,00	0,00	0,00
AF	68,29	0,009	85,16	T2	72	95	106,4	-21,24	0,00	0,00	0,00
AG	81,42	0,011	101,53	T2	72	95	106,4	-4,87	0,00	0,00	0,00
AH	96,66	0,013	120,54	T3	91	117	131,04	-10,50	0,00	0,00	0,00
AI	82,00	0,011	102,25	T2	72	95	106,4	-4,15	0,00	0,00	0,00
AJ	94,29	0,013	117,58	T3	91	117	131,04	-13,46	0,00	0,00	0,00
AK	75,50	0,010	94,15	T2	72	95	106,4	-12,25	0,00	0,00	0,00
AL	68,43	0,009	85,33	T2	72	95	106,4	-21,07	0,00	0,00	0,00
AM	75,60	0,010	94,27	T2	72	95	106,4	-12,13	0,00	0,00	0,00
AN	66,97	0,009	83,51	T2	72	95	106,4	-22,89	0,00	0,00	0,00
AO	63,54	0,009	79,23	T1	52	73	81,76	-2,53	0,00	0,00	0,00
AP	61,33	0,008	76,48	T1	52	73	81,76	-5,28	0,00	0,00	0,00
AQ	61,15	0,008	76,25	T1	52	73	81,76	-5,51	0,00	0,00	0,00
AR	63,73	0,009	79,47	T1	52	73	81,76	-2,29	0,00	0,00	0,00
AS	63,28	0,008	78,91	T1	52	73	81,76	-2,85	0,00	0,00	0,00
AT	61,33	0,008	76,48	T1	52	73	81,76	-5,28	0,00	0,00	0,00
AU	61,15	0,008	76,25	T1	52	73	81,76	-5,51	0,00	0,00	0,00
AV	63,73	0,009	79,47	T1	52	73	81,76	-2,29	0,00	0,00	0,00
AW	62,92	0,008	78,46	T1	52	73	81,76	-3,30	0,00	0,00	0,00
AX	60,37	0,008	75,28	T1	52	73	81,76	-6,48	0,00	0,00	0,00
AY	83,83	0,011	104,54	T2	72	95	106,4	-1,86	0,00	0,00	0,00
AZ	79,52	0,011	99,16	T2	72	95	106,4	-7,24	0,00	0,00	0,00

BA	81,96	0,011	102,20	T2	72	95	106,4	-4,20	0,00	0,00	0,00
BB	80,86	0,011	100,83	T2	72	95	106,4	-5,57	0,00	0,00	0,00
BC	83,48	0,011	104,10	T2	72	95	106,4	-2,30	0,00	0,00	0,00
BD	80,92	0,011	100,91	T2	72	95	106,4	-5,49	0,00	0,00	0,00
BE	82,93	0,011	103,41	T2	72	95	106,4	-2,99	0,00	0,00	0,00
BF	80,03	0,011	99,80	T2	72	95	106,4	-6,60	0,00	0,00	0,00
BG	98,05	0,013	122,27	T3	91	117	131,04	-8,77	0,00	0,00	0,00
BH	95,46	0,013	119,04	T3	91	117	131,04	-12,00	0,00	0,00	0,00
BI	97,82	0,013	121,98	T3	91	117	131,04	-9,06	0,00	0,00	0,00
BJ	96,73	0,013	120,62	T3	91	117	131,04	-10,42	0,00	0,00	0,00
BK	98,96	0,013	123,40	T3	91	117	131,04	-7,64	0,00	0,00	0,00
BL	97,17	0,013	121,17	T3	91	117	131,04	-9,87	0,00	0,00	0,00
BM	98,61	0,013	122,97	T3	91	117	131,04	-8,07	0,00	0,00	0,00
BN	96,18	0,013	119,94	T3	91	117	131,04	-11,10	0,00	0,00	0,00
BO	82,95	0,011	103,44	T2	72	95	106,4	-2,96	0,00	0,00	0,00
BP	80,03	0,011	99,80	T2	72	95	106,4	-6,60	0,00	0,00	0,00
BQ	82,46	0,011	102,83	T2	72	95	106,4	-3,57	0,00	0,00	0,00
BR	81,35	0,011	101,44	T2	72	95	106,4	-4,96	0,00	0,00	0,00
BS	83,96	0,011	104,70	T2	72	95	106,4	-1,70	0,00	0,00	0,00
BT	81,41	0,011	101,52	T2	72	95	106,4	-4,88	0,00	0,00	0,00
BU	83,50	0,011	104,12	T2	72	95	106,4	-2,28	0,00	0,00	0,00
BV	80,53	0,011	100,42	T2	72	95	106,4	-5,98	0,00	0,00	0,00
BW	98,22	0,013	122,48	T3	91	117	131,04	-8,56	0,00	0,00	0,00
BX	95,46	0,013	119,04	T3	91	117	131,04	-12,00	0,00	0,00	0,00
BY	97,82	0,013	121,98	T3	91	117	131,04	-9,06	0,00	0,00	0,00
BZ	96,73	0,013	120,62	T3	91	117	131,04	-10,42	0,00	0,00	0,00
CA	98,96	0,013	123,40	T3	91	117	131,04	-7,64	0,00	0,00	0,00
CB	97,17	0,013	121,17	T3	91	117	131,04	-9,87	0,00	0,00	0,00
CC	98,61	0,013	122,97	T3	91	117	131,04	-8,07	0,00	0,00	0,00
CD	96,18	0,013	119,94	T3	91	117	131,04	-11,10	0,00	0,00	0,00
CE	75,25	0,010	93,84	T2	72	95	106,4	-12,56	0,00	0,00	0,00
CF	73,72	0,010	91,93	T2	72	95	106,4	-14,47	0,00	0,00	0,00
CG	74,67	0,010	93,11	T2	72	95	106,4	-13,29	0,00	0,00	0,00
CH	73,51	0,010	91,67	T2	72	95	106,4	-14,73	0,00	0,00	0,00
CI	77,42	0,010	96,54	T2	72	95	106,4	-9,86	0,00	0,00	0,00
CJ	74,30	0,010	92,65	T2	72	95	106,4	-13,75	0,00	0,00	0,00
CK	76,69	0,010	95,63	T2	72	95	106,4	-10,77	0,00	0,00	0,00
CL	72,13	0,010	89,95	T2	72	95	106,4	-16,45	0,00	0,00	0,00

7447,82 1,00 9287,45

1579,12 550,25 2129,37

(118 lug) (90 esp)

Lug Est + Arr + Áreas Comuns 5325,88

Nota: áreas em m²

Relativamente à Parcela B, é o seguinte o Quadro Sinóptico:

ÁREAS COMUNS			173,19									
ÁREAS FOGOS			ÁREAS ACESSÓRIAS									
	Área de Edificabilidade	Permilagem	Área Habitacional	Tipo	RGEU	PORT281	(+)12%	≠	Lugar de Estacionamento	Arrumos	Total	
A	82,32	0,048	94,01	T2	72	95	106,4	-12,39	0,00	0,00	0,00	
B	80,48	0,047	91,91	T2	72	95	106,4	-14,49	0,00	0,00	0,00	
C	80,48	0,047	91,91	T2	72	95	106,4	-14,49	0,00	0,00	0,00	
D	82,32	0,048	94,01	T2	72	95	106,4	-12,39	0,00	0,00	0,00	
E	101,85	0,059	116,31	T3	91	117	131,04	-14,73	0,00	0,00	0,00	
F	79,54	0,046	90,83	T2	72	95	106,4	-15,57	0,00	0,00	0,00	
G	100,15	0,058	114,37	T3	91	117	131,04	-16,67	0,00	0,00	0,00	
H	82,08	0,048	93,73	T2	72	95	106,4	-12,67	0,00	0,00	0,00	
I	101,85	0,059	116,31	T3	91	117	131,04	-14,73	0,00	0,00	0,00	
J	79,54	0,046	90,83	T2	72	95	106,4	-15,57	0,00	0,00	0,00	
K	100,15	0,058	114,37	T3	91	117	131,04	-16,67	0,00	0,00	0,00	
L	82,08	0,048	93,73	T2	72	95	106,4	-12,67	0,00	0,00	0,00	
M	101,85	0,059	116,31	T3	91	117	131,04	-14,73	0,00	0,00	0,00	
N	79,54	0,046	90,83	T2	72	95	106,4	-15,57	0,00	0,00	0,00	
O	101,15	0,059	115,51	T3	91	117	131,04	-15,53	0,00	0,00	0,00	
P	82,08	0,048	93,73	T2	72	95	106,4	-12,67	0,00	0,00	0,00	
Q	65,76	0,038	75,10	T1	52	73	81,76	-6,66	0,00	0,00	0,00	
R	80,99	0,047	92,49	T2	72	95	106,4	-13,91	0,00	0,00	0,00	
S	78,00	0,045	89,07	T2	72	95	106,4	-17,33	0,00	0,00	0,00	
T	80,00	0,046	91,36	T2	72	95	106,4	-15,04	0,00	0,00	0,00	
	1722,21	1,00	1966,74						152,00 (12 lug)	0,00 (0 esp)	152,00	
									Lug Est + Arr + Áreas Comuns			325,19

Nota: áreas em m²

ESTIMATIVA DE CUSTO

Para a execução de cada um destes edifícios, estimando-se um custo de construção de €1.000/m² para a área de edificabilidade dos fogos e €700/m² para a área em cave destinada a estacionamento e para as áreas comuns, prevê-se um custo de:

- (i) cerca 12.500.000,00 para o edifício a edificar na parcela A
- (ii) cerca 2.100.000,00 para o edifício a edificar na parcela B

Tendo em conta outras despesas ligadas a Infraestruturas/Arranjos Exteriores, deve considerar-se como acréscimo aos valores acima, o valor de cerca de €1.450.000,00.

Porto, 18 de Março de 2024

Paulo de Queiroz Valença

ATELIER_{DO}PROJECTO

planeamento & arquitectura

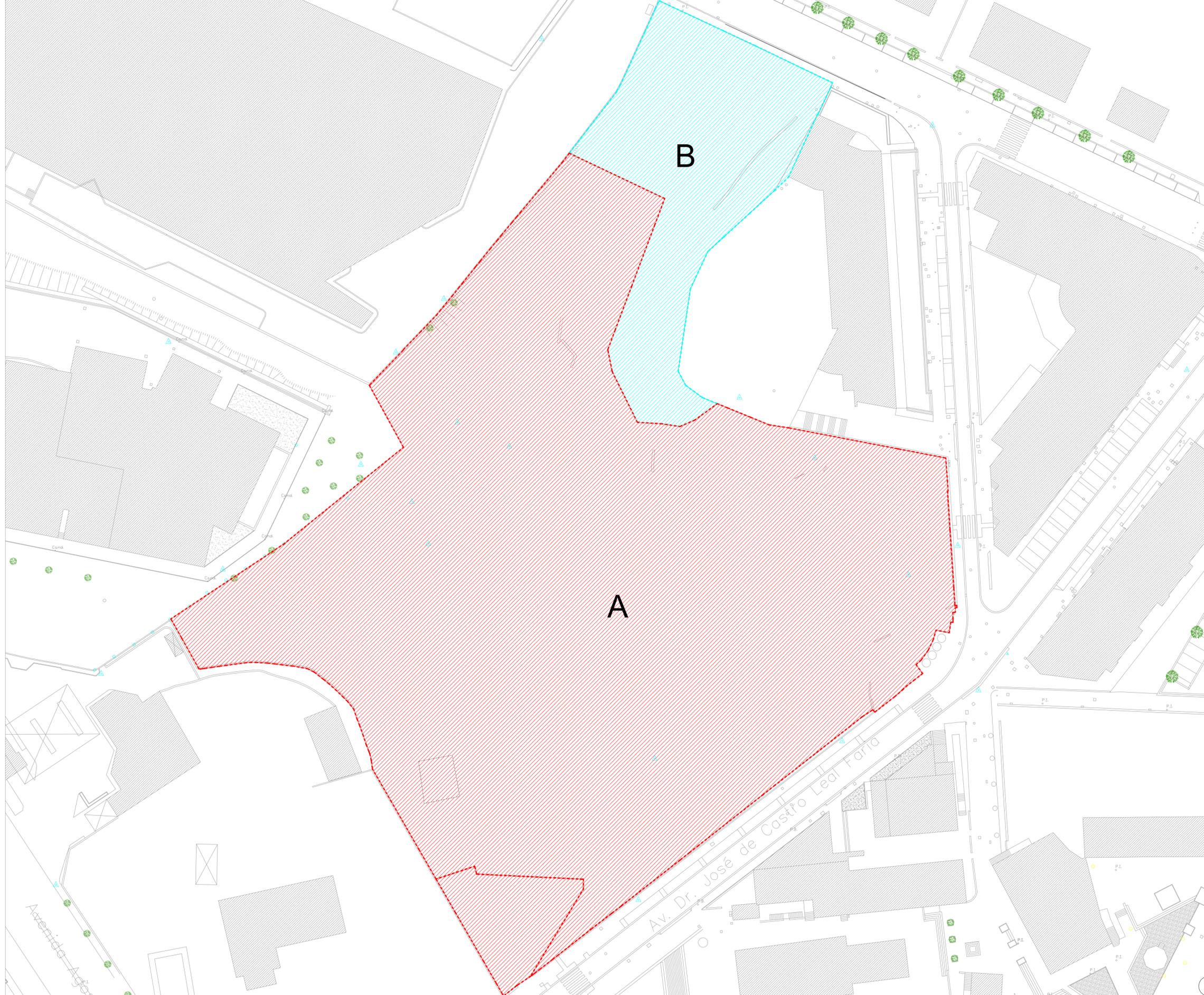
de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA

Lg Engº António de Almeida, 70, 9º, sala 422 4100-067 PORTO

geral@atelierdoprojecto.pt

+351 917 510 813

PEÇAS DESENHADAS



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

CLIENTE MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS

PROJETO HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA

LOCALIZAÇÃO AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS

DESIGNAÇÃO PLANTA - LIMITE DE PARCELAS

PROCESSO A - 04 2024

FASE ESTUDO PRÉVIO

ESCALA 1:500

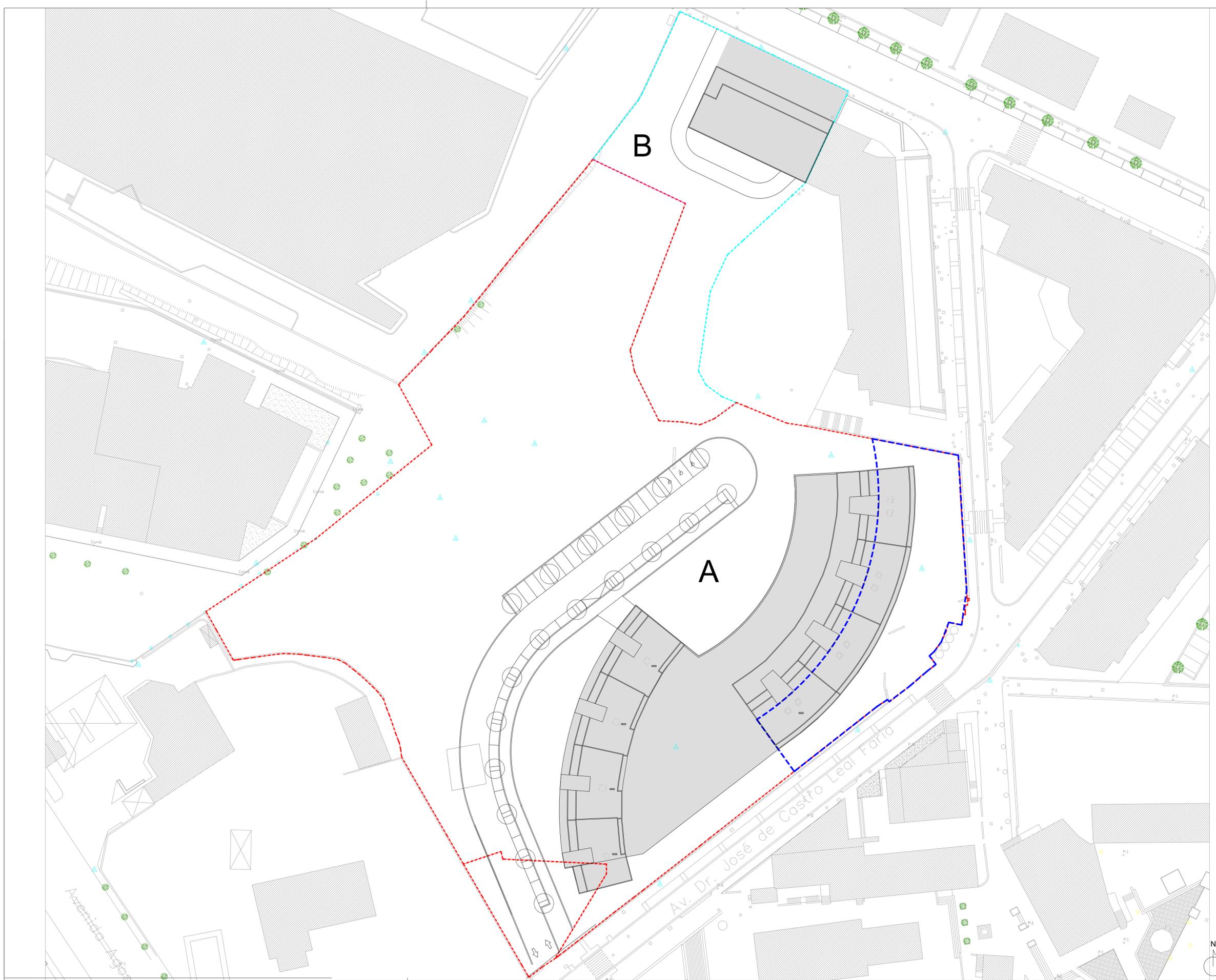
DATA Março 2024

ATELIER DO PROJECTO
planeamento & arquitectura

ESTRADA NACIONAL 102, 1.º ANDAR, 4700-301 FELGUEIRAS, PORTUGAL
TEL: +351 253 301 1000
WWW.ATELIERDOPROJECTO.PT

Folha **1** Rev. **1**

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



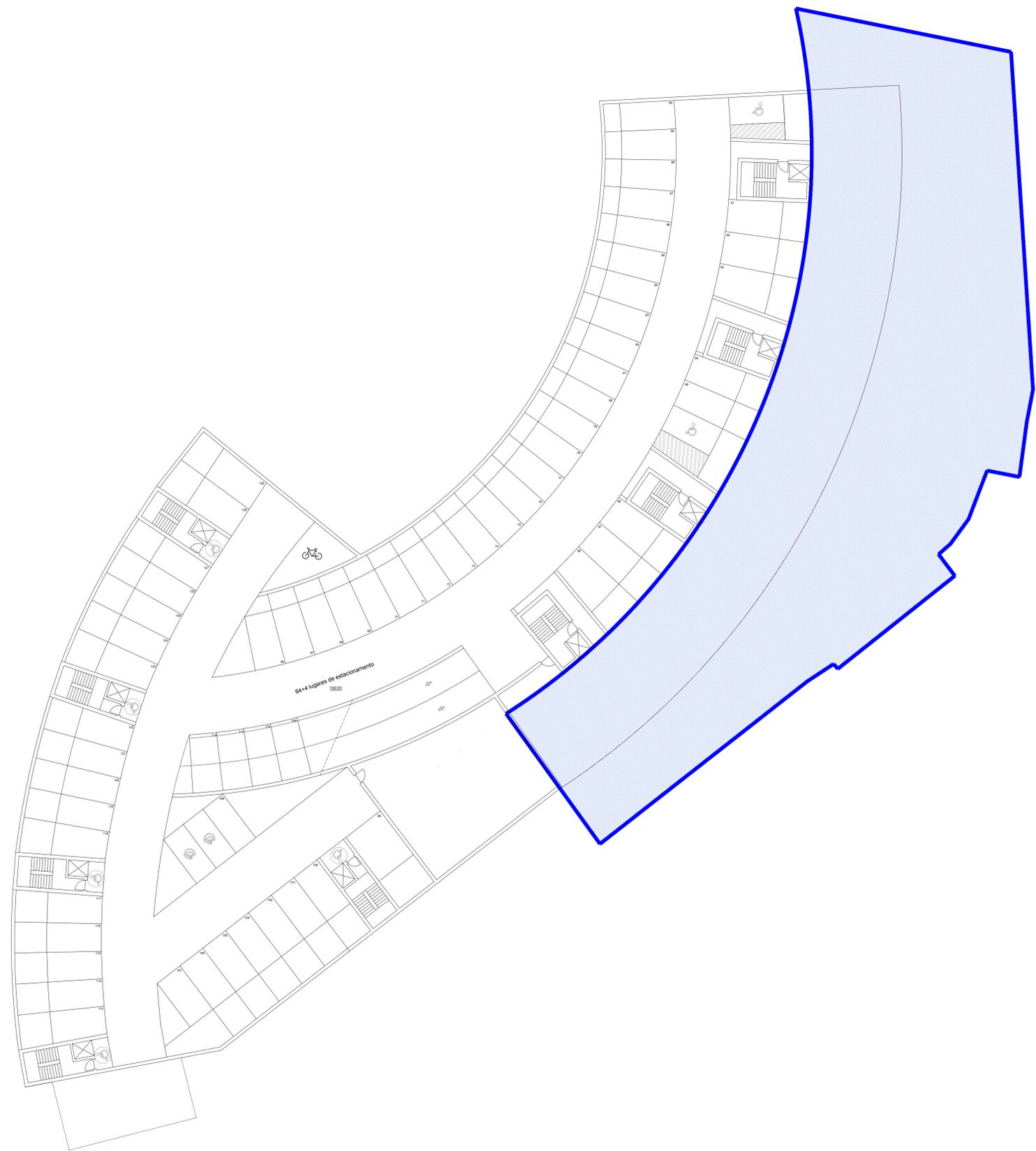
CLIENTE MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS		PROCESSO A - 04 2024	
PROJETO HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA		FASE ESTUDO PRÉVIO	
LOCALIZAÇÃO AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS		ESCALA 1:500	
DESIGNAÇÃO PLANTA GERAL		DATA Março 2024	

de PAULO VALENÇA CONSULTOR, LDA
14 1stº Andar de Avenida 75, N. 1484 422 - 430-047 PORTO
geral@atelierprojecto.pt
+351 917 784824

ATELIER_{de}**PROJECTO**
 planeamento & arquitectura

Folha
2

Rev.
1



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO A DESENVOLVER

CLIENTE: MUNICÍPIO DE FELGUERIAS

PROJETO: HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS

DESIGNAÇÃO: PARCELA A - PLANTA COTA: 309.00

PROCESSO: A - 04_2024

FASE: ESTUDO PRÉVIO

ESCALA: 1:200

DATA: Março 2024

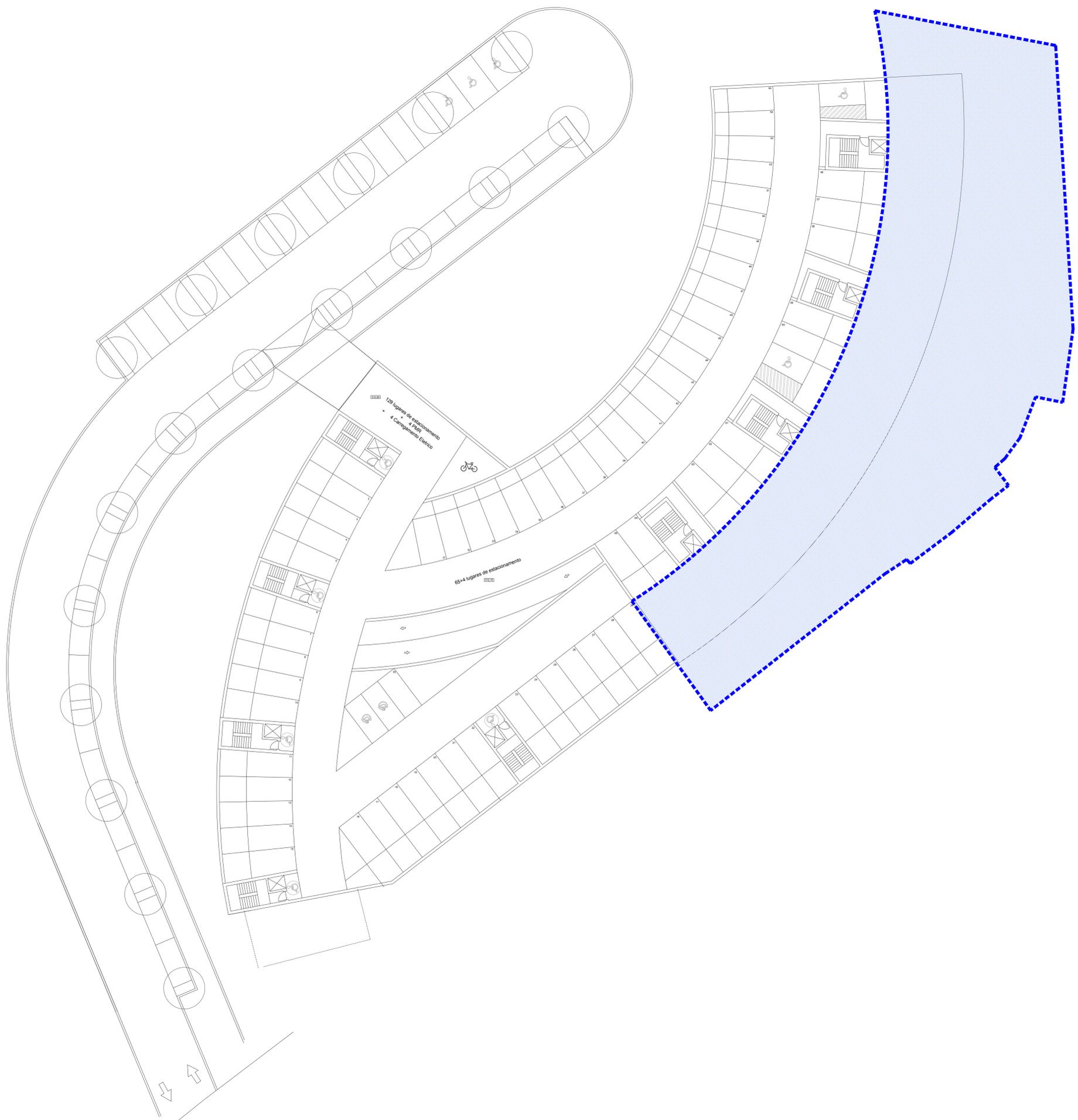
plano & arquitectura

ESTRUTURA: 02/03/2024

PROJECÇÃO: 10/03/2024

3

1



120 lugares de estacionamento
+ 4 Carregamento Eléctrico

65+4 lugares de estacionamento

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

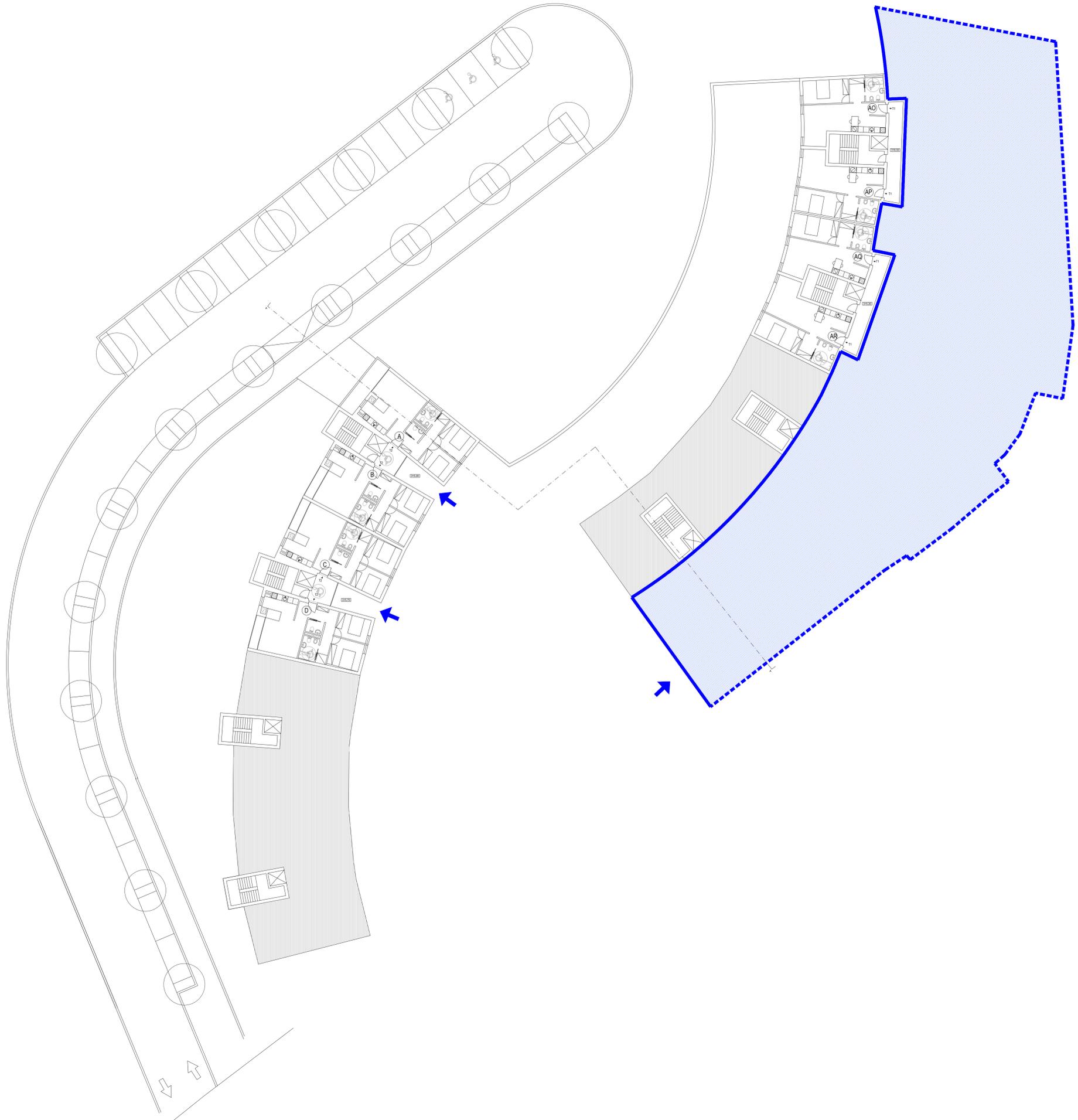
PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO A DESENVOLVER

ATELIER PROJECTO
planejamento & arquitectura

CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUERIAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJETO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - PLANTA COTA 312.00	DATA	Março 2024

4 / **1**

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



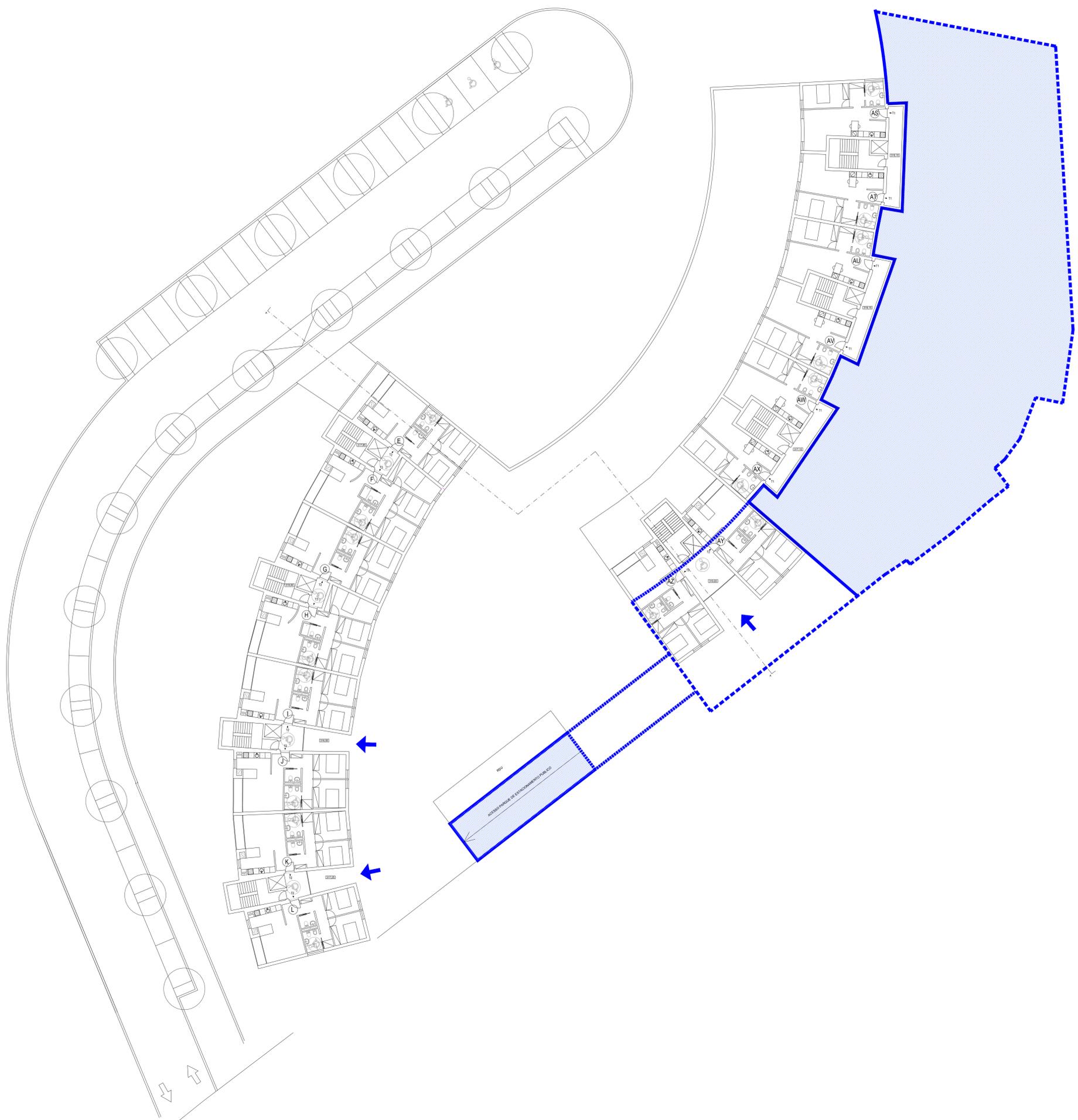
PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO A DESENVOLVER

ATELIER PROJECTO
planeamento & arquitectura

CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJETO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - PLANTA COTA 315.00	DATA	Março 2024

Folha **5** Rev. **1**

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

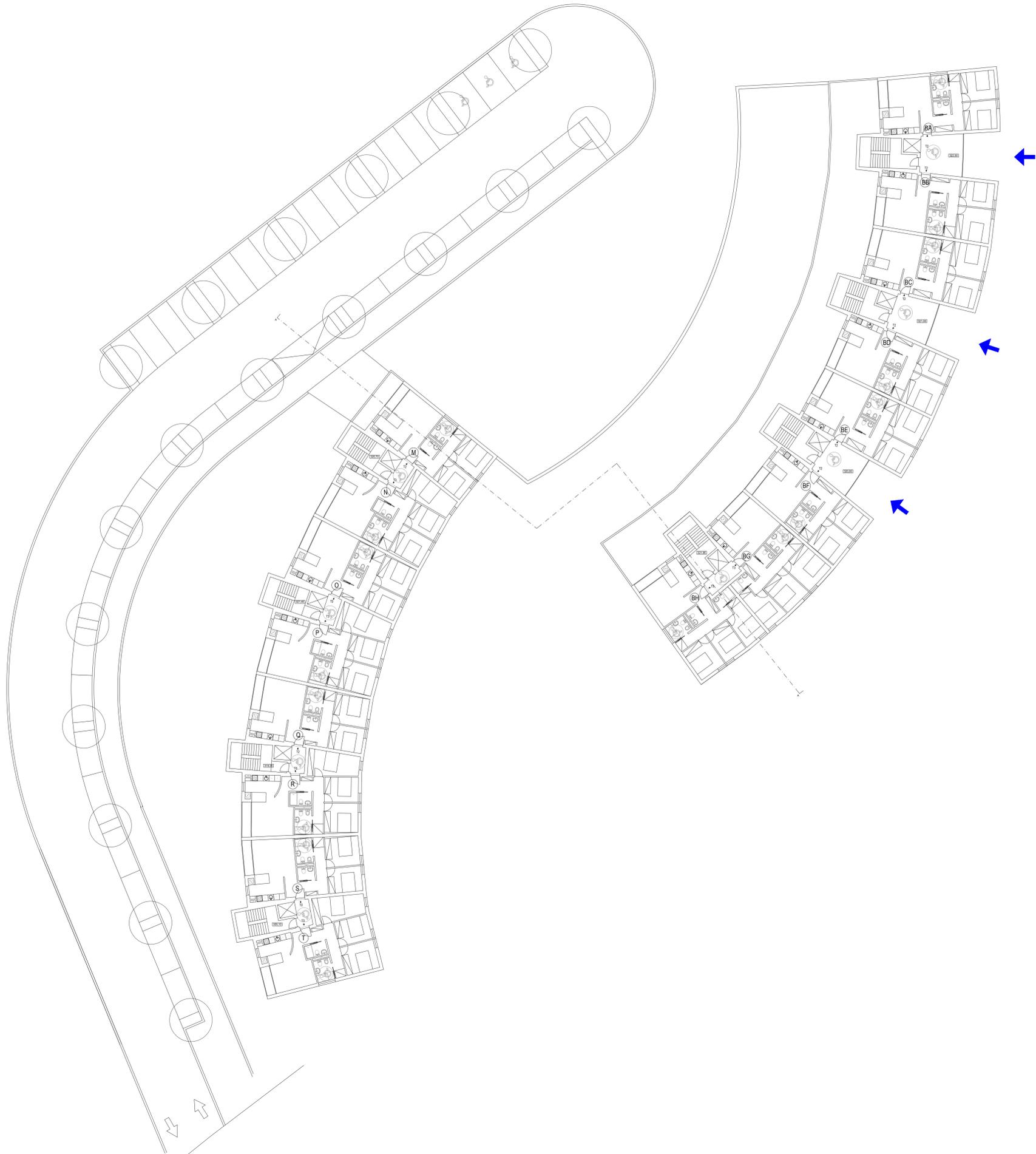


PARQUE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO A DESENVOLVER

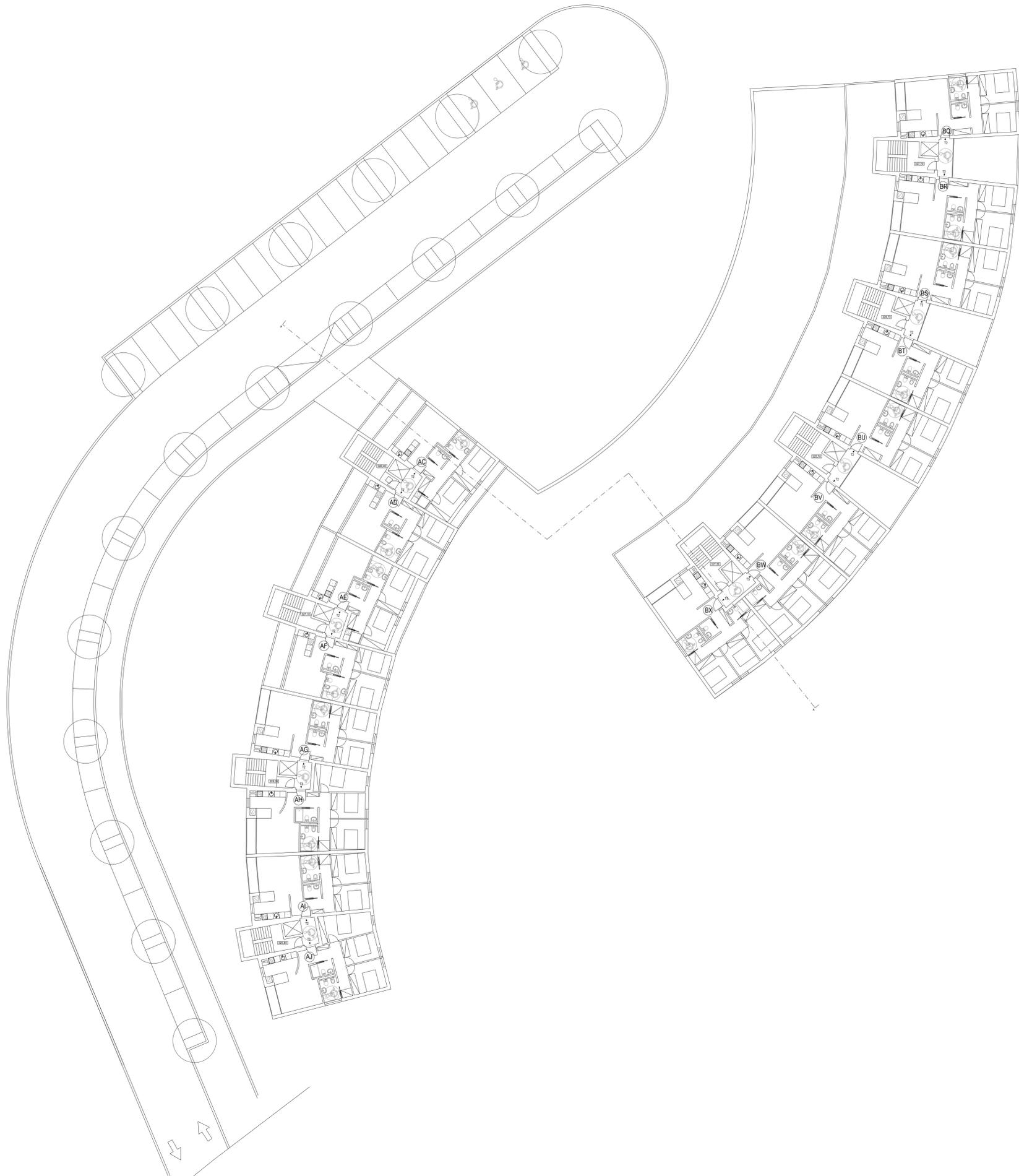
ATELIER PROJECTO
planejamento & arquitectura

CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUERIAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJETO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OIVAA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - PLANTA COTA 318.00	DATA	Março 2024

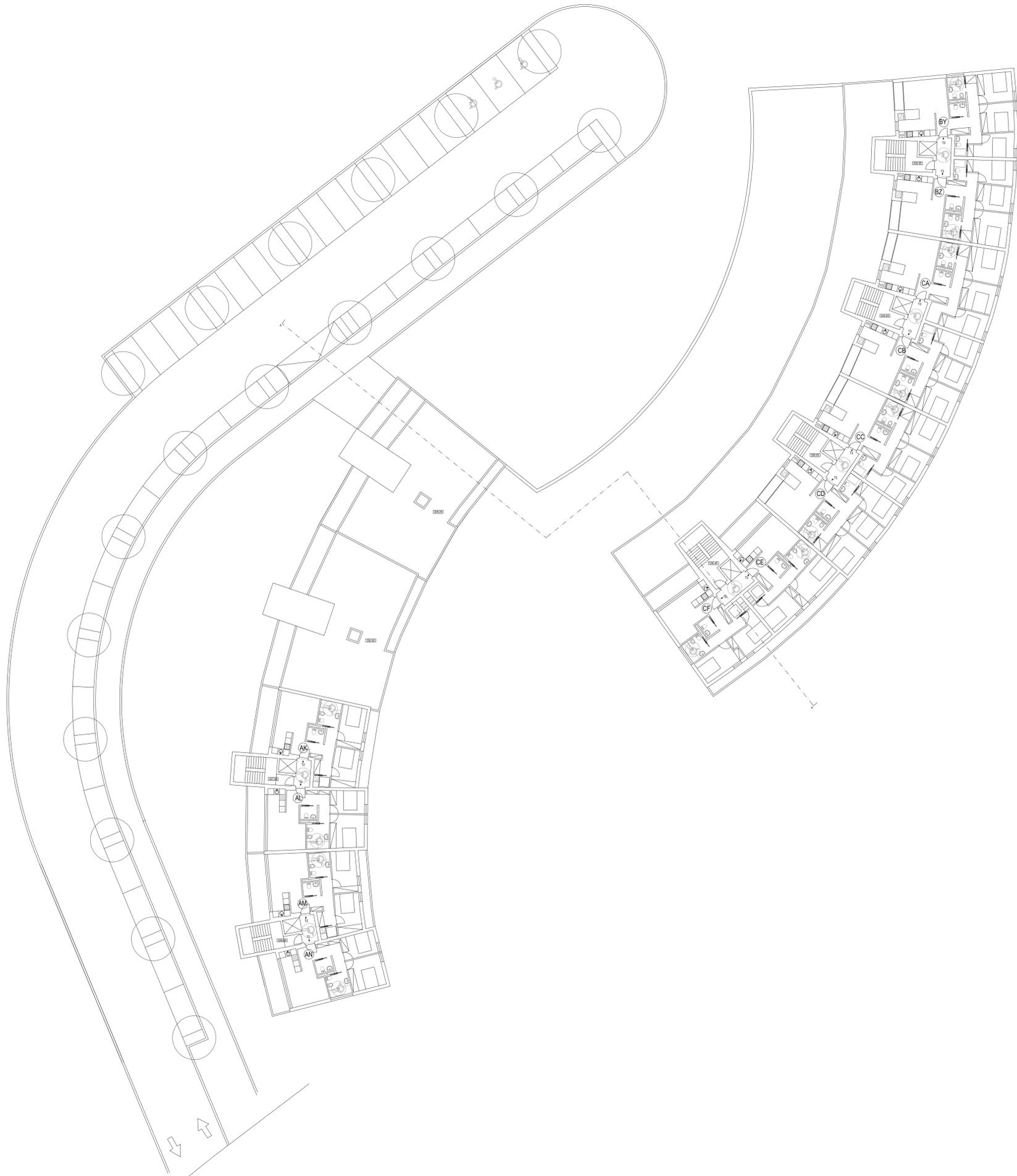
6 1



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	então inicial

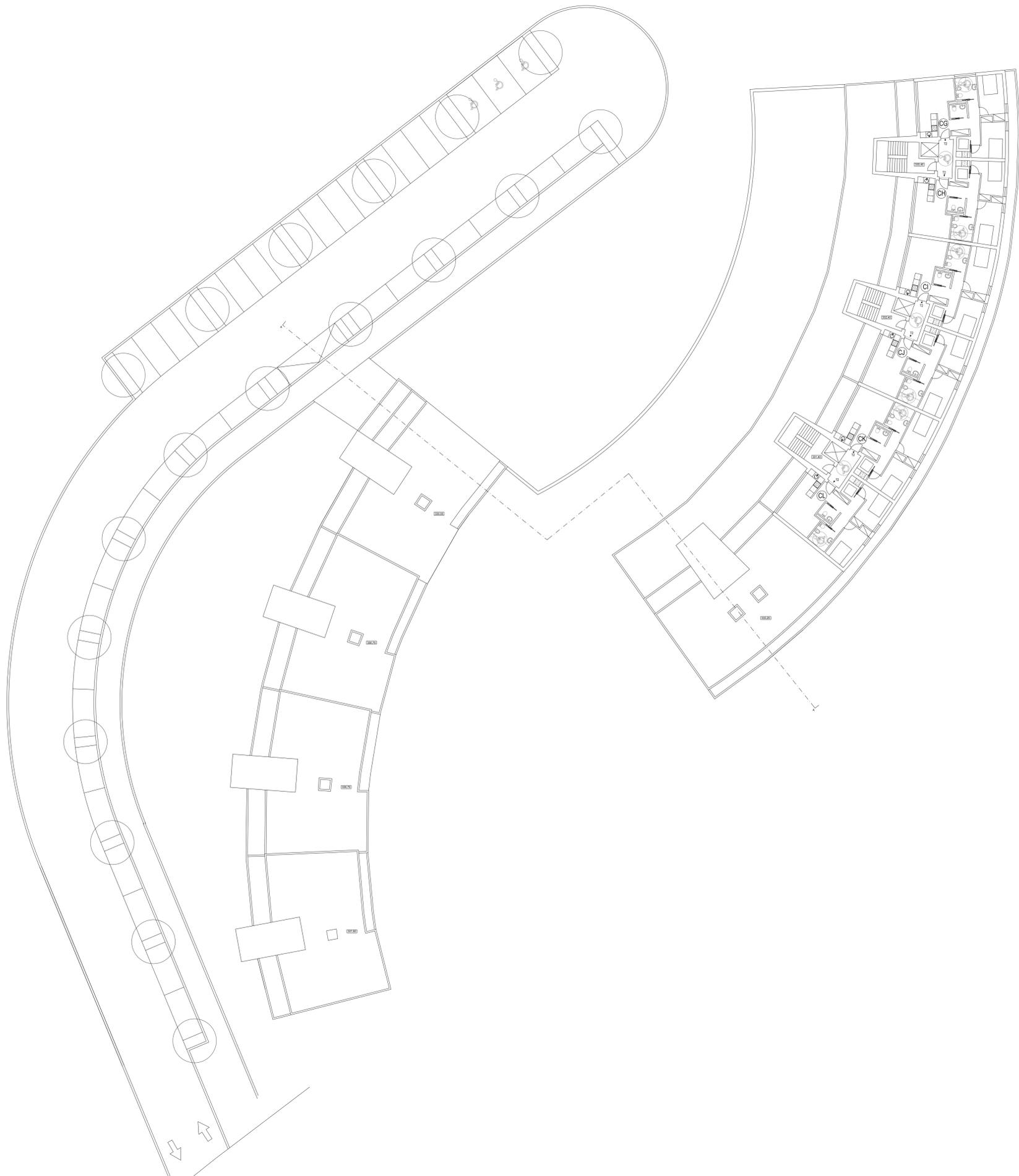


REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	então inicial

ATELIER PROJECTO
planeamento & arquitectura

CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUERIAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJETO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - PLANTA COTA 330,00	DATA	Março 2024

N
 10 1

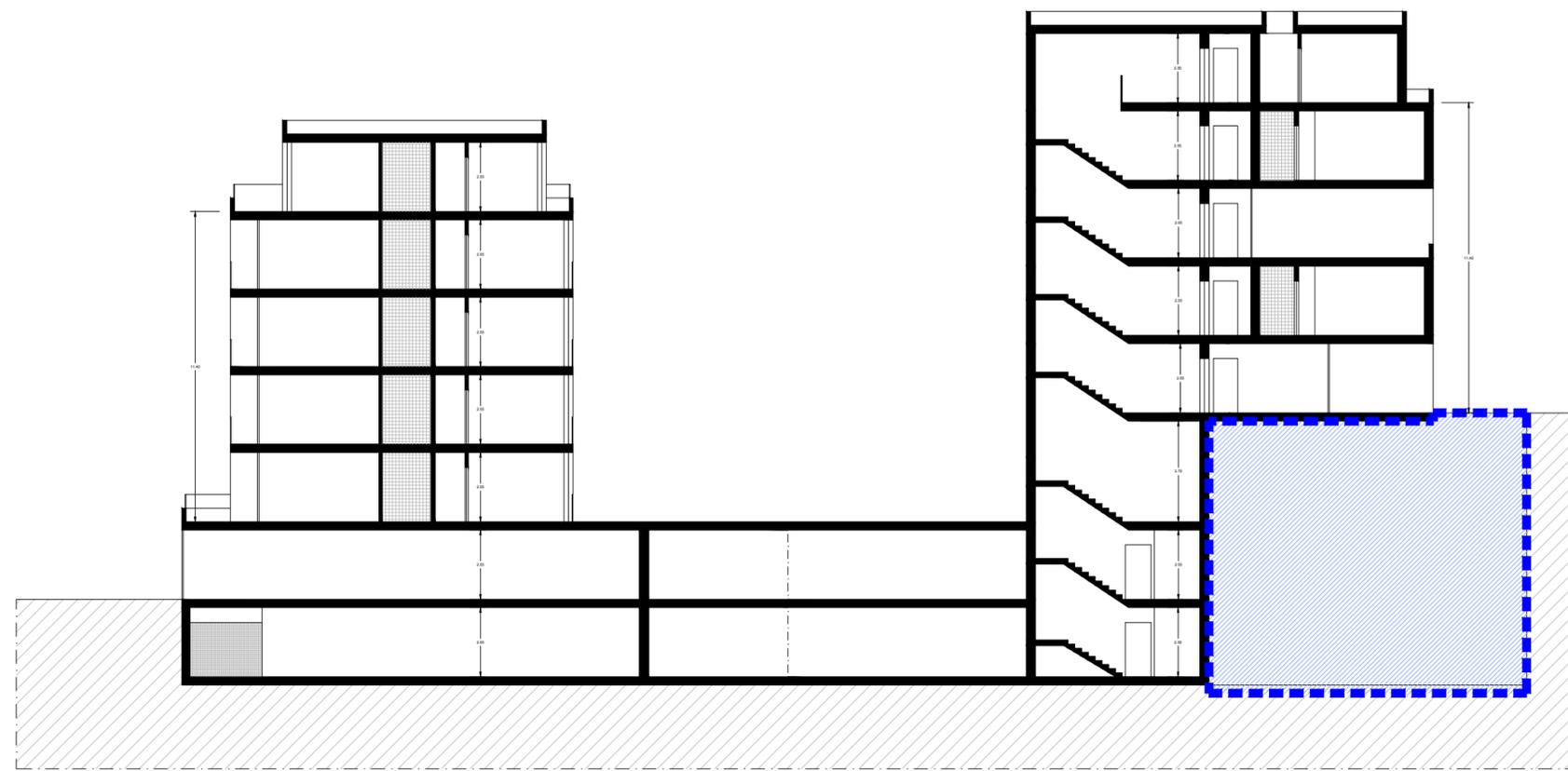


REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

ATELIER PROJECTO
planeamento & arquitectura

CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJETO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - PLANTA COTA 333.00	DATA	Março 2024

Folha **11** Rev. **1**

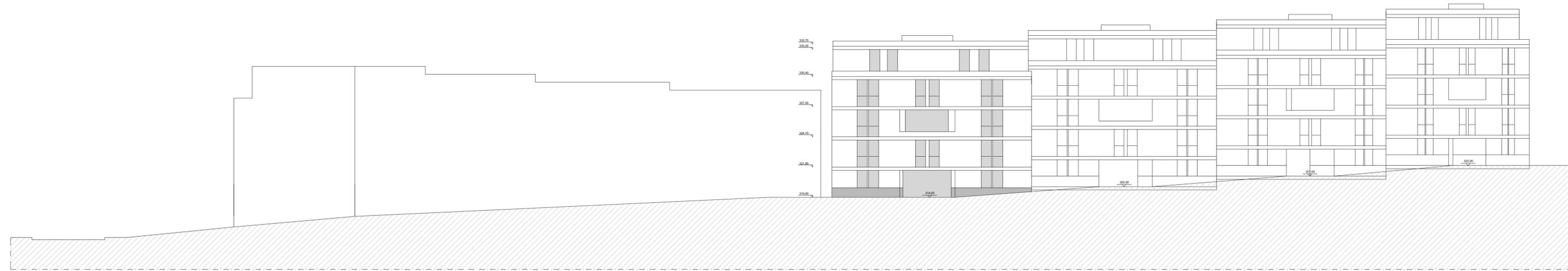


CORTE A

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

ATELIERdoPROJECTO planeamento & arquitectura		<small>de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA Lg. Eng.º António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO geral@atelierdoobjecto.pt +351 917 510 813</small>	
CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - CORTE A	DATA	Março 2024
Folha		Rev.	
13		1	

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



ALÇADO NASCENTE - VISTA DA AVENIDA DR GARRIDO JOSÉ FARIA



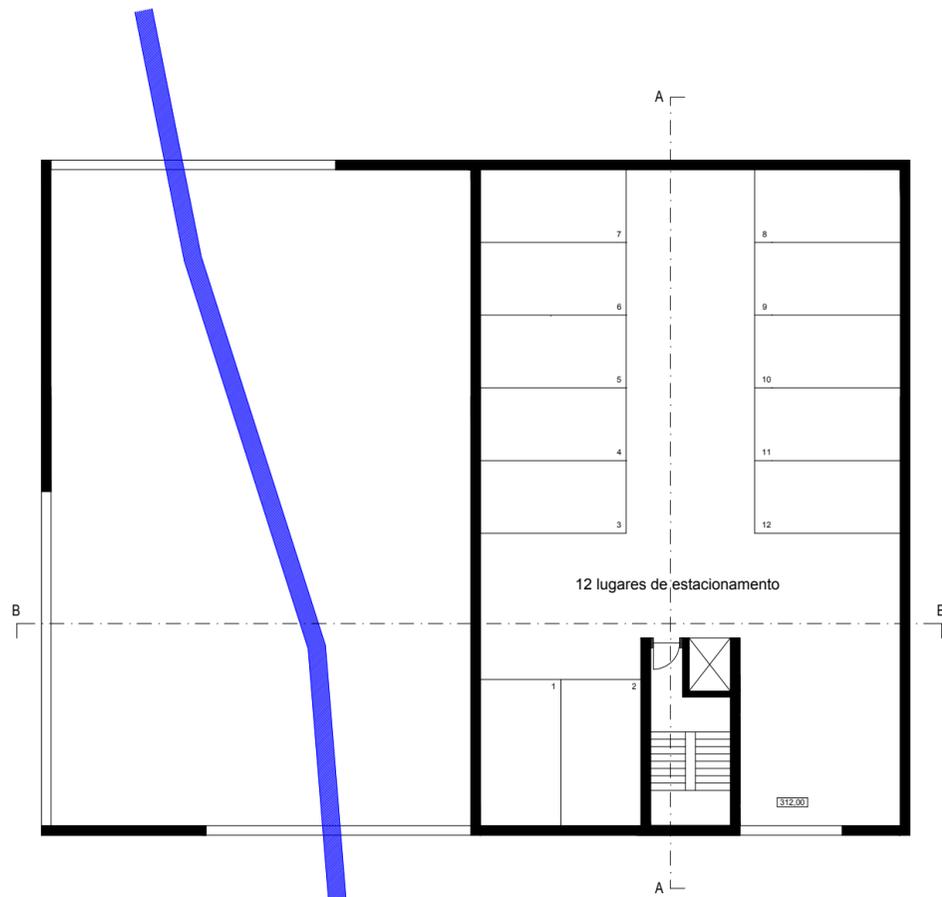
ALÇADO POENTE - VISTA DA RUA PRIVATIVA

CLIENTE		MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO	
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1:200	Folha
DESIGNAÇÃO	PARCELA A - ALÇADOS	DATA	Março 2024	Rev.

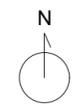
ATELIER DO PROJECTO
 planeamento & arquitectura
DR PAULO VILHENA, CONSULTOR, LDA
 Lg. Eug. António de Almeida, 70, 1.º, 464-022 4300-067 PORTO
 WWW.ATELIERDOPROJECTO.PT
 +351 91 153 81 11

14

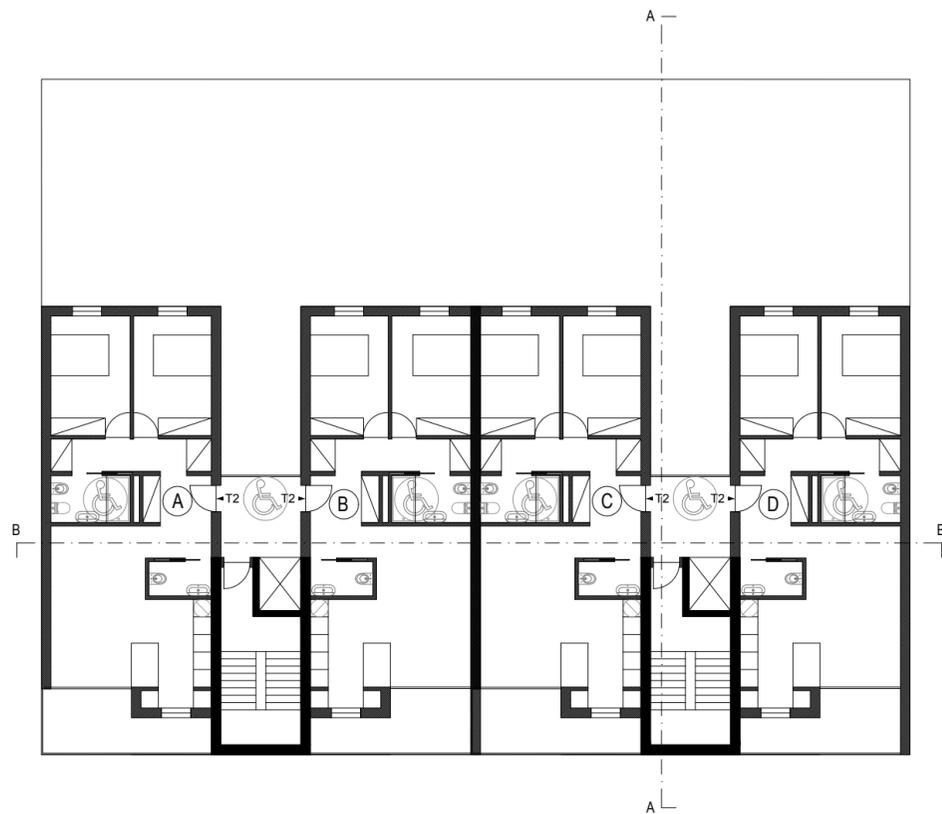
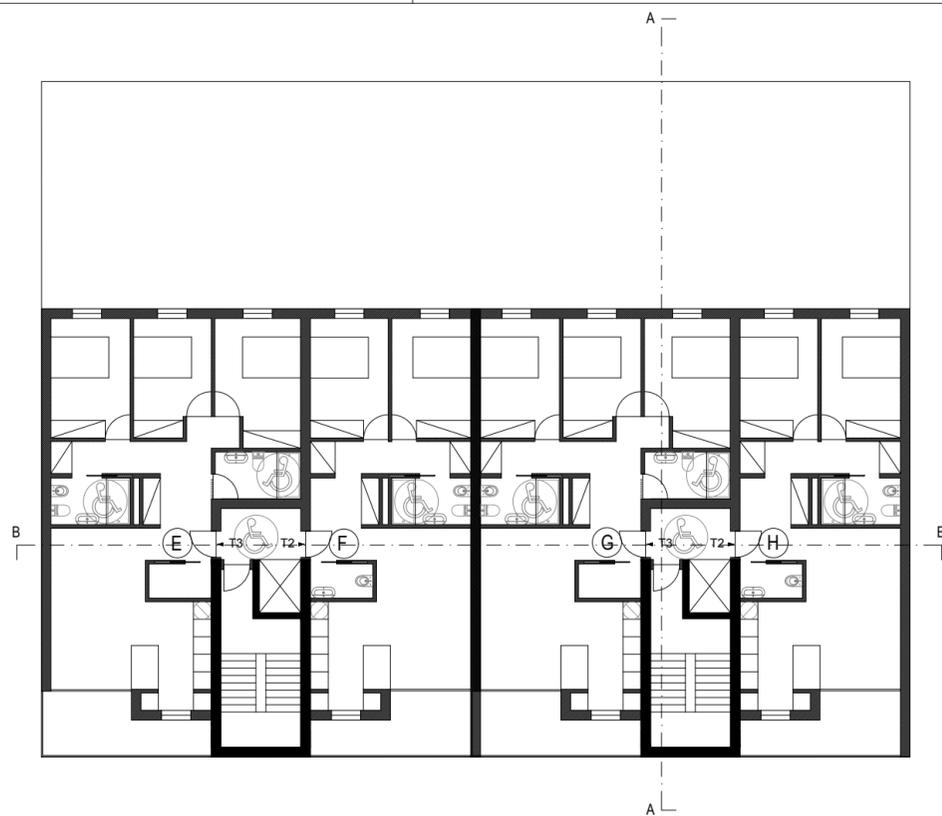
1



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



ATELIERdoPROJECTO planeamento & arquitectura		<small>de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA Lg. Eng.º António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO geral@atelierdoobjecto.pt +351 917 510 813</small>	
CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA B - PLANTA COTA 318.00	DATA	Março 2024



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

ATELIERdoPROJECTO
planeamento & arquitectura

de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA
Lg. Eng. António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO
geral@atelierdoobjecto.pt
+351 917 510 813

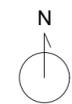
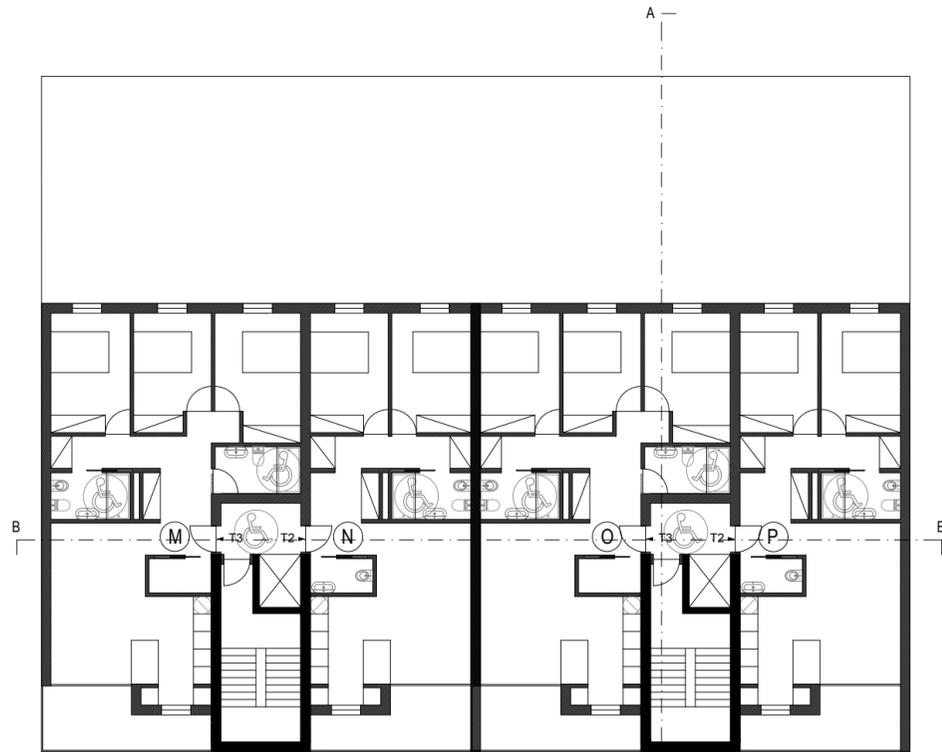
CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA B - PLANTA COTA 321.00 E 324.00	DATA	Março 2024

Folha

16

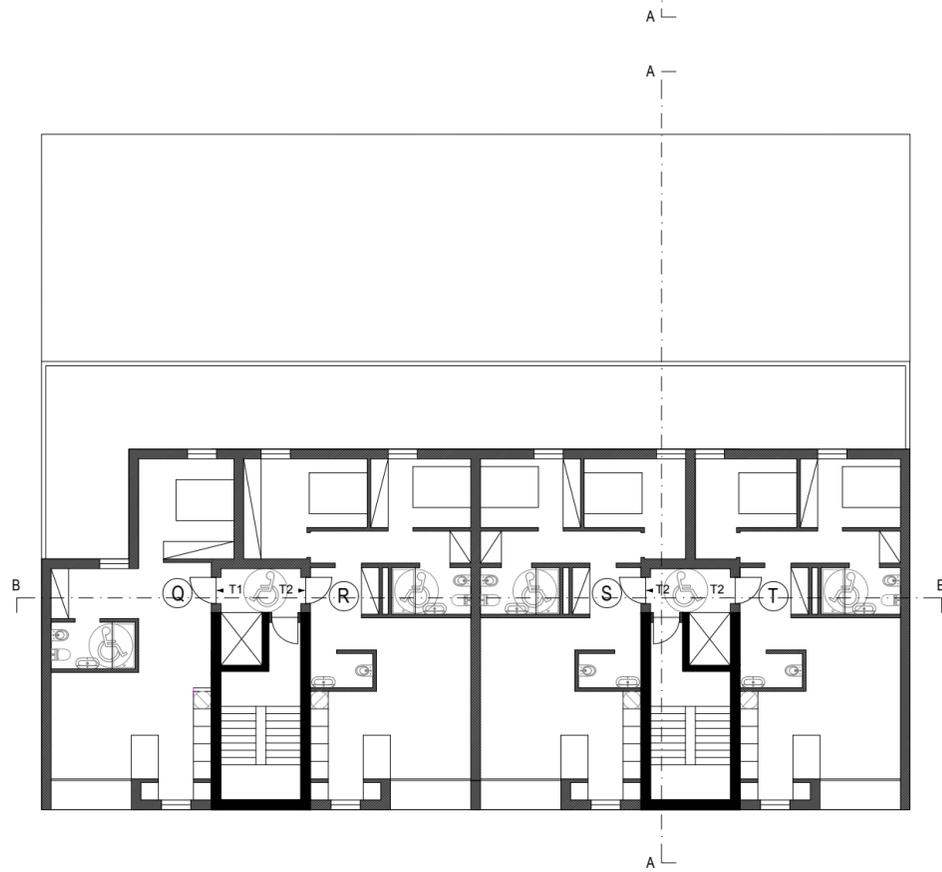
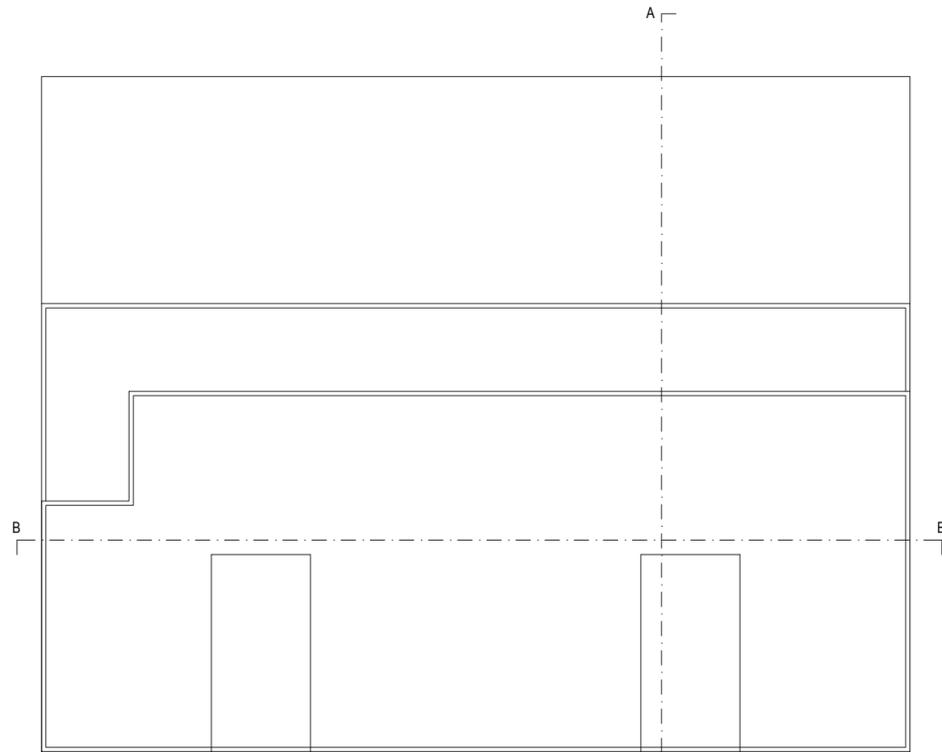
Rev.

1



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

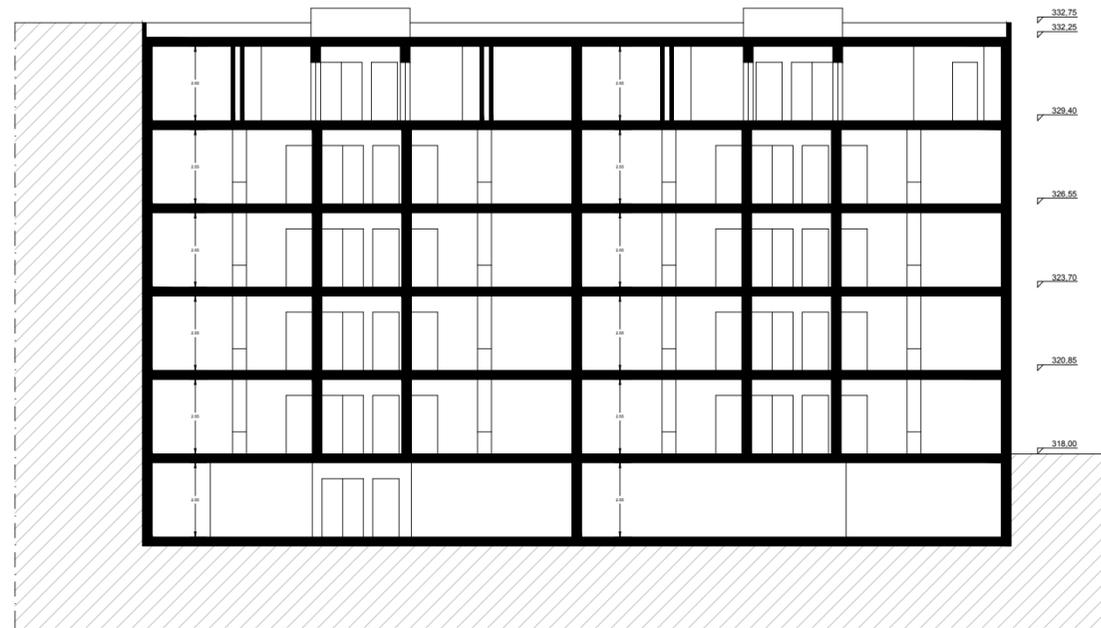
ATELIERdoPROJECTO planeamento & arquitectura		<small>de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA Lg. Engr. António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO geral@atelierdoobjecto.pt +351 917 510 813</small>	
		CLIENTE MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO A - 04_2024
PROJECTO HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE ESTUDO PRÉVIO	ESCALA 1.200	Folha 17
LOCALIZAÇÃO AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	DATA Março 2024	Rev. 1	
DESIGNAÇÃO PARCELA B - PLANTA COTA 327.00 E 330.00			



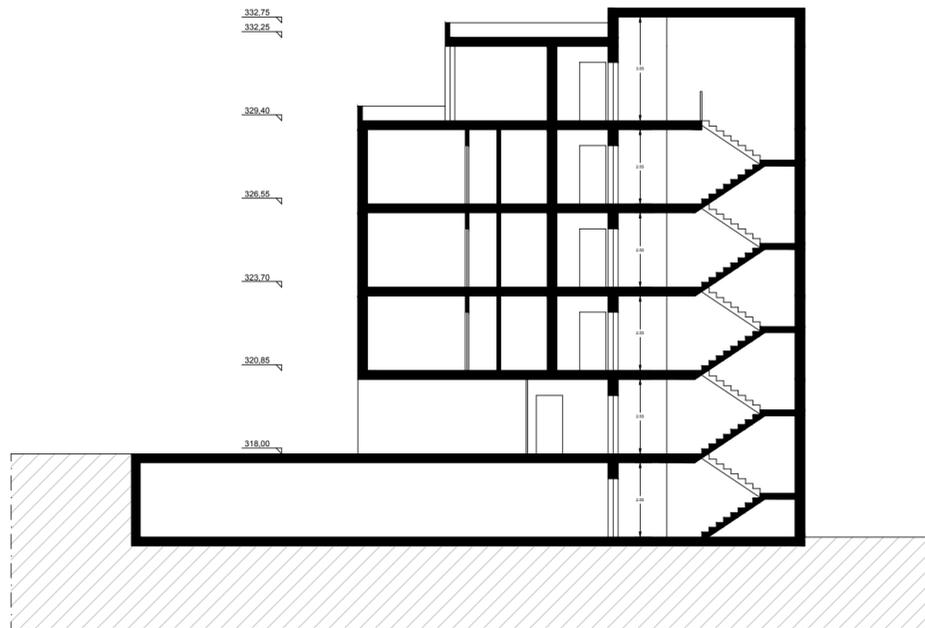
REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

ATELIERdoPROJECTO planeamento & arquitectura <small>de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA Lg. Engr. António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO geral@atelierdoobjecto.pt +351 917 510 813</small>			
CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA B - PLANTA COTA 333.00 E 336.00	DATA	Março 2024

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial



CORTE B



CORTE A



CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA B - CORTES	DATA	Março 2024

ATELIERdoPROJECTO
planeamento & arquitectura

de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA
Lg. Eng. António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO
geral@atelierdoobjecto.pt
+351 917 510 813

Folha **19** Rev. **1**



ALÇADO SUL



ALÇADO NORTE



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO
0	Março 2024	emissão inicial

ATELIERdoPROJECTO planeamento & arquitectura		<small>de PAULO VALENÇA, CONSULTOR, LDA Lg. Eng.º António de Almeida, 70, 9.º, sala 422 4100-067 PORTO geral@atelierdoobjecto.pt +351 917 510 813</small>	
CLIENTE	MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS	PROCESSO	A - 04_2024
PROJECTO	HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS NA QUINTA DE SANTA OVAIA	FASE	ESTUDO PRÉVIO
LOCALIZAÇÃO	AVENIDA DOUTOR JOSÉ CASTRO LEAL FARIA E AVENIDA DOUTOR MAGALHÃES DE LEMOS	ESCALA	1.200
DESIGNAÇÃO	PARCELA B - ALÇADOS	DATA	Março 2024
Folha 20		Rev. 1	

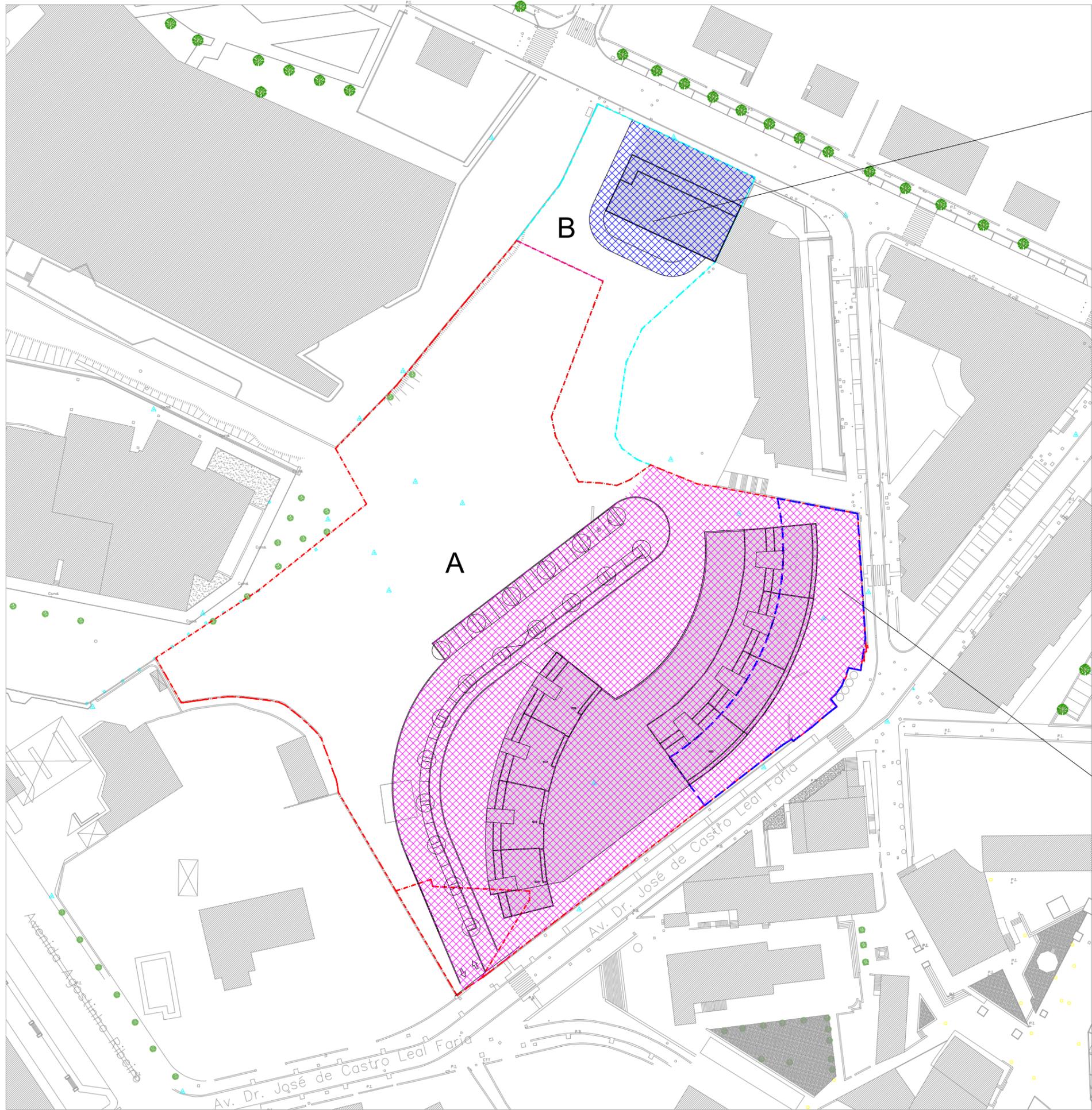
TERMO DE RESPONSABILIDADE

AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

Paulo de Queiroz Valença, licenciado em arquitectura, morador na Rua de Diogo Cão, 1251, 1ºE, 4200-262 PORTO, contribuinte n.º 167 013 637, inscrito na Ordem dos Arquitectos sob o n.º 3282, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção actual, que o Estudo Prévio de Arquitectura de que é autor, relativo ao Empreendimento de Habitação a Custos Controlados a realizar na Quinta de Santa Ovaia, em duas parcelas de terreno, uma que tem como limite sul a Av Dr José Castro Leal Faria (parcela A) e outra com frente norte para a Av Dr Magalhães de Lemos (parcela B), observa as normas legais e regulamentares aplicáveis à operação urbanística em apreciação, designadamente:

- a) O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a sua redacção actual
- b) O Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951
- c) O Regulamento do PDM em vigor
- d) O Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto
- e) O Regime Jurídico de Segurança Contra Incêndios em Edifícios
- f) A Portaria n.º 281/2021, de 3 de Dezembro

Porto, 17 de Março de 2024



ÁREA MINIMA DA PARCELA B
A AFECTAR AO PROJECTO - 995,46 m2

ÁREA MINIMA DA PARCELA A
A AFECTAR AO PROJECTO - 8.679,57 m2