

APRESENTAÇÃO COMERCIAL

Os prédios da Rua Costa Cabral, nºs. 26 a 36, Porto, localizam-se na Rua mais extensa da cidade do Porto, inicia-se na Praça do Marquês e prolonga-se até á Estrada da Circunvalação, na Areosa.

A Rua Costa Cabral além da sua dimensão desenvolve-se em sucessivas linhas retas, com um traçado uniforme.

Destacamos que os prédios objecto da operação urbanística localizam-se no início da Rua Costa Cabral á Praça do Marquês, com uma proximidade a eixos viários de entrada e saída da cidade, Estação de Metro que liga Gaia ao Hospital de S. João e ao Polo Universitário.



Pedido consiste em obra de alteração/ampliação -Rua Costa Cabral, 26,30,32 e 36.
Viabilidade para ampliação volumétrica e alteração do edifício existente, para habitação multifamiliar e comércio a distribuir por 4 pisos.

Caracterização da operação urbanística:

8. Caracterização da operação urbanística

	Existente a manter	Construir/Ampliar	Alterar/Reconstruir	TOTAL
8.1. Área de impermeabilização (m ²)	262,20	35,50		297,70
8.2. Área de implantação (m ²)				0,00
8.3. Área de construção (m ²)	540,90	178,50	191,40	910,80
8.4. Área de edificação (m ²)	540,90	178,50	191,40	910,80
8.5. Volumetria (m ³)				0,00
8.6. Cércea (m)				
8.7. Número total de pisos	4	0	0	
8.7.1. Abaixo da cota de soleira	0			
8.7.2. Acima da cota de soleira	4			
8.8. Área total de construção (m ²)*		910,80		
8.9. Área de edificação (m ²)*		910,80		
8.10. Índice de edificação*		1,99		
8.11. Área de impermeabilização (m ²)*		297,70		
8.12. Índice de impermeabilização*		0,65		

* Preenchimento automático

Em fase de licenciamento ter-se-á de ter em conta o ponto 3.2.1 e 3.2.3



3.2. Edificabilidade:

- 3.2.1 Face à proposta agora apresentada, verifica-se que a fachada tardoz, ao nível do piso 2 e 3, aproxima-se do alinhamento de tardoz das preexistências, mas está para lá dele (conforme se verifica nas plantas a vermelho/amarelo), no entanto, deverá ser igual ou estar dentro desse alinhamento, que em si também já está para além do alinhamento de tardoz dominante. Neste sentido, em sede de licenciamento deverá a proposta contemplar esta retificação.
- 3.2.2 O índice de impermeabilização proposto (0,65) não ultrapassa o permitido (0,7) e o piso 1, situado à cota do logradouro, não ultrapassa a profundidade de 25 metros medidos a partir do alinhamento da frente urbana, cumprindo o estipulado na alínea d) do n.º1 do Artigo 27.º;
- 3.2.3 No que concerne à cércea proposta, face ao perfil da rua apresentado, afigura-se que se encontra dentro da moda da cércea aí existente. De ter em atenção, no entanto, que no piso 3, a tardoz, um eventual terraço acessível não deverá criar, nos limites laterais do prédio, altura/empena superior à preexistência.