



PEDRO MOSCA &
— PEDRO GONÇALVES
ARQUITECTOS®

MEMÓRIA DESCRITIVA

Constituição de Edifício em regime de Propriedade Horizontal

Rua da Vila Nova 217,219, 223 e 225

Requerente: Foco Urbano Lda

Serve a presente Memória para apresentar e descrever a Propriedade Horizontal de moradia bifamiliar, localizada na Rua Vila Nova, nº217-225, União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

1. Trata-se de um prédio de 4 andares, 1 abaixo da cota de soleira e 3 acima da cota de soleira com uma área total de construção de 452m², destinado a habitação, com uma área de implantação de 124,71m². A área total do lote é de 211,25m² e conta com um logradouro de 86,54m².
2. Conta com 2 fracções autónomas e áreas comuns de logradouro, varandas, cobertura e paredes.
3. FRACÇÕES

As diversas fracções caracterizam-se da seguinte forma:

FRACÇÃO_A

O acesso é realizado através dos nºs 217 e 219 da Rua Vila Nova.

Localizada nos pisos -1, 1 e 2, tem entrada pelo piso 1 e é destinada a Habitação. É constituída por: vestíbulo de entrada, escada de articulação entre os pisos, quatro quartos, quatro instalações sanitárias completas, uma instalação sanitária de serviço, uma sala comum e uma cozinha.



PEDRO MOSCA &
— PEDRO GONÇALVES
ARQUITECTOS®

MEMÓRIA DESCRITIVA

Constituição de Edifício em regime de Propriedade Horizontal

Rua da Vila Nova 217,219, 223 e 225

Requerente: Foco Urbano Lda

A área bruta privativa da fracção é de 186,42m², acrescida de 15,00m² de local acessório, e conta com uma permissão de 500%.

Tem o uso exclusivo de parte da área comum descoberta de logradouro com uma área de 86,54m².

Tem o uso exclusivo de parte da área comum coberta de varanda com uma área de 20,44m².

Faz parte, ainda, da fracção o local acessório de estacionamento, com 15,00m².

FRACÇÃO_B

O acesso é realizado através dos n.ºs 223 e 225 da Rua Vila Nova.

Localizada nos pisos 1, 2 e 3 tem entrada pelo piso 1 e é destinada a Habitação. É constituída por: vestíbulo de entrada, escada de articulação entre os pisos e de acesso técnico à cobertura, quatro quartos, quatro instalações sanitárias completas, uma instalação sanitária de serviço, uma sala comum e uma cozinha.

A área bruta privativa da fracção é de 195,86m², acrescida de 13,84m² de local acessório, e conta com uma permissão de 500%.

Tem o uso exclusivo de parte da área comum coberta de varanda com uma área de 20,44m².

Tem uso exclusivo ainda parte de área comum descoberta, correspondente à cobertura, com uma área de 61,50m²



PEDRO MOSCA &
— PEDRO GONÇALVES
ARQUITECTOS®

MEMÓRIA DESCRITIVA

Constituição de Edifício em regime de Propriedade Horizontal

Rua da Vila Nova 217,219, 223 e 225

Requerente: Foco Urbano Lda

Faz parte, ainda, da fração o local acessório de estacionamento, com 13,84m².

4. ÁREAS COMUNS

É zona comum de uso exclusivo da fracção A o local acessório de estacionamento, com entrada pelo nº 219 da Rua de Vila Nova, com uma área de 15,00m². Dada a afetação exclusiva do seu uso à fracção A, a conservação e limpeza é da responsabilidade dos proprietários da respetiva fracção.

É zona comum de uso exclusivo da fracção A, o logradouro, conforme as áreas discriminadas nas plantas. Dada a afectação exclusiva do seu uso à fracção A, a conservação e limpeza do logradouro são da responsabilidade dos proprietários da respetiva fracção.

São zonas comuns de uso exclusivo da fracção A as varandas cobertas dos pisos -1 e 1, conforme as áreas discriminadas nas plantas. Dada a afetação exclusiva do seu uso à fracção A, a conservação e limpeza destas varandas são da responsabilidade dos proprietários da respetiva fracção.

É zona comum de uso exclusivo da fracção B o local acessório de estacionamento, com entrada pelo nº 223 da Rua de Vila Nova, com uma área de 13,84m². Dada a afetação exclusiva do seu uso à fracção B, a conservação e limpeza é da responsabilidade dos proprietários da respetiva fracção.

São zonas comuns de uso exclusivo da fracção B as varandas cobertas dos pisos 2 e 3, conforme as áreas discriminadas nas plantas. Dada a



PEDRO MOSCA &
— PEDRO GONÇALVES
ARQUITECTOS®

MEMÓRIA DESCRITIVA

Constituição de Edifício em regime de Propriedade Horizontal

Rua da Vila Nova 217,219, 223 e 225

Requerente: Foco Urbano Lda

afetação exclusiva do seu uso à fração B, a conservação e limpeza destas varandas são da responsabilidade dos proprietários da respetiva fração.

É zona comum de uso exclusivo da fração B, a cobertura à poente, conforme as áreas discriminadas nas plantas. Dada a afetação exclusiva do seu uso à fração A, a sua conservação e limpeza são da responsabilidade dos proprietários da respetiva fração.

É zona comum a cobertura plana não praticável destinada a área técnica.

São ainda zonas comuns a todas as fracções o solo onde está implantado o prédio, fundações, estrutura resistente, paredes resistentes, fachadas, cobertura, redes gerais de águas, esgotos, eletricidade, telefones, ventilação, etc... e todas as instalações e equipamentos não afectos ao uso exclusivo de determinada fracção, em conformidade com o disposto no artigo 1421º do Código Civil.

Pedro Gonçalves

Porto, Outubro 2022