



LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

Memória Descritiva

- A. Localização
- B. Enquadramento
- C. Proposta
- D. Estrutura Viária
- E. Infra-estruturas
- F. Divisão em lotes / Edificabilidade
- G. Cedências
- H. Estacionamento
- I. Índices Urbanísticos

Anexo – Regulamento do Loteamento - Edificação

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

MEMÓRIA DESCRITIVA

A. LOCALIZAÇÃO

A1. A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Licenciamento da Operação de Loteamento Mateus Poente, situado em Mateus, Freguesia de Mateus, Concelho de Vila Real, cuja Comunicação Prévia foi requerida por Belúmi – Empreendimentos Imobiliários, Lda, com sede na Rua D. António Valente da Fonseca, Loja 32, 5000-539 Vila Real.

B. ENQUADRAMENTO

B1. ADEQUABILIDADE DA PROPOSTA:
O presente Loteamento dá continuidade ao Plano de Pormenor Mateus Poente, publicado em Diário da República sob o Aviso n.º74/2024/2 de 8 de Abril de 2024 (2.º série, n.º69).

C. PROPOSTA

C1. OBJECTIVO
Este projecto pretende criar **14 lotes**, 11 lotes destinados a Habitação Colectiva e 3 lotes a Habitação Colectiva com Comércio/Serviço no r/chão.

C2. DESENHO URBANO E INTEGRAÇÃO URBANA
Os lotes residenciais estão de acordo com o Plano Pormenor Mateus Poente.

A proposta visa a criação uma nova centralidade urbana na cidade de Vila Real, potenciando a zona em que se insere, garantindo a qualidade de vida através de um espaço urbano ordenado e de qualidade.

D. ESTRUTURA VIÁRIA

D1. ACESSIBILIDADE
A acessibilidade ao loteamento far-se-á através da criação de novas vias que serão acedidas pelas vias existentes – Rua dos 3 Lagares, Rua Vila de Oeiras e Rua Dona Maria da Piedade Amaral.

E. INFRA-ESTRUTURAS

E1. REDES DE INFRA-ESTRUTURAS
As redes de infra-estruturas de acordo com projectos específicos.

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

E. DIVISÃO EM LOTES / EDIFICABILIDADE

F1. DIVISÃO EM LOTES

São constituídos 14 lotes com logradouros privativos, à exceção dos Lotes 11,12 e 13, sendo a capacidade edificável, a implantação, o uso e a cêrcea descritos abaixo com os valores máximos.

F2. LOTE 1

- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	6.252,37m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	3.070,96m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	16.143,67m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.674,37m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	3.070,96m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	2.683,20m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	2.683,20m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	2.683,20m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.674,37m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.674,37m ²
- Número fogos	95 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cêrcea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

F3. LOTE 2

- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	2.965,27m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.320,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	8.920,00 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.320,00m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.000,00m ²
- Número fogos	52 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cêrcea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real

Comunicação Prévia

F4. LOTE 3	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	2.971,34m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.000,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	7.000,00 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.000,00m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.000,00m ²
- Número fogos	42 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)
F5. LOTE 4	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	2.808,23m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.000,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	7.000,00 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.000,00m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.000,00m ²
- Número fogos	42 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)
F6. LOTE 5	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	3.520,72m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.320,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	8.920,00 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.320,00m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.320,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.000,00m ²
- Número fogos	52 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

F7. LOTE 6	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	1.400,98m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	672,41m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	4.706,87 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	672,41m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	672,41m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	672,41m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	672,41m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	672,41m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	672,41m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	672,41m ²
- Número fogos	28 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)
F8. LOTE 7	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	1.396,77m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	592,41m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	4.146,87 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	592,41m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	592,41m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	592,41m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	592,41m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	592,41m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	592,41m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	592,41m ²
- Número fogos	25 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)
F9. LOTE 8	
- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	3.387,84m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	945,20m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	6.616,40 m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	945,20m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	945,20m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	945,20m ²
- Número fogos	39 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

F10. LOTE 9

- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	2.655,66m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	945,20m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	6.616,40m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	945,20m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	945,20m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	945,20m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	945,20m ²
- Número fogos	39 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

F11. LOTE 10

- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	1.574,03m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	650,40m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	4.552,80m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	650,40m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	650,40m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	650,40m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	650,40m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	650,40m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	650,40m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	650,40m ²
- Número fogos	27 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso Hab)

F12. LOTE 11

- Uso	Habitação Colectiva + Com/Serv
- Área do lote	1.205,00m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.205,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	7.892,75m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.024,25m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.024,25m ²
- Área construção Piso 1 (C/S)	1.024,25m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.205,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.205,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.205,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.205,00m ²
- Número fogos	40 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+1 piso Com/Serv+4 piso Hab)

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

F13. LOTE 12

- Uso	Habitação Colectiva + Com/Serv
- Área do lote	1.210,00m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.210,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	7.925,50m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.028,50m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.028,50m ²
- Área construção Piso 1 (C/S)	1.028,50m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.210,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.210,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.210,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.210,00m ²
- Número fogos	40 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+1 piso Com/Serv+4 piso Hab)

F14. LOTE 13

- Uso	Habitação Colectiva + Com/Serv
- Área do lote	1.000,00m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.000,00m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	6.040,00m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	680,00m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	680,00m ²
- Área construção Piso 1 (C/S)	680,00m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.000,00m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.000,00m ²
- Número fogos	33 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+1 piso Com/Serv+4 piso Hab)

F15. LOTE 14

- Uso	Habitação Colectiva
- Área do lote	1.910,17m ²
- Área de implantação (máxima proposta)	1.269,24m ²
- Área total de construção (máxima proposta)	8.884,68m ²
- Área construção Piso -2 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.269,24m ²
- Área construção Piso -1 (Cave) (Garagem+Arrumos)	1.269,24m ²
- Área construção Piso 1 (Hab)	1.269,24m ²
- Área construção Piso 2 (Hab)	1.269,24m ²
- Área construção Piso 3 (Hab)	1.269,24m ²
- Área construção Piso 4 (Hab)	1.269,24m ²
- Área construção Piso 5 (Hab)	1.269,24m ²
- Número fogos	53 fogos
- Tipologia	ex.: T1, T2 e/ou T3
- Cércea	5 pisos (2 piso cave/garagem+5 piso hab)

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
 Comunicação Prévia

G. CEDÊNCIAS

G1. CÁLCULO DE ÁREAS DE CEDÊNCIAS

Conforme o n.º 1 e 2 do Artigo 37.º do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, o loteamento implicará como parâmetros de dimensionamento para áreas de cedência para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização colectiva de 0.40m²/m² de área de construção.

Área de Construção: 75.725,39m²

$AC \times 0.40m^2/m^2 = 75.725,39m^2 \times 0.40m^2/m^2 = 30.290,16m^2$

G2. CEDÊNCIAS/OFERTAS

Área cedida para Domínio Público: 36.837,67m²

A proposta prevê a cedência total de 36.837,67m², superior à área máxima calculada do Artigo 37.º do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real.

Cedências a integrar o Domínio Público Municipal (m²)	
Espaços Verdes	4.740,12
Praça	10.585,28
Distribuidora Local	6.529,91
Passeios, ciclovias e estacionamento	13.954,33
Parcela Sobrante da Operação de Loteamento	1.028,03
Área Total a integrar o Domínio Público Municipal	36.837,67

A parcela sobrante, situada no topo nascente, estará integrada nas obras de urbanização do presente loteamento, tanto na execução de vias, passeios, caldeiras e ciclovias, adotando uma solução temporária até a expansão do plano.

Neste sentido, como a Rua C não é exequível até à rua existente – Rua dos 3 Lagares -, devido à sua inclinação, só será executada após o seu prolongamento até à Rua Vasco Sameiro. Deste modo, o espaço público adjacente ao Lote 7 (passeio e Rua C) e a parcela sobrante passarão a possuir as características do restante conjunto, com a proposta de um espaço verde de carácter temporário até à expansão do plano.

H. ESTACIONAMENTO

H1. CÁLCULO DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Conforme o Artigo 16.º do PUCVR, o loteamento implicará como áreas para estacionamento:

	Lugares privados	Lugares públicos Portaria n.º 71-A/2024 20% dos lugares privados
Habitacões Colectivas	$(Ac_{hab}/120m^2) \times 1,5 = Y$ $(72.992,67/120m^2) \times 1,5 = 912$ lugares	$912 \times 30\% = 274$ lugares
Comércio/Serviços	$(Ac_{c/s}/50m^2) = X$ $(2.732,75m^2/50m^2) = 55$ lugares	$55 \times 20\% = 11$ lugares
Total	967 lugares estacionamento privado	285 lugares estacionamento público

H2. ESTACIONAMENTO PÚBLICO

A proposta integra 285 lugares de estacionamento público, dos quais 12 lugares são reservados para pessoas com mobilidade reduzida.

Deste modo, o loteamento cumpre com o disposto na Artigo 16.º do PUCVR.

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

H3. ESTACIONAMENTO PRIVADO

O loteamento propõe 967 lugares de estacionamento privado no interior dos lotes, em função do número máximo de fogos, cumprindo integralmente o disposto no artigo Artigo 16.º do PUCVR.

L **ÍNDICES URBANÍSTICOS**

I1.	ÁREA TOTAL DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Área Solo	As= 70.720,00m ²
I2.	ÁREA TOTAL DOS LOTES	As(L)= 34.258,38m ²
I3.	ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO Área Total de Implantação	ΣAi = 16.200,82m ²
I4.	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL Área de Construção Total	Σac = 105.365,94m ²
I5.	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO Área de Construção (acima cota soleira)	ac = 75.725,39m ²
I6.	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO iu = ac / As iu=75.725,39m ² /70.720,00m ²	iu = 1.07
I7.	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO io = (ΣAi / As) x 100 io = (16.200,82m ² /70.720,00m ²) x 100	io = 23%
I8.	NÚMERO DE FOGOS	f = 608 fogos
I9.	POPULAÇÃO Considerando 4,2 habitantes/fogo P = f x 3,2 P = 608 x 3,2	P = 1.946 hab
I10.	DENSIDADE POPULACIONAL d = P / As d = 1.946 / 7,0720 ha	d = 275 hab/ha

Vila Real, Novembro de 2024

ANEXO

Regulamento do Loteamento – Lotes e Edificações

Capítulo I- Disposições Gerais

Artigo 1.º - Objeto e Âmbito

- 1- O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que devem obedecer os projectos de arquitetura para as edificações, na área abrangida pelo Loteamento Mateus Poente.
- 2- Não obstante, os projetos para os lotes deverão também respeitar o Regulamento do Plano de Pormenor de Mateus Poente.
- 3- Deve ser respeitada a implantação do edifício (polígono de implantação), de acordo com as peças desenhadas, assim como a cêrcea, alinhamentos e usos, bem como todos os parâmetros estabelecidos pelas peças escritas.

Artigo 2.º - Objectivos

O Regulamento tem como objectivo implementar medidas para a construção de edifícios com uma linguagem arquitectónica disciplinada, harmoniosa e de qualidade para todo o loteamento.

Capítulo II- Linguagem arquitectónica

Artigo 3.º - Revestimentos exteriores

- 1- Nas fachadas dos edifícios permitem-se os seguintes revestimentos em alternativa ou conjugados:
 - a) Betão à vista;
 - b) Tijolo face à vista – cor branco, preto ou argila clara;
 - c) Painéis cerâmico anti estáticos de grandes formatos – acima/igual de 40x60 cm – cor branco pérola ou antracite;
 - d) Pedra granito amarelo Vila Real bujardada;
 - e) Painel alta densidade - cor branco pérola ou antracite;
 - f) Painel composto com cobertura de chapa alumínio tipo “Alucobond” - cor branco pérola ou antracite.
- 2- Os materiais de revestimento das fachadas não podem ser aplicados por processo de colagem direta, devendo recorrer-se a sistemas de fixação e amarração, tais como grampeamento ou outros sistemas devidamente homologados/certificados.

Artigo 4.º - Vãos exteriores

- 1- As caixilharias exteriores dos edifícios deverão respeitar as seguintes características:
 - a) Caixilharia de madeira lamelada colada – cor RAL 9010 ou RAL 7024;
 - b) Caixilharia alumínio – cor RAL 9010, RAL 7024 ou alumínio à cor natural.
- 2- São admitidos estores com as mesmas características e cores da caixilharia.

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

Artigo 5.º - Coberturas

As coberturas dos edifícios deverão respeitar as seguintes características:

- 1- Os painéis fotovoltaicos deverão ser colocados nas coberturas;
- 2- As coberturas dos edifícios devem ser planas e visitáveis (para manutenção);
- 3- As coberturas devem ser preferencialmente ajardinadas, não obstante deverá ser respeitada uma percentagem de cobertura verde mínima de 30% e a restante área nos seguintes materiais:
 - a) Godo rolado sobre telas;
 - b) Lajetas sobre telas;
 - c) Zinco agrafado sobre telas;
 - d) Deck sobre telas.

Artigo 6.º - Varandas e Guardas

- 1- As varandas deverão estar circunscritas ao limite do polígono de implantação, à exceção do Lote 1, que admite a existência de varandas em balanço sobre o espaço público.
- 2- As guardas deverão respeitar as seguintes características:
 - a) Vidro estrutural;
 - b) Ferro com perfis verticais de espessura de 10 mm;
 - c) Muretes revestidos conforme material selecionado para a fachada.

Artigo 7.º - Vedações e muros de suporte

- 1- Todos os edifícios terão fachada ligada diretamente ao espaço público, conforme localização nos espaços públicos;
- 2- Os limites do logradouro para o espaço público deverão ser encerrados conforme especificação da divisão entre lotes.
- 3- As vedações entres lotes deverão possuir as seguintes características:
 - a) Rede de aço electro soldada + barreira verde até 1,20m de altura;
 - b) Remate superior horizontal, com quebras verticais, de acordo com a morfologia do terreno;
- 4- Muros de suporte em gavião ou taludes, conforme morfologia do terreno, nomeadamente nos Lotes 1 a 7.

Capítulo III-Comércio/Serviço

Artigo 8.º - Esplanadas

Só são admitidas esplanadas na área da praça até 6 metros do limite de implantação do edifício, com as seguintes condições:

- 1- Esplanada assente no piso da praça. Não são admitidos outros tipos de piso sobre a praça;
- 2- Separadores entre esplanadas removíveis, através da colocação de vasos de grande dimensão com vegetação;
- 3- Guarda-sóis sem publicidade de formato quadrado e de cor branco pérola;

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

- 4- Mobiliário sem publicidade. Obrigatoriedade de colocar mobiliário da marca ADICO- *Colecção A Cadeira Portuguesa*:
- a) Cadeira Mod. 5008 *Cadeira Portuguesa* – assento metálico, sem coxim, cor 7032;
 - b) Mesa 5028-F – tampo quadrado metálico, cor 7032.

Artigo 9.º - Montras

Só é permitida publicidade nas montras através de serigrafia nos vidros.

Capítulo IV- Resíduos

Artigo 10.º - Recolha Seletiva de Resíduos Domésticos

A recolha seletiva de resíduos domésticos deverá localizar-se em cada lote, num compartimento para o efeito dentro do limite do polígono de implantação.

Capítulo V- Logradouros

Artigo 11.º - Logradouro

- 1- O logradouro, quando exista, deve ser objeto de projeto de arranjos exteriores, o qual deve respeitar as seguintes condições:
- a) Manutenção de uma área permeável mínima de 60%;
 - b) Utilização de espécies arbóreas e arbustivas autóctones e com baixas necessidades hídricas;
 - c) Rega efetuada através de soluções de reaproveitamento de águas pluviais.

Capítulo VI- Omissões e dúvidas

O projeto de arquitetura para cada um dos lotes deverá respeitar o presente regulamento, para qualquer assunto omissos deverá ser respeitado o Regulamento do Plano de Pormenor Mateus Poente e os regulamentos oficiais em vigor.

Questões omissas deverão ser analisadas pela equipa responsável pelo plano.

Vila Real, Novembro de 2024

Carlos Santelmo V A Gomes, arq

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

PLANO DE ACESSIBILIDADES

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se ao Plano de Acessibilidades da Operação de Loteamento Mateus Poente, situado em Mateus, Freguesia de Mateus, Concelho Vila Real, cuja Comunicação Prévia foi requerida por Belúmi – Empreendimentos Imobiliários, Lda, com sede na Rua D. António Valente da Fonseca, Loja 32, 5000-539 Vila Real.

INTRODUÇÃO

Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto – Aprova o regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, revogando o Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

A promoção da acessibilidade constitui um elemento fundamental na qualidade de vida das pessoas, sendo um meio imprescindível para o exercício dos direitos que são conferidos a qualquer membro de uma sociedade democrática, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais, para uma maior participação cívica de todos aqueles que a integram e, conseqüentemente, para um crescente aprofundamento da solidariedade no Estado social de direito.

CAPÍTULO 1 VIA PÚBLICA

Secção 1.1 – Percurso acessível

1.1.1 - As áreas urbanizadas devem ser servidas por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente:

- 1) Lotes construídos;*
- 2) Equipamentos colectivos;*
- 3) Espaços públicos de recreio e lazer;*
- 4) Espaços de estacionamento de viaturas;*
- 5) Locais de paragem temporária de viaturas para entrada/saída de passageiros;*
- 6) Paragens de transportes públicos.*

VERIFICA

A proposta apresenta uma rede de percursos acessíveis com a intersecção as vias existentes e programadas, e os lotes, satisfazendo o especificado no capítulo 4.

Secção 1.2 – Passeios e caminhos de peões:

1.2.1 – Os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a 1,5 m.

VERIFICA

LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

Secção 1.8 – Outros espaços de circulação e permanência de peões:

1.8.1 - Nos espaços de circulação e permanência de peões na via pública que não se enquadram especificamente numa das tipologias anteriores devem ser aplicadas as especificações definidas na secção 1.2 e as seguintes condições adicionais:

- 1) O definido na secção 1.3, quando incorporem escadarias ou degraus;
- 2) O definido na secção 1.3.1, quando incorporem escadarias em rampa;
- 3) O definido na secção 1.5, quando incorporem rampas.

VERIFICA

Secção 2.8 – Espaços para estacionamento de viaturas:

2.8.1 – O número de lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada deve pelo menos de:

- 4) Quatro lugares em espaços de estacionamento com uma lotação compreendida entre 101 e 500 lugares;

VERIFICA

A proposta detém 285 lugares de estacionamento, dos quais 12 são reservados a mobilidade condicionada. Deste modo, a proposta propõe mais lugares do que o especificado, cumprindo com o presente decreto.

2.8.2 – Os lugares de estacionamento reservados devem:

- 1) Ter uma faixa útil não inferior a 2,5m;
- 2) Possuir uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1m;
- 3) Ter comprimento útil não inferior a 5m;
- 4) Estar localizados ao longo do percurso acessível mais curto até entrada/saída no espaço de estacionamento, estar dispersos e localizados perto dos referidos locais;
- 5) Se existir mais de um local de entrada/saída no espaço de estacionamento, estar dispersos e localizados perto dos referidos locais;

VERIFICA

A proposta detém 12 lugares de estacionamento reservados a mobilidade condicionada com as dimensões mínimas, satisfazendo as dimensões mínimas úteis de 5.00m e 1.00m para a faixa de acesso lateral.

Os estacionamentos são localizados ao longo da proposta, de modo a servir os vários edifícios.

Em relação à demarcação e à sinalização serão à posteriori tidos em conta, de modo a cumprir o especificado nas alíneas 6 e 7 do



LOTEAMENTO MATEUS POENTE, Vila Real
Comunicação Prévia

n.º 2.8.2 e o n.º 2.8.3 e n.º 2.8.4 da Seccção 2.8 do Decreto-Lei nº 163/2006.

Em processo de licenciamento de edificação dos lotes, este deverão responder ao Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto.

Vila Real, Novembro de 2024

Carlos Santelmo V A Gomes, arq

QUADRO RESUMO DO LOTEAMENTO

Lote	Área lote (m2)	Uso Dominante	Área Implantação máxima (m2)	Número de Pisos		Área de Construção máxima (m2)				Área Construção Total máxima (m2)	N.º máximo Fogos	N.º de lugares estacionamento *	N.º de lugares estacionamento públicos*
				Acima Cota Soleira	Abaixo Cota Soleira	acima da cota de soleira			abaixo da cota de soleira				
						Habituação	Comércio / Serviços	Total	Estacionamento				
1	6252,37	Habituação Colectiva	3070,96	5p	2p	11398,34		11398,34	4745,33	16143,67	95	142	43
2	2965,27	Habituação Colectiva	1320,00	5p	2p	6280,00		6280,00	2640,00	8920,00	52	79	24
3	2971,34	Habituação Colectiva	1000,00	5p	2p	5000,00		5000,00	2000,00	7000,00	42	63	19
4	2808,23	Habituação Colectiva	1000,00	5p	2p	5000,00		5000,00	2000,00	7000,00	42	63	19
5	3520,72	Habituação Colectiva	1320,00	5p	2p	6280,00		6280,00	2640,00	8920,00	52	79	24
6	1400,98	Habituação Colectiva	672,41	5p	2p	3362,05		3362,05	1344,82	4706,87	28	42	13
7	1396,77	Habituação Colectiva	592,41	5p	2p	2962,05		2962,05	1184,82	4146,87	25	37	11
8	3387,84	Habituação Colectiva	945,20	5p	2p	4726,00		4726,00	1890,40	6616,40	39	59	18
9	2655,66	Habituação Colectiva	945,20	5p	2p	4726,00		4726,00	1890,40	6616,40	39	59	18
10	1574,03	Habituação Colectiva	650,40	5p	2p	3252,00		3252,00	1300,80	4552,80	27	41	12
11	1205,00	Habituação Colectiva + Comércio/Serviços	1205,00	5p	2p	4820,00	1024,25	5844,25	2048,50	7892,75	40	81	22
12	1210,00	Habituação Colectiva + Comércio/Serviços	1210,00	5p	2p	4840,00	1028,50	5868,50	2057,00	7925,50	40	81	22
13	1000,00	Habituação Colectiva + Comércio/Serviços	1000,00	5p	2p	4000,00	680,00	4680,00	1360,00	6040,00	33	64	18
14	1910,17	Habituação Colectiva	1269,24	5p	2p	6346,20		6346,20	2538,48	8884,68	53	79	24
TOTAL	34258,38		16200,82			72992,64	2732,75	75725,39	29640,55	105365,94	608	967	285

* número de lugares em função do número máximo de fogos

Vila Real, Outubro de 2024

Carlos Santelmo V A Gomes, arq

F - OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO										
F.1 Número de ordem da fase	<input type="text"/>	<input type="text" value="F0100"/>	F.1.1 - Data provável de início das obras de urbanização	<input type="text"/>	<input type="text" value="F0110"/>	<input type="text" value="F0111"/>	F.1.2 - Data provável de conclusão das obras de urbanização	<input type="text"/>	<input type="text" value="F0120"/>	<input type="text" value="F0121"/>

G - CARACTERIZAÇÃO DO LOTEAMENTO											
G.1. Área total de intervenção (m²)											
G.1.1 - Objeto da operação de loteamento (m ²)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0110"/>	G.1.5 - De construção (m ²)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0151"/>						
G.1.2 - Dos lotes (m ²)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0120"/>	G.1.5.1 - Habitação	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0152"/>						
G.1.3 - De implantação (m ²)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0130"/>	G.1.5.2 - Agricultura e pesca	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0153"/>						
G.1.4 - De impermeabilização (m ²)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0140"/>	G.1.5.3 - Indústria	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0154"/>						
			G.1.5.4 - Turismo	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0155"/>						
			G.1.5.5 - Serviços comerciais	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0156"/>						
			G.1.5.6 - Serviços de transportes e comunicações	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0157"/>						
			G.1.5.7 - Serviços não mercantis	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0158"/>						
			G.1.5.8 - Uso geral	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0159"/>						
			G.1.5.9 - TOTAL (soma das 8 anteriores)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0159"/>						
G.1.6 - Áreas dos espaços de utilização coletiva (m²)											
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="4"/>							
	<small>Área total de solo</small>	<small>Área de solo do domínio público municipal</small>	<small>Área de solo do domínio privado municipal</small>	<small>Área de solo do domínio privado de outras entidades</small>							
G.1.6.1 Espaços urbanos de utilização coletiva	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0161"/>						
G.1.6.2 Espaços verdes de utilização coletiva	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0162"/>						
G.1.6.3 Espaços destinados aos sistemas intraurbanos de circulação*	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0163"/>						
<small>*exclui as áreas de estacionamento de veículos quando em parque público</small>											
G.1.6.4 Áreas de estacionamento de veículos em parque público	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0164"/>						
G.1.6.5 Equipamentos de utilização coletiva	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0165"/>						
G.1.6.6 Total	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0166"/>						
G.2 Número total de lotes											
	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0200"/>									
G.3 Número de edifícios											
G.3.1 Edifício principalmente habitacional com um alojamento	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0310"/>									
G.3.2 Edifício principalmente habitacional com dois alojamentos	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0320"/>									
G.3.3 Edifício principalmente habitacional com três ou mais alojamentos	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0330"/>									
G.3.4 Edifício de habitação em convivência	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0340"/>									
G.3.5 Edifício principalmente não residencial	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0350"/>									
G.3.6 Número total de edifícios (soma dos 5 anteriores)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0360"/>									
G.4 Volumetria total de construção (m³)											
	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0400"/>									
G.5 Altura máxima da edificação (m)											
	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0500"/>									
G.6 Nº edifícios segundo o número de pisos											
	Nº edifícios	Nº pisos total	Nº pisos acima cota de soleira	Habitacional	Não Residencial						
	1	2	3	4	5	G0610					
G.6.1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="G0610"/>					
G.6.2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="G0620"/>					
G.6.3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="G0630"/>					
G.6.4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="G0640"/>					
G.6.5 Total	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text" value="G0650"/>					
<small>Ex. de operação de loteamento com 1 edifício habitacional com 10 pisos, dos quais 8 acima da cota de soleira, 2 edifícios habitacionais com 5 pisos e 1 edifício não residencial com 2 pisos seria preenchido da seguinte forma</small>											
	Nº edifícios	Nº pisos total	Nº pisos acima cota de soleira	Habitacional	Não Residencial						
	1	10	8	x							
	2	5		x							
	1	2			x						
G.7 Alojamentos de Convivência											
G.7.1 - Número	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0710"/>									
G.7.2 - Capacidade de alojamento (indivíduos)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0720"/>									
G.8 Número de Fogos											
G.8.1 - T0	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0810"/>	G.8.4 - T3	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0840"/>						
G.8.2 - T1	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0820"/>	G.8.5 - T4	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0850"/>						
G.8.3 - T2	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0830"/>	G.8.6 - T5+	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0860"/>						
					G.8.7 - TOTAL (soma de G.8.1 a G.8.6)	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0870"/>				
G.9 Habitação a Custos Controlados (Nº Fogos)											
	<input type="text"/>	<input type="text" value="G0900"/>									
G.10 Estacionamento											
	Lugares		Área (m²)								
	1		2								
G.10.1 Privado coberto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G1010"/>						
G.10.2 Privado descoberto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G1020"/>						
G.10.3 Público coberto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G1030"/>						
G.10.4 Público descoberto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G1040"/>						
G.10.5 TOTAL	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="G1050"/>						
H - OBSERVAÇÕES											
	<input type="text" value="H0100"/>										

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO DE ACESSIBILIDADES

Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes, morador na Rua Dr. Francisco Sales da Costa Lobo, lote 5, B2, 4º Esq., em Vila Real, contribuinte n.º 157 089 690, inscrito na Ordem dos Arquitectos Portugueses sob o n.º 7753, declara, para efeitos do disposto no n.º 1, do artigo 10.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, ambos na sua redacção atual, que o plano de acessibilidades de que é autor, relativo à Operação de Loteamento Mateus Poente, situado em Mateus, Freguesia de Mateus, Concelho Vila Real, cuja comunicação prévia foi requerida por Belúmi – Empreendimentos Imobiliários, Lda, com sede na Rua D. António Valente da Fonseca, Loja 32, 5000-539 Vila Real, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Vila Real, Novembro de 2024

O Arquitecto,

Código de verificação das competências profissionais: DC1BE27A08EC9

Para os devidos efeitos declara-se que a Ageas Portugal - Companhia de Seguros, S.A., designada por Ageas Portugal, com sede social em Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa, com o NIPC 503 454 109, celebrou um contrato de seguro de Responsabilidade Civil Profissional com a Ordem dos Arquitectos nas seguintes condições:

- N.º de Apólice: 008410215055
- Capital Seguro: 50.000 €
- Âmbito Territorial: Portugal Continental e Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.
- Franquia: 10% dos prejuízos indemnizáveis, num mínimo de 500 €
- Data início e fim do seguro: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
- N.º Membro: 7753
- Nome Membro: Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes

Esta declaração de seguro é emitida nos termos previstos nas Condições Gerais, Especiais e Particulares.

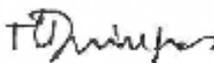
Data: Lisboa, 08 de Janeiro de 2024

Pela Ageas Portugal,



Luis Neves

Produção



Marisa Castro

Operações

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO DE ARQUITECTURA

Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes, morador na Rua Dr. Francisco Sales da Costa Lobo, lote 5, B2, 4º Esq., em Vila Real, contribuinte n.º 157 089 690, inscrito na Ordem dos Arquitectos Portugueses com o n.º 7753, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de arquitetura, de que é autor, relativo à Operação de Loteamento Mateus Poente, situado em Mateus, Freguesia de Mateus, Concelho Vila Real, cuja comunicação prévia foi requerida por Belúmi – Empreendimentos Imobiliários, Lda, com sede na Rua D. António Valente da Fonseca, Loja 32, 5000-539 Vila Real:

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor;
- b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão.

Vila Real, Novembro de 2024

O Arquitecto,

Código de verificação das competências profissionais: DC1BE27A08EC9

Para os devidos efeitos declara-se que a Ageas Portugal - Companhia de Seguros, S.A., designada por Ageas Portugal, com sede social em Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa, com o NIPC 503 454 109, celebrou um contrato de seguro de Responsabilidade Civil Profissional com a Ordem dos Arquitectos nas seguintes condições:

- N.º de Apólice: 008410215055
- Capital Seguro: 50.000 €
- Âmbito Territorial: Portugal Continental e Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.
- Franquia: 10% dos prejuízos indemnizáveis, num mínimo de 500 €
- Data início e fim do seguro: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
- N.º Membro: 7753
- Nome Membro: Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes

Esta declaração de seguro é emitida nos termos previstos nas Condições Gerais, Especiais e Particulares.

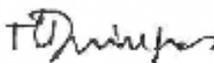
Data: Lisboa, 08 de Janeiro de 2024

Pela Ageas Portugal,



Luis Neves

Produção



Marisa Castro

Operações

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO COORDENADOR DO PROJETO DE ARQUITECTURA

Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes, morador na Rua Dr. Francisco Sales da Costa Lobo, lote 5, B2, 4º Esq., em Vila Real, contribuinte n.º 157 089 690, inscrito na Ordem dos Arquitectos Portugueses com o n.º 7753, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de arquitetura, de que é coordenador, relativo à Operação de Loteamento Mateus Poente, situado em Mateus, Freguesia de Mateus, Concelho Vila Real, cuja comunicação prévia foi requerida por Belúmi – Empreendimentos Imobiliários, Lda, com sede na Rua D. António Valente da Fonseca, Loja 32, 5000-539 Vila Real:

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor – RGEU e o Código Regulamentar do Município de Vila Real;
- b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão;
- c) Atesta a compatibilidade entre projetos necessários à execução da operação urbanística.

Vila Real, Novembro de 2024

O Arquitecto,

Código de verificação das competências profissionais: DC1BE27A08EC9

Para os devidos efeitos declara-se que a Ageas Portugal - Companhia de Seguros, S.A., designada por Ageas Portugal, com sede social em Praça Príncipe Perfeito 2, 1990-278 Lisboa, com o NIPC 503 454 109, celebrou um contrato de seguro de Responsabilidade Civil Profissional com a Ordem dos Arquitectos nas seguintes condições:

- N.º de Apólice: 008410215055
- Capital Seguro: 50.000 €
- Âmbito Territorial: Portugal Continental e Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira.
- Franquia: 10% dos prejuízos indemnizáveis, num mínimo de 500 €
- Data início e fim do seguro: 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
- N.º Membro: 7753
- Nome Membro: Carlos Santelmo Vale de Andrade Gomes

Esta declaração de seguro é emitida nos termos previstos nas Condições Gerais, Especiais e Particulares.

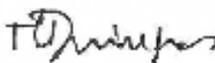
Data: Lisboa, 08 de Janeiro de 2024

Pela Ageas Portugal,



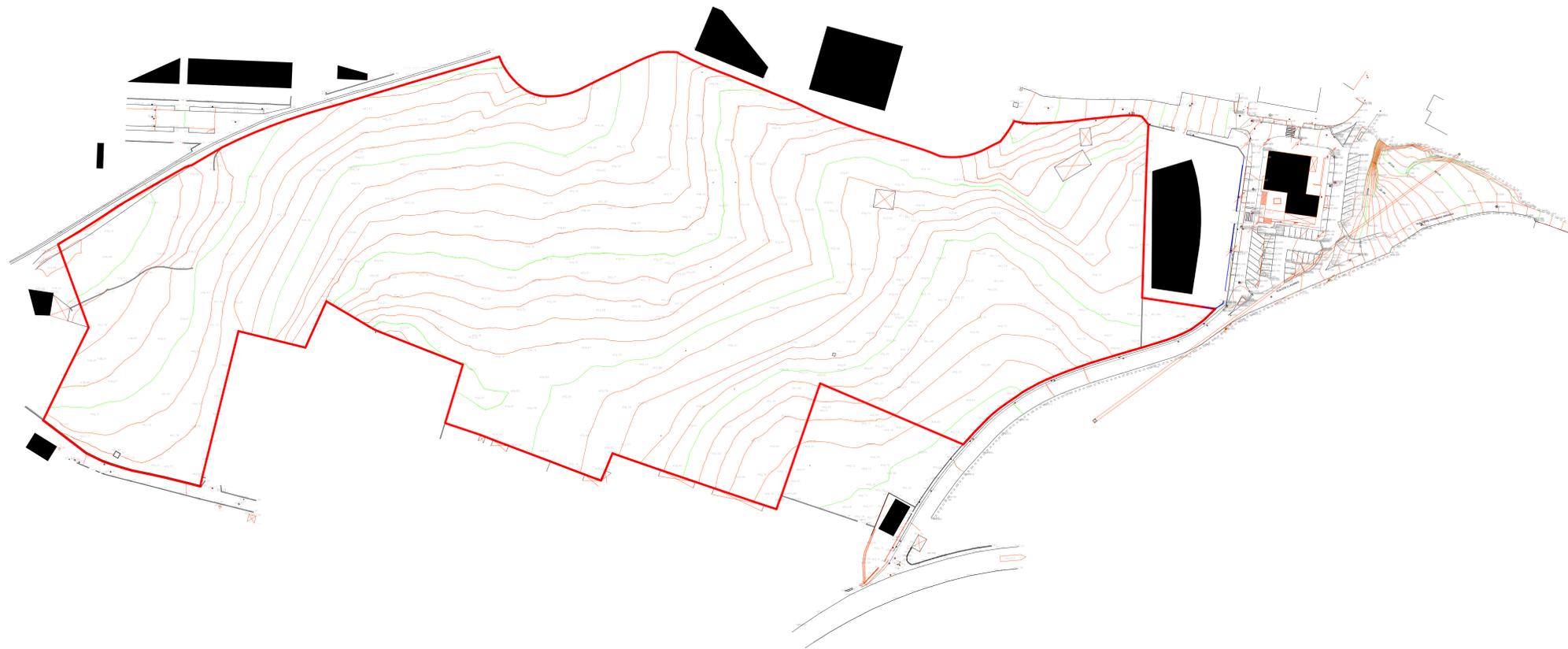
Luis Neves

Produção



Marisa Castro

Operações



— Limite da Área de Intervenção

Georeferenciado em: PT-TM06/ERTS89 - Elipsóide de Referência : GRS80
Altitude de referência: Marégrafo de Cascais, em metros.

COMUNICAÇÃO PRÉVIA
LOTEAMENTO MATEUS POENTE

VILA REAL
Beluminvest

EXISTENTE
Topografia

NOVEMBRO 2024
ESC 1:1000

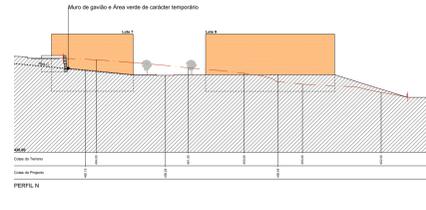
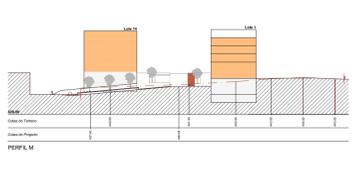
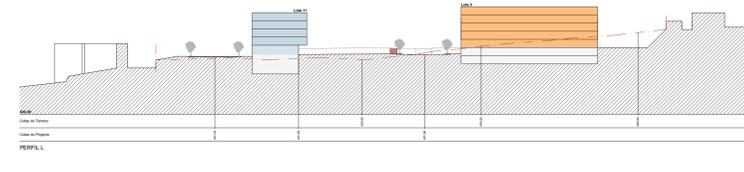
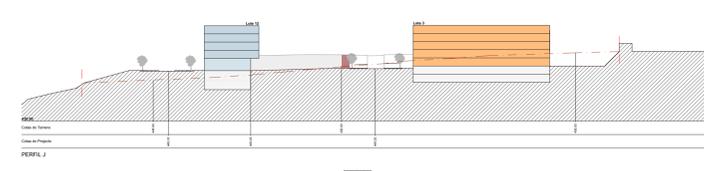
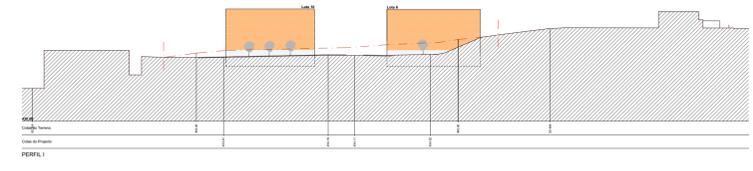
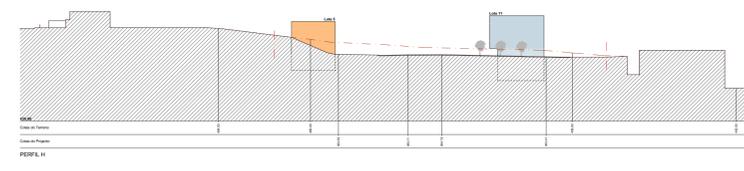
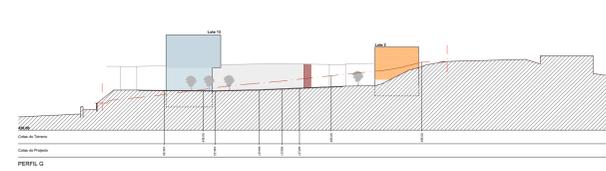
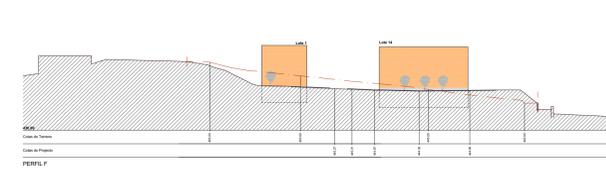
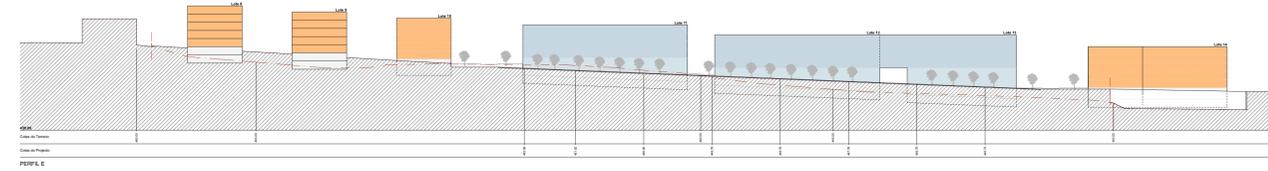
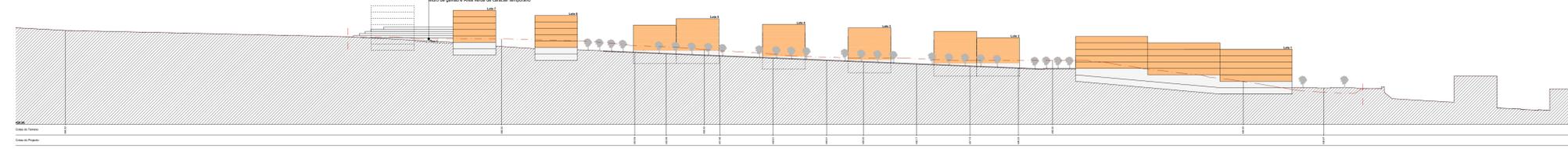
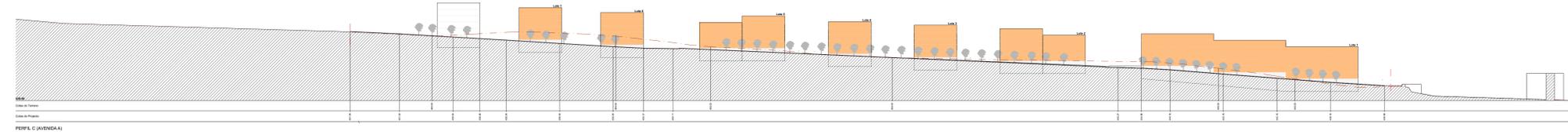
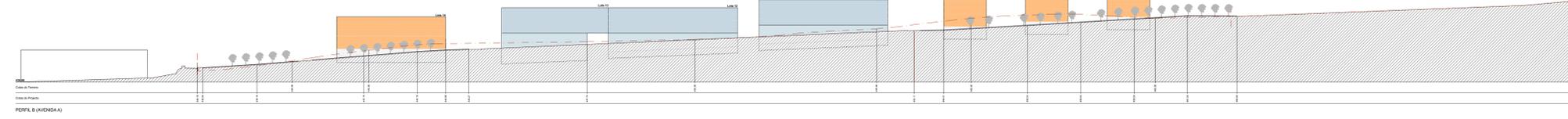
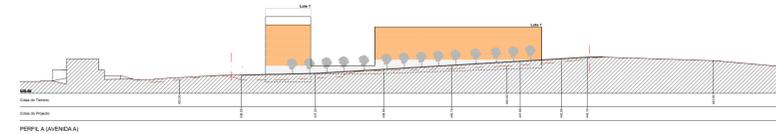




- Limite da Área de Intervenção
- Construções Propostas (Polígono de Implantação Máxima)
- Habitação Colectiva + Comércio/Serviços R/C
- Habitação Colectiva
- Áreas Logradouro
- Espaço Público:
- Arruamentos e Estacionamento
- Arruamento
- Estacionamento
- Percursos, Passeios e Praças
- Cidóvilis
- Passeios
- Praça
- Áreas Verdes de Uso Público
- Área para caldeiras
- Arborização de alinhamento
- Limite das Unidades de Execução
- Lotes Propostos (Limite e Designação)
- R/C+_x Círculo
- Sentidos de Circulação
- Cotas Métricas Propostas
- Avenida X
Rua X
- Identificação de Vias
- Parcela Sobrante da Operação de Loteamento - 1.028,03 m²
- Posto Transformação
- Paragem Transportes Colectivos
- Proposta Expansão do Plano (Traçado)
- Áreas Verdes de Uso Público de carácter temporário

Georreferenciado em: PT-TM6(ERT)99 - Elipsóide de Referência: GR80
 Altitude de referência: Margardo de Cascais, em metros.





- Construções Propostas
- Habitação Colectiva
 - Habitação Colectiva + Comércio/Serviços RC
 - Habitação Colectiva
 - Comércio/Serviços
 - Cave

COMUNICAÇÃO PRÉVIA
LOTEAMENTO MATEUS POENTE

PROPOSTA

Perfis

VILA REAL
Beluminvest

NOVEMBRO 2024
ESC 1/1000



Lote	Área lote (m ²)	Uso Dominante	Área Implantação máxima (m ²)	Número de Pisos		Área de Construção máxima (m ²)				Área Construção Total máxima (m ²)	N.º máximo Fogos	N.º de lugares estacionamento*	N.º de lugares estacionamento público*
				Acima Cota Solene	Abaixo Cota Solene	Acima da cota de soleira			abaixo da cota de soleira				
						Habituação	Comércio/ Serviços	Total					
1	6252,37	Habituação Coletiva	3070,96	5p	2p	11398,34		4745,33	16143,67	95	142	43	
2	2965,27	Habituação Coletiva	1320,00	5p	2p	6280,00		6280,00	2640,00	8920,00	52	79	24
3	2917,34	Habituação Coletiva	1000,00	5p	2p	6000,00		6000,00	2000,00	7000,00	42	63	19
4	2808,23	Habituação Coletiva	1000,00	5p	2p	5000,00		5000,00	2000,00	7000,00	42	63	19
5	3520,72	Habituação Coletiva	1320,00	5p	2p	6280,00		6280,00	2640,00	8920,00	52	79	24
6	1400,99	Habituação Coletiva	672,41	5p	2p	3362,05		3362,05	1344,82	4706,87	28	42	13
7	1396,77	Habituação Coletiva	638,41	5p	2p	2962,05		2962,05	1184,82	4146,87	25	37	11
8	3387,84	Habituação Coletiva	945,20	5p	2p	4725,00		4725,00	1890,40	6615,40	39	59	18
9	2653,66	Habituação Coletiva	945,20	5p	2p	4725,00		4725,00	1890,40	6615,40	39	59	18
10	1514,03	Habituação Coletiva	656,40	5p	2p	3252,00		3252,00	1300,80	4552,80	27	41	12
11	1205,00	Habituação Coletiva + Comércio/Serviços	1205,00	5p	2p	4820,00	1024,25	5844,25	2048,50	7892,75	40	61	22
12	1210,00	Habituação Coletiva + Comércio/Serviços	1210,00	5p	2p	4840,00	1029,00	5869,00	2057,00	7926,00	40	61	22
13	1000,00	Habituação Coletiva + Comércio/Serviços	1000,00	5p	2p	4000,00	800,00	4800,00	1760,00	6560,00	33	54	18
14	1910,17	Habituação Coletiva	1269,24	5p	2p	6346,20		6346,20	2538,48	8884,68	53	79	24
TOTAL	34258,38		16200,82			72992,64	2732,75	75725,39	29640,55	105365,94	608	967	285

ÁREA INTERVENÇÃO 70.720,00 m²

LOTES
ÁREA TOTAL DOS LOTES 34.258,38 m²

14 LOTES
ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO, máxima proposta 105.365,94 m²
Área Construção, máxima proposta 75.725,39 m²
Área Total Implantação, máxima proposta 16.200,82 m²
Cérea, máxima proposta 5 pisos

CEDÊNCIAS
Área Total a integrar o Domínio Público Municipal através de Cedência 36.837,67 m²

Observações: Os valores constantes no Quadro aplicam-se sem prejuízo dos restantes aspectos regulamentares.

* número de lugares em função do número máximo de fogos



- Limite da Área de Intervenção
- Construções Propostas (Polígono de Implantação Máxima)
- Habituação Coletiva + Comércio/Serviços R/C
- Habituação Coletiva
- Áreas Logradouro
- Espaço Público:
 - Arruamentos e Estacionamentos
 - Arruamento
 - Estacionamento
 - Percursos, Passeios e Praças
 - Ciclovia
 - Passeios
 - Praça
- Áreas Verdes de Uso Público
- Área para cadeiras
- Arborização de alinhamento
- Limite das Unidades de Execução
- - - - Lotes Propostos (Limite e Designação)
- R/C+1 Cérea
- Sentidos de Circulação
- 000,00 Cotas Mestras Propostas
- Aviação N.º Identificação de Vias
- ▲ Posto Transformação
- ▢ Paragem Transportes Coletivos
- - - - Proposta Expansão do Plano (Traçado)
- Áreas Verdes de Uso Público de caráter temporário
- Área Total a integrar o Domínio Público Municipal através de Cedência - 36.837,67m²
- Espaços Verdes a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 4.740,12m²
- Praça a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 10.585,28m²
- Infraestruturas a integrar o Domínio Municipal através de Cedência:
 - ▨ Distribuidora Local a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 6.529,91m²
 - ▨ Infraestruturas - passeios, ciclovia e estacionamento - a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 13.954,33m²
 - ▨ Parcela Sobrante da Operação de Loteamento - 1.028,03m²

Georeferenciado em: PT-TM06/ERTS89 - Elipsóide de Referência ; GRS80
Altitude de referência: Marégrafo de Cascais, em metros.

Cedências a integrar o Domínio Público Municipal (m ²)	
Espaços Verdes	4740,12
Praça	10585,28
Distribuidora Local	6529,91
Passeios, ciclovia e estacionamento	13954,33
Parcela Sobrante da Operação de Loteamento	1028,03
Área Total a integrar o Domínio Público Municipal	36837,67



- Limite da Área de Intervenção
- Construções Propostas (Polígono de Implantação Máxima)
- Habitação Coletiva + Comércio/Serviços R/C
- Habitação Coletiva
- Áreas Logradouro
- Espaço Público:
- Arruamentos e Estacionamento
- Arruamento
- Estacionamento
- Percursos, Passeios e Praças
- Ciclovia
- Passeios
- Praça
- Áreas Verdes de Uso Público
- Área para caldeiras
- Arborização de alinhamento
- Limite das Unidades de Execução
- Lotes Propostos (Limite e Designação)
- R/C+x
- Cercea
- Sentidos de Circulação
- Cotas Mestras Propostas
- Avenida X
Rua X
- Identificação de Vias
- Posto Transformação
- Paragem Transportes Coletivos
- Proposta Expansão do Plano (Traçado)
- Áreas Verdes de Uso Público de caráter temporário
- Área Total a integrar o Domínio Público Municipal através de Cedência - 36.837,67m²
- Espaços Verdes a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 4.740,12m²
- Praça a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 10.585,28m²
- Infraestruturas a integrar o Domínio Municipal através de Cedência:
- Distribuidora Local a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 6.529,91m²
- Infraestruturas - passeios, ciclovia e estacionamento - a integrar o Domínio Municipal através de Cedência - 13.954,33m²
- Parcela Sobrante da Operação de Loteamento - 1.028,03m²

Georeferenciado em: PT-TM06/ETRS89 - Elipsóide de Referência : GR50
 Altitude de referência: Marégrafo de Cascais, em metros.





- Paisagem:**
- Faixas espécies arbustivas, subarbustivas e herbáceas de manutenção ligera
 - Cz *Cerastium tomentosum* NOTA: Vegetação com necessidades hídricas consideráveis.
 - Fg *Festuca glauca*
 - Hi *Helichrysum italicum*
 - Lm *Lamproanthus multicaulatus*
 - Om *Oenothera biennis* 'Wigrescens'
 - Sc *Santolina chamaecyparissus*
 - Sr *Santolina rosmarinifolia*
 - Prado de regadio NOTA: Com rega
 - Faixas e caldeiras de sabro
 - Prado de Sequeiro NOTA: Sem rega
 - Faixas e caldeiras de sabro
 - Autorização de alinhamento
 - Ap *Acer pseudoplatanus* NOTA: Implantação efetuada para o espaço verde adjacente a pontos e rotas com finalidade decorativa, paisagística e para rega, em substituição das árvores transplantadas, isto é, árvores propostas (+/- 20 anos), o ideal é que não haja rega antes e depois do plantio.
 - Ah *Ailanthus glandulosa*
 - Au *Arbutus unedo*
 - Ca *Colts australis*
 - Cae *Cupressus sempervirens*
 - Li *Lagerstroemia indica*
 - Ls *Liquidambar styraciflua* NOTA: Diferenciar rega nos espaços abertos que não sejam de muita humidade (ou seja, apenas dentro das áreas de instalação), por exemplo: Qz, Cae, Au.
 - Mg *Magnolia grandiflora*
 - Ma *Melia azedarach*
 - Oel *Olea europaea* (transplante)
 - Qr *Quercus robur*
 - Tt *Tilia tomentosa*
 - GRANALHADUS Bujardado Suave by AMOP Branco Duras 60x60
 - Mono K Tira de pedra serrada by AMOP Lx3 Chua Tira 60x19
 - Banco Dissuasor Maciço Coletivo Cor Liso Pigmentado 400 BR - Betão Branco 240x60x45

- Limite da Área de Intervenção
 - Construções Propostas (Polígono de Implantação Máxima)
 - Habitação Coletiva + Comércio/Serviços/R/C
 - Habitação Coletiva
 - Área Logradouro
 - Espaço Público:**
 - Arruamento e Estacionamentos
 - Arruamento - Betuminoso
 - Estacionamento - Blocos betão
 - Percursos, Passeios e Praças
 - Cidóvia - Beirão Possoo Vermelho
 - Passeios - Betão desativado
 - Praça - BETÃO TERRAWAY + Guia metálica 3cm
 - *** Limite das Unidades de Execução
 - Lotes Propostos (Limite e Designação)
 - R/C+1 Cálculo
 - Sentidos de Circulação
 - 000.00 Cota Mestras Propostas
 - 000.00 Cota Soleira Proposta
 - 000.00 Cota Acesso automóvel ao Edifício/Lote
 - Identificação de Vias
 - Paralela Sobrante da Operação de Loteamento - 1.028,03 m²
 - Posto Transformação
 - Paragem Transportes Coletivos
 - Estacionamento Mobilidade reduzida
 - Estação carregamento veículos eléctricos
 - Estacionamento Veículos motorizados/bicicletas
 - Acesso pedonal ao Edifício
 - Acesso automóvel ao Edifício/Lote
 - Proposta Expansão do Plano (Traçado)
 - Áreas Verdes de Uso Público de caráter temporário
- Georeferenciado em: PT-TM6/EARTSD9 - Espaço de Referência: GRSD
Altitude de referência: Marégrafo de Cascais, em metros.



- Limite da Área de Intervenção
- Construções Propostas (Polígono de Implantação Máxima)
- Habitação Colectiva + Comércio/Serviços RIC
- Habitação Colectiva
- Áreas Logradouro
- Espaço Público:
- Arruamentos e Estacionamento
- Arruamento
- Estacionamento
- Percursos, Passeios e Praças
- Ciclovia
- Passeios
- Praça
- Áreas Verdes de Uso Público
- Área para caldeiras
- Arborização de alinhamento
- Limite das Unidades de Execução
- - - Lotes Propostos (Limite e Designação)
- RIC+* Cércea
- Sentidos de Circulação
- 00.00 Cotas Maestras Propostas
- Avenida X
Rua X Identificação de Vias
- Parcela Sobrante da Operação de Loteamento = 1.028,03 m²
- ▼ Posto Transformação
- Paragem Transportes Colectivos
- - - Proposta Expansão do Plano (Traçado)
- Áreas Verdes de Uso Público de carácter temporário
- Percorso acessível
- Lugares para pessoas de mobilidade reduzida
- 12 lugares des estacionamento para mobilidade reduzida
- Nota: O Espaço Público do Loteamento Mateus Poente é 100% acessível.

Georeferenciado em: PT-TM06/ERTS99 - Elipsóide de Referência : GRS80
 Altitude de referência: Meridiano de Cascais, em metros.





- - - Limite da Área de Intervenção
 - - - Limite das Unidades de Execução
 Georeferenciado em: PT-TM06/ERTS99 - Epósside de Referência : GR550
 Altitude de referência: Nadrgrafo de Cascas, em metros.

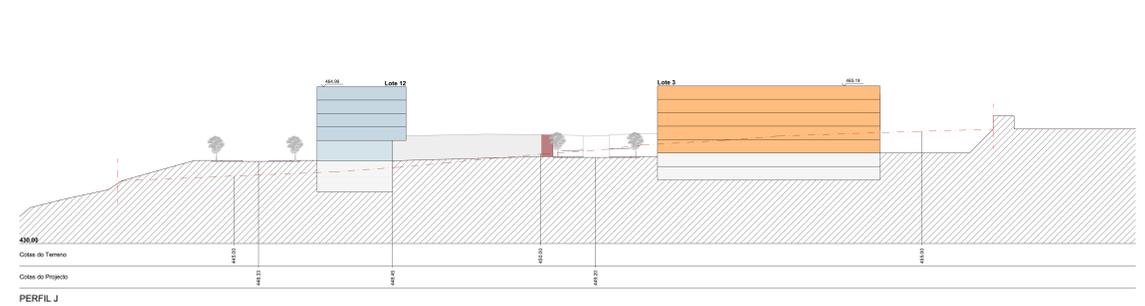
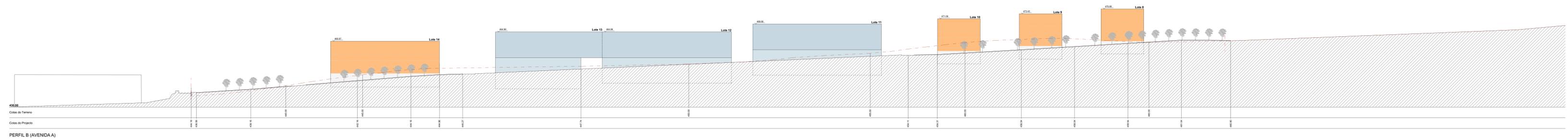
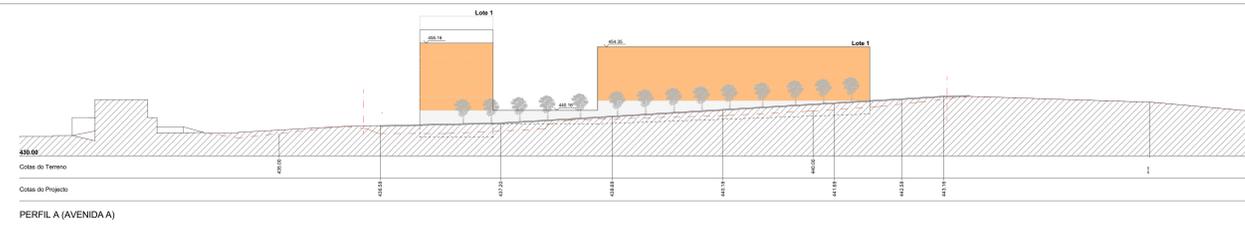
COMUNICAÇÃO PRÉVIA
 LOTEAMENTO MATEUS POENTE
 EXISTENTE | PROPOSTA
 Implantação

VILA REAL
 Beluminvest

NOVEMBRO 2024
 ESC 1:1000







- Construções Propostas
- Habitação Coletiva
- Habitação Coletiva + Comércio/Serviços RC
- Habitação Coletiva
- Comércio/Serviços
- Casa