

**Estudo Prévio Operação de Loteamento**

**Terrenos da Fábrica Cães de Pedra \_ Freguesia de Urzezes\_Guimarães**

Rua do Colégio Militar\_ Rua da Caldeira\_Avenida D.Afonso Henriques\_Rua Eduardo Manuel de Almeida

Junho 2025

**ÁREAS POR LOTES**

		HABITAÇÃO	GARAGEM/ ARRUMOS	COMÉRCIO/ ESCRITÓRIOS	SERVIÇOS	TOTAL	nº fogos
LOTE 1	piso 5	1.368,20					
	piso 4	1.368,20					
	piso 3	1.368,20					
	piso 2	1.368,20					
	piso 1	1.368,20					
	piso 0	81,39			759,12		
	piso -1	116,80	52,80	670,91			
	piso -2		1.582,58				
	piso -3		1.319,18				
		<b>7.039,19</b>	<b>2.954,56</b>	<b>1.430,03</b>	<b>0,00</b>	<b>11.423,78</b>	<b>58</b>
LOTE 2	piso 5	1.099,08					
	piso 4	1.153,08					
	piso 3	1.153,08					
	piso 2	815,87		158,00			
	piso 1	316,83	89,26	513,06			
	piso 0	134,66	836,27				
	piso -1		1.120,68				
			<b>4.672,60</b>	<b>2.046,21</b>	<b>671,06</b>		<b>7.389,87</b>
LOTE 3	piso 5	1.182,98					
	piso 4	1.237,13					
	piso 3	1.237,13					
	piso 2	911,98			158,00		
	piso 1	328,84	80,41		576,61		
	piso 0	134,64	908,28				
	piso -1		1.204,77				
		<b>5.032,70</b>	<b>2.193,46</b>	<b>0,00</b>	<b>734,61</b>	<b>7.960,77</b>	<b>41</b>
LOTE 4	piso 3				963,55		
	piso 2				963,55		
	piso 1			715,30	40,60		
	piso 0			606,08			
	piso -1		1.092,12				
	piso -2		1.092,12				
		<b>0,00</b>	<b>2.184,24</b>	<b>1.321,38</b>	<b>1.967,70</b>	<b>5.473,32</b>	<b>0</b>
LOTE 5	piso 4	1.476,80					
	piso 3	1.476,80					
	piso 2	1.476,80					
	piso 1	1.476,80					
	piso 0	48,00		1.550,57			
	piso -1	48,00	1.030,88	297,56			
	piso -2		1.163,20				
	piso -3		1.483,75				
		<b>6.003,20</b>	<b>3.677,83</b>	<b>1.848,13</b>		<b>11.529,16</b>	<b>50</b>
LOTE 6	piso 4	1.135,07					
	piso 3	2.028,89					
	piso 2	2.028,89					
	piso 1	2.028,89					
	piso 0	1.208,40		567,26			
	piso -1		894,12	805,00			
piso -2		1.933,45					
		<b>8.430,14</b>	<b>2.827,57</b>	<b>1.372,26</b>		<b>12.629,97</b>	<b>70</b>

LOTE 7	piso 5	641,21					
	piso 4	641,21					
	piso 3	641,21					
	piso 2	65,55		374,04			
	piso 1	78,25	287,12	532,25			
	piso 0	78,25	287,12	410,12			
	piso -1		1.034,66				
	piso -2		1.034,66				
			<b>2.145,68</b>	<b>2.643,56</b>	<b>1.316,41</b>		<b>6.105,65</b>
LOTE 8	piso 5	860,86					
	piso 4	1.191,96					
	piso 3	1.191,96					
	piso 2	1.191,96					
	piso 1	1.191,96					
	piso 0	1.038,60					
	piso -1	237,60	162,16				
	piso -2	154,44	162,16				
	piso -3		803,68	154,44			
	piso -4		1.097,76				
		<b>7.059,34</b>	<b>2.225,76</b>	<b>154,44</b>		<b>9.439,54</b>	<b>58</b>
LOTE 9	piso 4	1.191,96					
	piso 3	1.191,96					
	piso 2	1.191,96					
	piso 1	1.191,96					
	piso 0	1.038,60					
	piso -1	1.038,60					
	piso -2	237,60	162,16				
	piso -3	154,44	720,52				
	piso -4		1.097,40				
	piso -5		1.097,40				
		<b>7.237,08</b>	<b>3.077,48</b>			<b>10.314,56</b>	<b>60</b>
LOTE 10	piso 5	1.191,96					
	piso 4	1.191,96					
	piso 3	1.191,96					
	piso 2	1.191,96					
	piso 1	1.038,97					
	piso 0	1.038,97					
	piso -1	237,60	162,16				
	piso -2	154,44	720,52				
	piso -3		1.097,12				
	piso -4		1.097,12				
		<b>7.237,82</b>	<b>3.076,92</b>			<b>10.314,74</b>	<b>60</b>
LOTE 11	piso 4	1.191,96					
	piso 3	1.191,96					
	piso 2	1.191,96					
	piso 1	1.191,96					
	piso 0	1.038,98					
	piso -1	237,60	162,16				
	piso -2	154,44	720,52				
	piso -3		1.096,94				
	piso -4		1.096,94				
			<b>6.198,86</b>	<b>3.076,56</b>			<b>9.275,42</b>
LOTE 12	piso 4	1.191,96					
	piso 3	1.191,96					
	piso 2	1.191,96					
	piso 1	1.191,96					
	piso 0	342,00					
	piso -1	154,44	162,16				
	piso -2		1.096,71				
piso -3		1.096,71					
		<b>5.264,28</b>	<b>2.355,58</b>			<b>7.619,86</b>	<b>43</b>

LOTE 13	piso 1				765,37		
	piso 0				104,50		
	piso -1		313,39				
	piso -2		857,22				
	piso -3		857,22				
			<b>0,00</b>	<b>2.027,83</b>	<b>0,00</b>	<b>869,87</b>	<b>2.897,70</b>
LOTE 14	piso 4	600,00					
	piso 3	600,00					
	piso 2	600,00					
	piso 1	600,00					
	piso 0	66,00		270,54			
	piso -1	66,00	606,00				
	piso -2		672,00				
	piso -3		672,00				
		<b>2.532,00</b>	<b>1.950,00</b>	<b>270,54</b>		<b>4.752,54</b>	<b>21</b>
LOTE 15	piso 3	732,41					
	piso 2	732,41					
	piso 1	732,41					
	piso 0	66,00		412,60			
	piso -1		761,53				
	piso -2		761,53				
	piso -3		761,53				
		<b>2.263,23</b>	<b>2.284,59</b>	<b>412,60</b>		<b>4.960,42</b>	<b>18</b>
LOTE 16	piso 4	1.293,91					
	piso 3	1.293,91					
	piso 2	1.293,91					
	piso 1	1.293,91					
	piso 0	75,60		571,83			
	piso -1		954,54				
	piso -2		1.295,57				
		<b>5.251,24</b>	<b>2.250,11</b>	<b>571,83</b>		<b>8.073,18</b>	<b>43</b>
LOTE 17	piso 4	1.234,19					
	piso 3	1.234,19					
	piso 2	1.234,19					
	piso 1	1.234,19					
	piso 0	100,74					
	piso -1		1.201,80				
	piso -2		1.201,80				
		<b>5.037,50</b>	<b>2.403,60</b>			<b>7.441,10</b>	<b>41</b>
LOTE 18	piso 3	964,20					
	piso 2	964,20					
	piso 1	964,20					
	piso 0	53,94	122,35	98,90			
	piso -1		932,33				
	piso -2		932,33				
		<b>2.946,54</b>	<b>1.987,01</b>	<b>98,90</b>		<b>5.032,45</b>	<b>24</b>
<b>TOTAL</b>		<b>84.351,40</b>	<b>45.242,87</b>	<b>9.467,58</b>	<b>3.572,18</b>	<b>142.634,03</b>	<b>693</b>
<b>TOTAL HAB.+COM.+SERV.</b>						<b>97.391,16</b>	

Porto, 05 de Junho de 2025



João Pedro Alves de Guimarães Seródio

**Estudo Prévio Operação de Loteamento**  
**Terrenos da Fábrica Cães de Pedra \_ Freguesia de Urgezes\_Guimarães**  
Rua do Colégio Militar\_ Rua da Caldeira\_ Avenida D.Afonso Henriques\_ Rua Eduardo Manuel de Almeida  
Junho 2025

**ÁREAS DE CEDÊNCIA**

AREA DO TERRENO (de acordo com as cadernetas prediais, após desanexação artigo 107 e 1798)	<b>53210,32</b>
<hr/>	
<b>ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO PÚBLICO*</b>	<b>26850,88</b>
ÁREA DE ESPAÇOS VERDES A CEDER AO DOMÍNIO	9.260,03
ÁREA DE EQUIPAMENTO A CEDER AO DOMÍNIO	0,00
ÁREA DE INFRA-ESTRUTURAS VIÁRIAS	5.893,80
ÁREA DE PERCURSOS PEDONAIS DESCOBERTOS	9.013,82
ÁREA DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO	2.529,94
ÁREA PARA POSTOS DE TRANSFORMAÇÃO	153,29
<hr/>	
<b>Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO (abrangido pelo limite do terreno)</b>	<b>195,00</b>
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO	191,00
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO PMC	4,00
<hr/>	
<b>Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO (área total de intervenção)</b>	<b>212,00</b>
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO	207,00
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO PMC	5,00

\*As áreas de cedência ao domínio público não contabilizam as áreas de utilização pública definidas dentro dos lotes, como sejam passagens públicas cobertas, balanços, coberturas de garagem praticáveis, entre outras.

Porto, 05 de Junho de 2025



João Pedro Alves de Guimarães Seródio

**Estudo Prévio Operação de Loteamento**

**Terrenos da Fábrica Cães de Pedra \_ Freguesia de Urgezes\_Guimarães**

Rua do Colégio Militar\_Rua da Caldeira\_Avenida D.Afonso Henriques\_Rua Eduardo Manuel de Almeida

Junho 2025

**QUADRO SINÓPTICO**

ÁREA DO TERRENO (de acordo com as cadernetas prediais) 53210,32

CRP	BLOCO	FINALIDADE	ÁREA IMPLANTAÇÃO <small>(contacto com o solo no piso térreo e em cave)</small>	ÁREA LOTE <small>(inclui zona privada de uso público)</small>	ÁREA COBERTURA <small>(exclui estacionamento enterrado)</small>	ÁREA DESCOBERTA <small>(permeável e impermeável)</small>	ÁREA IMPERMEABILIZAÇÃO	N.º DE PISOS ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	N.º DE PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA*	ALTURA EDIFICAÇÃO <small>(dimensão vertical da fachada a partir da cota de soleira ao ponto mais alto)</small>	ALTURA FACHADA <small>(dimensão média vertical da fachada)</small>	NÚMERO DE FOGOS	VOLUME DE CONSTRUÇÃO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO <small>(exclui garagens)</small>	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO POR USOS			
																HABITAÇÃO	GARAGEM*	COMÉRCIO	SERVIÇOS
			(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(un)	(un)	(m)	(m)	(un)	(m3)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
927	LOTE 1	Habitação + Comércio	1.582,58	1.582,58	1.368,20	214,38	1.582,58	6	3	21,57	19,99	58	27.343,48	11.423,78	8.469,22	7.039,19	2.954,56	1.430,03	0,00
927	LOTE 2	Habitação + Comércio	1.120,68	1.120,68	1.153,08	0,00	1.120,68	6	1	20,25	16,80	38	19.371,74	7.389,87	5.343,66	4.672,60	2.046,21	671,06	
927	LOTE 3	Habitação + Serviços	1.204,64	1.237,13	1.237,13	0,00	1.237,13	6	1	21,05	17,20	41	21.278,64	7.226,16	5.032,70	5.032,70	2.193,46	0,00	
1429	LOTE 4	Comércio + Serviços	1.092,12	1.166,18	963,57	348,96	1.312,53	4	2	17,67	15,84	0	15.258,13	5.473,32	3.289,08		2.184,24	1.321,38	1.967,70
1429	LOTE 5	Habitação + Comércio	1.483,75	1.691,34	1.476,76	260,42	1.737,18	5	3	20,90	20,90	50	30.864,28	11.529,16	7.851,33	6.003,20	3.677,83	1.848,13	
1444+107	LOTE 6	Habitação + Comércio	2.738,45	2.738,45	2.028,89	861,03	2.738,45	5	2	20,05	18,53	70	37.585,19	11.257,71	8.430,14	8.430,14	2.827,57		
107	LOTE 7	Habitação + Comércio	1.031,77	1.625,23	975,40	649,83	1.058,33	6	2	19,73	19,73	17	19.244,64	6.105,65	3.462,09	2.145,68	2.843,56	1.316,41	
107	LOTE 8	Habitação + Comércio	1.097,76	1.153,26	1.191,96	0,00	1.153,26	6	4	27,40	23,87	58	28.452,09	9.285,10	7.059,34	7.059,34	2.225,76		
107	LOTE 9	Habitação	1.097,46	1.153,26	1.191,96	0,00	1.153,26	5	5	27,30	22,40	60	26.699,90	10.314,56	7.237,08	7.237,08	3.077,48		
1798	LOTE 10	Habitação	1.097,46	1.153,26	1.191,96	0,00	1.153,26	6	4	27,35	23,43	60	27.921,66	10.314,74	7.237,82	7.237,82	3.076,92		
96	LOTE 11	Habitação	1.097,46	1.153,26	1.191,96	0,00	1.153,26	5	4	25,05	20,96	51	24.977,52	9.275,42	6.198,86	6.198,86	3.076,56		
96	LOTE 12	Habitação	1.097,46	1.153,26	1.191,96	0,00	1.153,26	5	3	21,40	18,98	43	22.617,44	7.619,86	5.264,28	5.264,28	2.355,58		
1798	LOTE 13	Serviços	861,15	1.531,08	765,37	765,71	952,98	2	3	9,78	9,78	0	7.485,32	2.027,83	0,00	0,00	2.027,83	0,00	
96	LOTE 14	Habitação + Comércio	675,08	901,48	600,00	301,48	747,08	5	3	17,30	17,30	21	10.380,00	4.752,54	2.802,54	2.532,00	1.950,00	270,54	
96	LOTE 15	Habitação + Comércio	762,71	932,10	732,41	199,69	762,71	4	3	14,10	14,10	18	10.326,98	4.960,42	2.675,83	2.263,23	2.284,59	412,60	
1798	LOTE 16	Habitação + Comércio	1.295,17	2.418,84	1.293,91	1.124,93	1.380,20	5	2	19,20	19,20	43	24.843,07	8.073,18	5.823,07	5.251,24	2.250,11	571,83	
1798	LOTE 17	Habitação	1.201,79	2.507,53	1.234,19	1.273,34	1.201,79	5	2	17,54	17,54	41	21.647,69	7.441,10	5.037,50	5.037,50	2.403,60		
96	LOTE 18	Habitação + Comércio	932,45	1.284,08	964,45	351,63	1.015,94	4	2	16,05	16,05	24	15.479,42	5.032,45	3.045,44	2.946,54	1.987,01	98,90	
<b>TOTAL</b>			<b>21.469,94</b>	<b>26.503,00</b>	<b>20.753,16</b>	<b>6.351,40</b>	<b>22.613,88</b>	<b>90,00</b>	<b>49,00</b>		<b>332,57</b>	<b>693</b>	<b>391.777,20</b>	<b>139.502,85</b>	<b>94.259,98</b>	<b>84.351,40</b>	<b>45.242,87</b>	<b>7.940,88</b>	<b>1.967,70</b>

<b>Índice de Ocupação</b>	= (21.469,94 : 53.210,32) x 100	<b>40,35%</b>
<b>Índice de Impermeabilização</b>	= (53.210,32 - 8692,02**) : 53.210,32	<b>0,83</b>
	= (53.210,32 - 10254,07***) : 53.210,32	<b>0,75</b>
<b>Índice de Utilização do Solo</b>	= 139.502,85 : 53.210,32	<b>2,62</b>
<b>Densidade Habitacional</b>	= 693 : 53.210,32	<b>0,01</b>

\*\* áreas verdes permeáveis de cedência ao domínio público

\*\*\* áreas verdes permeáveis

\* O número de pisos de garagem será calculado de acordo com o número de lugares de estacionamento necessários para cumprir e/ou exceder o normativo legal face às áreas de habitação e comércio.

Porto, 05 de Junho de 2025



João Pedro Alves de Guimarães Seródio