

MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

LOTEAMENTO DA ARCA D'ÁGUA II QUINTA DE S. MATEUS (CANTANHEDE)

LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º 5/2025, DE 22/5
1.ª ADITAMENTO



LOTEAMENTO DA ARCA D'ÁGUA II – QUINTA DE S. MATEUS CANTANHEDE

LICENÇA DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º 5/2025, DE 22 DE MAIO 1.º ADITAMENTO

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta do 1.º aditamento à Licença de Operação de Loteamento n.º 5/2025, de 22 de maio, do Loteamento Municipal, designado Loteamento da Arca d'Água II, sito na área adjacente ao Parque de S. Mateus, a norte do Centro Educativo de Cantanhede, na cidade de Cantanhede, Freguesia de Cantanhede, concelho de Cantanhede.

O presente aditamento propõe a alteração ao número máximo de fogos admitido nos lotes e do loteamento. Propõe-se assim a diminuição do número total máximo de fogos de 120 para 100 fogos, sendo que no Lote 1 altera-se de 50 para 40 fogos e no Lote 2 de 70 para 65 fogos, respetivamente.

Esta alteração visa ajustar a capacidade construtiva prevista a um modelo de tipologia mais adequado à procura verificada na cidade, com tipologias de maior dimensão, conjugado naturalmente com a adequação da necessidade de reforço das infraestruturas e dos lugares de estacionamento necessário, permitindo ainda, uma valorização Imobiliária do empreendimento, possibilitando frações com áreas mais generosas, que elevam a qualidade do edificado e o seu valor de mercado.

Mantém inalterados todos os restantes parâmetros do loteamento em vigor.

2. ALTERAÇÕES AO LOTEAMENTO

A presente proposta de alteração ao loteamento reporta-se ao n.º máximo de fogos admitido em cada um dos lotes, e consequentemente ao n.º total máximo de fogos, bem como o n.º máximo de lugares de estacionamento privado a cumprir por cada um dos lotes.

Assim:

- **O Lote 1 passa de 50 fogos para 40 fogos;**
- **O Lote 2 passa de 70 fogos para 60 fogos**
- **O número total máximo de fogos passa de 120 para 100 fogos;**
- **O n.º de estacionamentos privados de cada um dos lotes poderá ser ajustado ao n.º de fogos e à sua área máxima, em função da tipologia e distribuição adotada nas opções dos projetos de arquitetura a apresentar, no cumprimento do Anexo I do Regulamento da RPUC.**

- **Acrescenta-se norma que permite alguma flexibilidade no acesso automóvel às caves, decorrentes de ajustes por necessidades de distribuição interna dos edifícios, salvaguardando, no entanto, as condições de segurança e qualidade do espaço público.**

3. ENQUADRAMENTO E ADEQUABILIDADE AO PMOT EM VIGOR

A proposta de alteração ao loteamento enquadra-se na 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (RPUCC), aprovado pelo Aviso n.º 2806/2024, de 5 de fevereiro, encontrando-se a parcela cartografada na Planta de Zonamento da RPUCC, como “Espaço Habitacional 2” (EH2).

Uma vez que a operação de loteamento não altera qualquer outro parâmetro urbanístico além do número máximo de fogos, consideram-se cumpridos todos os parâmetros que a proposta inicial já cumpria.

Desta forma, a proposta de loteamento, incluindo a presente alteração, cumpre o disposto no Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, conforme apresentado na tabela seguinte (azul encontram-se os parâmetros alterados):

Parâmetro da RPUCC	Parâmetro da proposta
Índice de Ocupação máximo – 50%	Índice de Ocupação máximo – 42,5%
Índice de impermeabilização máximo – 70%	Índice de impermeabilização - 42,5%
N.º pisos máximo - 5	N.º pisos - 5
Afastamentos mínimos – 7,5 metros	Afastamento à parcela adjacente – 7,5 metros
Profundidade máxima edifício – cave e r/ch – 25 m	Profundidade máxima edifício – cave – 25m
Profundidade máxima do edifício pisos superiores – 18 m	Profundidade do edifício nos pisos superiores – 18 m
Lugares de estacionamento privado: 1lugar/fogo Amf< 90 m2	Lugares de estacionamento privado (1lugar/fogo Amf< 90 m²): 100 fogos – previsto 100 lugares privados em 2 pisos de cave Os parâmetros poderão ser adequados à opção das áreas dos projetos de arquitetura, no cumprimento do Anexo I do Regulamento da RPUCC
Lugares de estacionamento público: 20% dos lugares privados	Lugares de estacionamento público: 100 lugares x20% = 24 lugares – estão previstos 92 lugares de estacionamento ao longo dos arruamentos confinantes, pelo que cumpre o parâmetro
Rodovia de acesso local - Alinhamentos - 5 metros ou outros por razões de enquadramento urbano ou outros alinhamentos	Alinhamentos – 3,50 metros, dado que os alinhamentos contíguos se encontram à face do passeio, considerou-se estes

Parâmetro da RPUCC	Parâmetro da proposta
dominantes	alinhamentos os que melhor se enquadravam do ponto de vista urbanístico e do enquadramento com os edifícios contíguos.
Cedências para espaços verdes e equipamentos Espaços verdes – 28 m ² /120m ² abc Equipamentos – 35 m ² /120m ² abc	Cedências para espaços verdes e equipamentos Espaços verdes – cedidos 1639 m ² (deveriam ter sido cedidos 1907 m ² , no entanto, a proximidade do parque urbano complementa a necessidade destes espaços nesta área. Equipamentos – deveriam ser cedidos para este uso 2384 m ² , no entanto, dada a grande concentração de equipamentos públicos nesta área, não se justifica a criação e cedência para este fim.

4. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE LOTEAMENTO

A proposta do loteamento mantém todos os pressupostos, parâmetros e desenho urbano, iniciais, com exceção do n.º máximo de fogos previstos, quer do loteamento, quer dos lotes.

A alteração do n.º de fogos, designadamente a sua diminuição, permite acolher áreas e tipologias de maior dimensão, indo ao encontro da procura verificada, e das necessidades de ponderação de eventual reforço de infraestruturas.

Esta diminuição do n.º de fogos permite assim, uma melhoria dos rácios urbanísticos e a qualidade de vida no local, reduzindo a pressão sobre as redes de infraestruturas (saneamento, abastecimento de água e recolha de resíduos), além de diminuir o volume de tráfego automóvel e as necessidades de estacionamento na zona, bem como, permite ainda uma maior valorização Imobiliária, porquanto frações com áreas mais generosas elevam a qualidade do edificado e o valor de mercado do empreendimento.

A descrição da proposta de alteração ao loteamento, mantém a do loteamento inicial, alterando apenas a descrição dos lotes quanto ao número máximo de fogos.

Desta forma no **Lote 1 prevê-se que comporte o número máximo de fogos de 40** e o **Lote 2 prevê-se que comporte um número máximo de 60 fogos**, considerando uma área média de fogo (Amf) de cerca de 80 m² (continuando, no entanto, inferior a Amf < 90 m²/fogo) não condicionando a possibilidade de outro tipo de aproveitamento ou de consideração de área. Esta média foi utilizada para efeitos do cálculo das cedências do loteamento, e da necessidade de estacionamento, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no Anexo I do regulamento da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

Poderá considerar-se outros parâmetros de estacionamento, em virtude das propostas concretas dos projetos de arquitetura, no entanto, no cumprimento dos parâmetros previstos no Anexo I do Regulamento da RPUCC.

Prevê-se desta forma, que o cálculo para o número de estacionamentos em cave para os lotes, consiga cumprir os parâmetros necessários, porquanto a sua necessidade diminuiu, mas a área que os comporta, mantém-se. Deverá ser considerado para estacionamento público 20% do valor do estacionamento privado, que também cumprirá os parâmetros, uma vez que estes estavam em excesso.

Prevê-se ainda alguma flexibilidade no acesso automóvel às caves decorrentes ajustes por necessidades de distribuição interna dos edifícios, salvaguardando, no entanto, as condições de segurança e qualidade do espaço público.

5. VALORES GLOBAIS DA PROPOSTA

Os valores globais da proposta de loteamento e do presente aditamento, bem como as especificações de ocupação encontram-se descritas abaixo, encontrando-se a vermelho as alterações afetas ao presente aditamento:

QUADRO SÍNTESE

LOTE	ÁREA LOTE	ÁREA MÁX. IMPL. CAVE	ÁREA MÁX. IMPL. PISOS	ABC MÁX.				N.º MÁX. FOGOS
				CAVE	PISOS	SÓTÃOS	VARANDAS BALANÇADAS	
1	915	800	578	1600	2890	290	960	40
2	1175	1087	908	2174	4540	455	1500	60
TOTAL	2090	1887	1486	3774	7430	745	2460	100

NOTAS COMPLEMENTARES:

1. N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira, em cave, para estacionamento/aparcamento/arrumos - 2
2. N.º de pisos acima da cota de soleira - 5
3. Admite-se o aproveitamento do sótão para fins habitacionais, no cumprimento do RGEU e de acordo com as áreas de construção máximas admitidas no quadro síntese.
4. São admitidas varandas balançadas dentro dos limites do lote, com um máximo de 3 metros de projeção da fachada, salvo no r/ch (piso1) - alçados posteriores, em que se admite a ocupação com terraço ou varanda até ao limite do lote, na sobreposição do piso de cave.

5. No alçado norte de ambos os lotes ao nível do r/ch (piso 1), as varandas ou terraços possíveis não poderão estar em contacto com o solo, pelo que a cota de soleira poderá ser elevada até ao máximo de 0,60 m e as mesmas projetarem-se a partir daquela cota e soleira, em suspensão, ou poderão ser aquelas áreas serem ocupadas na sua totalidade com recurso a materiais permeáveis.
6. No alçado sul do Lote 2, e apenas a partir do piso 2, admite-se a existência varandas balançadas com a projeção máxima da fachada de 1,5 metros.
7. No alçado poente do Lote 2, e apenas a partir do piso 2, admite-se a existência varandas balançadas com a projeção máxima da fachada de 3 metros.
8. Os limites posteriores dos lotes podem ser vedados com recurso a sebe viva.
9. A área de construção acima da cota de soleira destina-se exclusivamente a uso habitacional.
10. Admite-se para além das áreas de implantação/impermeabilização definidas, áreas afetas à circulação/acesso aos edifícios, não podendo ser excedido o índice de impermeabilização do loteamento de 70%.
11. As áreas demarcadas para acesso automóvel às caves poderão sofrer ajustes decorrentes de necessidades de distribuição interna dos edifícios, salvaguardando, no entanto, as condições de segurança e qualidade do espaço público.

PARÂMETROS GERAIS DA PROPOSTA

PARÂMETRO	Licença de Loteamento n.º 5/2025	1º Aditamento
Área de intervenção do loteamento	3814 m ²	3814 m ²
Área de Lotes	2090 m ²	2090 m ²
Área de Cedências total	1724 m ²	1724 m ²
Área de Cedências para passeios	85 m ²	85 m ²
Área de Cedências para espaços verdes públicos	1639 m ²	1639 m ²
N.º Lotes	2	2
N.º Total de Pisos	7	7
N.º de pisos abaixo da cota de soleira, em cave, para estacionamento/aparcamento/arrumos	2	2

N.º de pisos acima da cota de soleira	5	5
Área máxima de implantação (cave)	1887 m ²	1887 m ²
Área máxima de implantação acima da cota de soleira	1486 m ²	1486 m ²
Área máxima de construção de caves	3774 m ²	3774 m ²
Área máxima de construção de habitação (5 pisos + sótãos)	8175 m ²	8175 m ²
Área máxima de construção de varandas	2460 m ²	2460 m ²
Utilização	Habitação multifamiliar	Habitação multifamiliar
N.º máximo de fogos	120	100
Estacionamento privado (lugares)	120	100
Estacionamento público (lugares)	92	92
Índice de Ocupação	42,5%	42,5%
Índice de impermeabilização	42,5%	42,5%

Cantanhede, maio de 2026