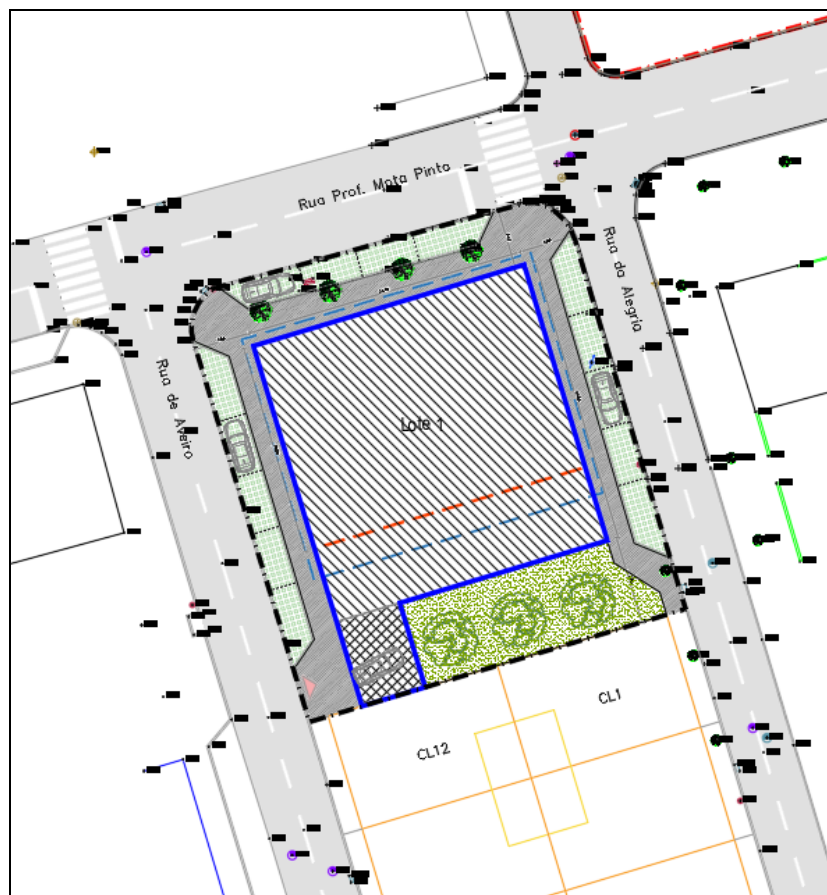


MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

LOTEAMENTO PROF. MOTA PINTO  
Rua Prof. Mota Pinto  
(CANTANHEDE)



julho 2025

## LOTEAMENTO PROFESSOR MOTA PINTO – RUA PROF. MOTA PINTO - CANTANHEDE

### 1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta de Loteamento Municipal, designado Loteamento Prof. Mota Pinto, que se localiza na parcela de terreno confinante com a Rua Prof. Mota Pinto, na “Zona Sul” da cidade de Cantanhede, União das freguesias de Cantanhede e Pocariça, concelho de Cantanhede.

O loteamento em causa, com uma área total de intervenção de 1.240 m<sup>2</sup>, será desenvolvido no prédio propriedade do Município de Cantanhede, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede -

A parcela alvo da presente operação urbanística confina a norte com a Rua Prof. Mota Pinto, a nascente com a Rua da Alegria, a poente com a Rua de Aveiro e a nascente com duas parcelas privadas – CL1 e CL12.

Todos os arruamentos confinantes encontram-se infraestruturados, faltando a execução dos passeios e estacionamento público, na área de intervenção, conforme a proposta que se apresenta.

Trata-se de uma parcela plana com algumas árvores, as quais se pretende, tanto quanto possível, a sua preservação ou transplantação.



Fig. 1 – Vista norte da parcela a lotear



Fig. 2 – Vista nascente da parcela a lotear



Fig. 3 – Vista poente da parcela a lotear

A proposta de loteamento é composta por 1 lote de habitação multifamiliar (Lote1), áreas de passeio e estacionamento público e ainda uma área verde pública.

Pretende-se com este loteamento proporcionar uma maior oferta para construção multifamiliar, numa área privilegiada em termos de espaços e equipamentos que concorrem para a excelência dos indicadores de qualidade de vida das cidades e dos cidadãos.



## 2. ENQUADRAMENTO E ADEQUABILIDADE AO PMOT EM VIGOR

Com um total de 1.240 m<sup>2</sup>, a área de intervenção do loteamento proposto localiza-se dentro do perímetro urbano da Cidade de Cantanhede, enquadrado pela 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (RPUCC), aprovado pelo Aviso n.º 2806/2024, de 5 de fevereiro, sendo cartografada na Planta de Zonamento da RPUCC, como “Espaço Habitacional 2” (EH2), prevendo um Índice de Ocupação do solo de 50% e 5 pisos acima da cota de soleira, mais cave e sótão nos termos definidos no artigo 30.º do Regulamento daquele plano, e encontrando-se assinalada a vermelho na figura abaixo.

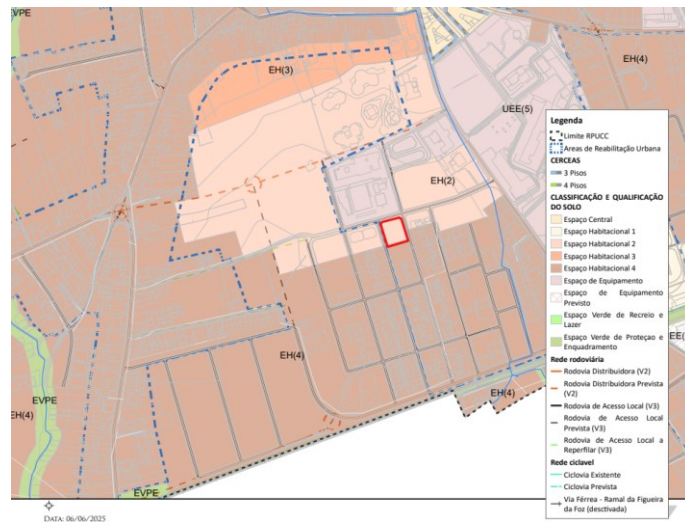


Fig.5 – Extrato da Planta de Zonamento – Classificação e Qualificação do Solo, da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Do ponto de vista do restante desdobramento da Planta de Zonamento da 1.<sup>a</sup> Revisão do Plano de urbanização da Cidade de Cantanhede, designadamente da Estrutura Ecológica e do Sistema Patrimonial, a área do presente loteamento não integra qualquer condicionamento.

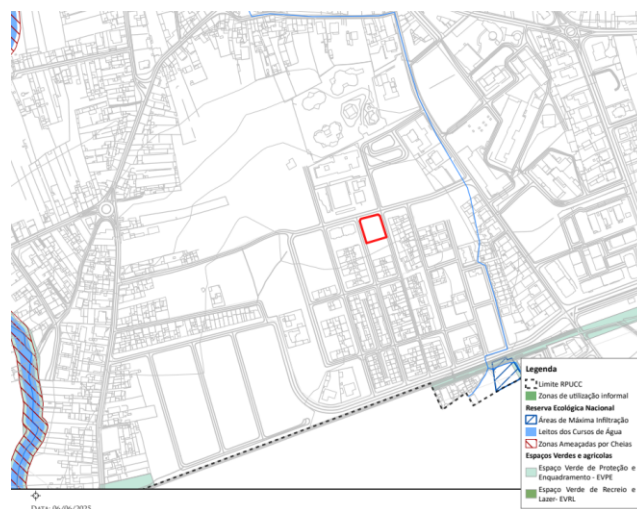


Fig.6 – Extrato da Planta de Zonamento – Estrutura Ecológica, da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Planta de Zonamento – sistema patrimonial.

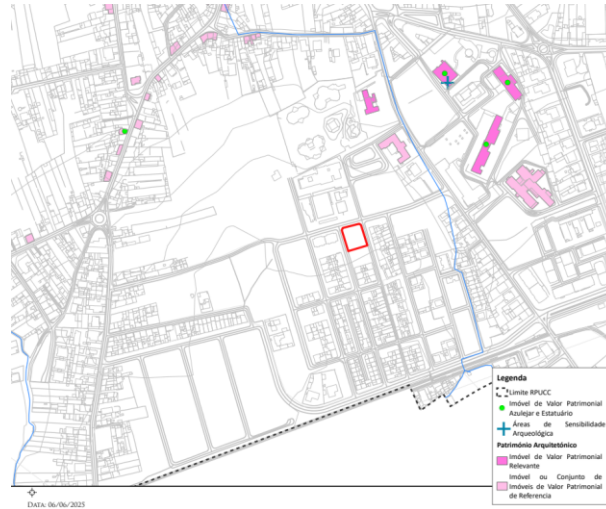


Fig.7 – Extrato da Planta de Zonamento –Sistema Patrimonial, da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

A área de intervenção encontra-se integrada em zona mista de ruído, compatível com o uso habitacional.

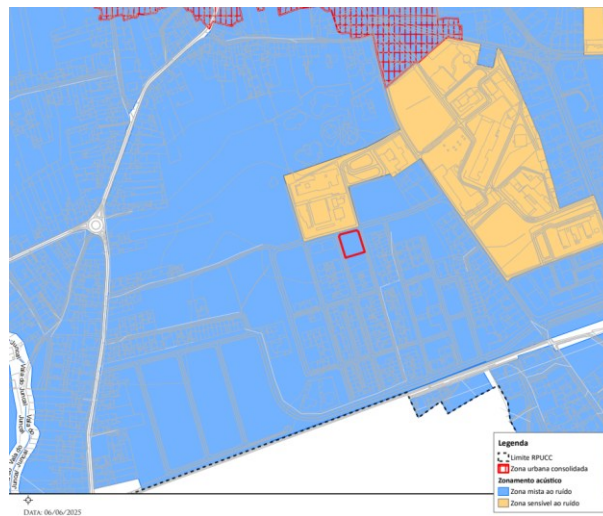


Fig.8 – Extrato da Planta de Zonamento –Zonamento Acústico, da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Relativamente à Planta de Condicionantes da RPUCC, a área do loteamento não é abrangida por qualquer servidão ou restrição de utilidade pública.

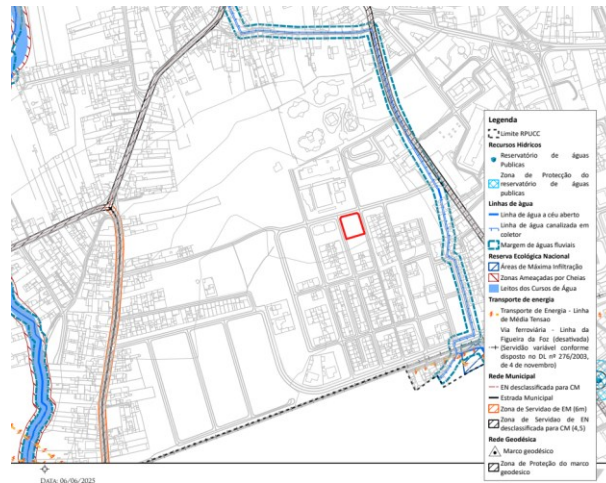


Fig.9 – Extrato da Planta de Condicionantes da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede

Na elaboração do desenho urbano do loteamento, foram respeitados os parâmetros definidos em Regulamento da RPUCC, publicado pelo Aviso n.º 2806/2024, de 5 de fevereiro, da 2ª série do Diário da República.

Os parâmetros urbanísticos definidos no Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (revisão) para a área onde se pretende desenvolver o loteamento são os seguintes:

#### Artigo 39.º

##### Regime de uso e ocupação do solo

2 — As operações urbanísticas no Espaço Habitacional 2 (EH2) devem respeitar os seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação do solo: 50 %, à exceção das parcelas onde já se verifique ocupação superior, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatção da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, desde que devidamente justificados;
- b) Índice de impermeabilização do solo: 70 %, salvo as situações excecionais previstas na alínea anterior;
- c) Número máximo de pisos: 5 pisos acima da cota de soleira, mais sótãos e caves nos termos definidos no artigo 30.º;
- d) Excetuam-se do número de pisos acima da cota de soleira definidos na alínea anterior, nas frentes de "Alinhamento de Cérceas" constantes na Planta de Zonamento — Classificação e Qualificação do Solo;
- e) Afastamentos: afastamentos mínimos às extremas confinantes de metade da altura da fachada, com o mínimo de 3,00 m ou de 7,50 m, nos casos em que a altura da fachada seja superior a 15 metros, salvo situações de construções em banda contínua ou situações de colmatção da malha urbana, devidamente justificadas. As edificações anexas poderão ter um afastamento de 0 m às extremas confinantes;
- f) Recuo mínimo: de acordo com o disposto no artigo 51.º;
- g) Garantia do cumprimento das salvaguardas gerais previstas no Título III do presente regulamento.

### Artigo 30.º

#### Caves e sótãos

1 — Admite-se a construção de caves enterradas em todas as categorias de espaços, quando tecnicamente possíveis, até ao máximo de 1 piso abaixo da cota de soleira, podendo ser superiores quando devidamente justificado pela necessidade do cumprimento da provisão de lugares de estacionamento legalmente exigida ou outros fatores de ordem técnica, devendo destinar-se exclusivamente a estacionamento automóvel, áreas técnicas ou arrumos, não sendo permitido o uso habitacional.

3 — A construção de caves deverá ter acesso dentro do perímetro da construção acima da cota de soleira, não obstante, poderem ocupar uma área superior àquela, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos e afastamentos definidos para a área.

4 — O piso da cave, que origine a elevação da cota de soleira superior a 0,60 m, acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso, contrariando a pendente natural do terreno, entra para o cálculo do número de pisos máximo acima da cota de soleira definido para a edificação.

5 — A construção de cave não pode colocar em causa a estabilidade do edifício e/ou dos edifícios contíguos, e deve ser servida de sistemas autónomos de bombagem de águas pluviais.

6 — O aproveitamento do desvão do telhado ou sótão poderá ser autorizado, desde que não exceda 3,5 m acima da laje do teto do último piso, medidos ao cimo da linha de cumeeira ou da sua projeção, e desde que o arranque da cobertura não ultrapasse 0,40 m acima da laje do teto do último piso.

a) Exceciona-se a aplicabilidade desta regra para os sótãos existentes ou mais antigos, que se encontrem enquadrados pelos alinhamentos ou alturas de fachadas envolventes.

7 — Admite-se a existência de funções habitacionais nos sótãos e a sua constituição como fração autónoma, desde que cumpra o estabelecido no RGEU;

8 — Admite-se a utilização dos sótãos com terraços acessíveis na cobertura, resultado da abertura de vãos para arejamento e iluminação, desde que, enquadrados num plano vertical com dimensão máxima de 50 % da superfície da cobertura, a desenvolver a partir de um recuo mínimo de 1.50 metro, medido do plano de parede frontal e tardo do piso inferior e com afastamentos às extremas laterais dos prédios confinantes de 2 metros.

### Artigo 29.º

#### Edificações

1 — Sem prejuízo das especificações referentes a cada categoria definida pelo Plano e da legislação em vigor, as construções devem procurar uma consonância, na implantação, na morfotipologia e na volumetria, com a envolvente dominante, natural e edificada.

2 — Sem prejuízo do número anterior, a partir do plano marginal vertical da fachada com frente para o espaço público, medido perpendicularmente a este, as novas construções não poderão exceder a profundidade de 18 metros, excluindo varandas.

3 — Excetuam-se:

a) Os casos de pisos de cave e rés-do-chão de edifícios com mais de dois pisos acima da cota de soleira, que poderão atingir a profundidade máxima de 25 m, desde que não contrariem a legislação vigente;

b) O caso de edifícios especiais de equipamento, comércio, serviços e indústria;

c) Os casos dos edifícios singulares estudados em conjunto com a sua envolvente;

d) Os edifícios até dois pisos acima da cota de soleira.

4 — Nos edifícios objeto de constituição de propriedade horizontal, os estacionamentos privados, garagens e áreas classificadas de arrumos, não poderão constituir frações autónomas.

5 — Não são admitidos balanços da construção sobre a via pública, exceto as varandas com balanço não superior a 1/3 da largura do passeio.

### Artigo 33.º

#### Estacionamento

1 — Os projetos referentes às operações urbanísticas devem prever, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns ou privadas, quando existam, espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes dos edifícios ou frações, devendo ainda garantir, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública, sem prejuízo da legislação específica em vigor e considerando os seguintes parâmetros:

a) Para edifícios já existentes a remodelar/reabilitar — 1 lugar por fogo, 1 lugar por unidade de comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e de bebidas, 1 lugar/5 unidades de alojamento para empreendimentos turísticos;

b) Para novos edifícios e operações de loteamento, de impacte semelhante a loteamento ou de impacte urbanístico relevante, conforme o disposto do RMEU — nos termos definidos no Anexo I;

c) Para a instalação de equipamentos de utilização coletiva, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, proceder-se-á, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade e necessidade própria de estacionamento.

ANEXO I

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias

Tipologia de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva (A) (x) (f)	Equipamentos de utilização coletiva (A) (y) (f)	Infraestruturas				Arruamentos (A) (e)
			Estacionamento de veículos ligeiros (b) (c)			Estacionamento de veículos pesados (c) — Privados (e)	
			Privados (d)		Públicos (A) (e)		
			Edifícios a reconstruir/ampiar	Novas construções ou operações de loteamento			
Habituação em moradia unifamiliar.	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo	1 Lugar/fogo	1 Lugar/fogo com Ac ≤ 120 m <sup>2</sup> ; 2 Lugares/fogo com 120 m <sup>2</sup> < Ac ≤ 300 m <sup>2</sup> ; 3 Lugares/fogo com Ac > 300 m <sup>2</sup>	1 Lugar/fogo com Ac ≥ 250 m <sup>2</sup> (f)	—	Com Ac hab. > 80 %; Perfil tipo ≥ 9,70 m; Faixa de Rodagem ≥ 6,50 m; Passeio ≥ 1,60 m (x2).
Habituação multifamiliar . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> Ac hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> Ac hab.		Com identificação da tipologia: 1 Lugar/fogo T0 a T1; 1,5 Lugares/fogo T2 e T3; 2 Lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 Lugares/fogo com tipologia > T6.  Sem identificação da tipologia: 1 Lugar/fogo com Amf ≤ 90 m <sup>2</sup> ; 1,5 Lugares/fogo com 90 m <sup>2</sup> < Amf ≤ 120 m <sup>2</sup> ; 2 Lugares/fogo com 120 m <sup>2</sup> < Amf ≤ 300 m <sup>2</sup> ; 3 Lugares/fogo com Amf > 300 m <sup>2</sup>	+ 20 % relativamente ao resultado da aplicação dos critérios para o estacionamento privado.	—	Com Ac hab. ≤ 80 %; Perfil tipo ≥ 12,00 m; Faixa de Rodagem ≥ 7,50 m; Passeio ≥ 2,25 m (x2)
Comércio . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac com./serv.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac com./serv.	1 Lugar/unidade de comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas	1 Lugar/30 m <sup>2</sup> para estabelecimentos com Ac < 1000 m <sup>2</sup> ; 1 Lugar/25 m <sup>2</sup> para estabelecimentos com 1000 m <sup>2</sup> ≤ Ac ≤ 2500 m <sup>2</sup> ; 1 Lugar/15 m <sup>2</sup> para estabelecimentos com Ac > 2500 m <sup>2</sup>	1 lugar/1000 m <sup>2</sup> Ac superfícies comerciais (com o mínimo de 1 lugar)	—	Perfil tipo ≥ 12,00 m; Faixa de Rodagem ≥ 7,50 m; Passeio ≥ 2,25 m (x2).
Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac com./serv.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac com./serv.		2 Lugares/100m <sup>2</sup> para estabelecimentos com Ac ≤ 500 m <sup>2</sup> ; 3 Lugares/100 m <sup>2</sup> para estabelecimentos com Ac > 500 m <sup>2</sup>	+ 20 % relativamente ao resultado da aplicação dos critérios para o estacionamento privado	—	

Artigo 51.º

Regime de proteção

6 — Para as vias existentes e propostas da Rede Municipal, aplicam-se os seguintes alinhamentos/recuos mínimos relativamente ao limite dos arruamentos (incluindo o passeio ou a sua previsão) definidos ou perfis-tipo a adotar:

a) Para as vias integradas na Rede de Distribuição — Rodovia Distribuidora (V2):

- i) Edifícios de habitação: 10 metros;
- ii) Comércio, indústrias, oficinas e armazéns, e equipamentos de utilização coletiva em edifício próprio: 30 metros;
- iii) Muros e vedações: 0 metros no caso da existência de passeio com dimensão mínima regulamentar, ou em situações devidamente fundamentadas em que essa dimensão possa ser inferior ou superior;

b) Para as vias integradas na Rede Local — Rodovia de Acesso Local (V3):

- i) Edifícios de habitação: 5 metros;
- ii) Comércio, indústrias, oficinas e armazéns, e equipamentos de utilização coletiva, em edifício próprio: 15 metros;
- iii) Muros e vedações: 0 metros no caso da existência de passeio com dimensão mínima regulamentar, ou em situações devidamente fundamentadas em que essa dimensão possa ser inferior ou superior.

7 — Os recuos mínimos estabelecidos no n.º 6 poderão ser alterados quando o arruamento confinante não possua o perfil adequado ao tipo de via ou, ainda, quando da existência de alinhamentos dominantes diferentes do mencionado no ponto anterior ou por razões de enquadramento urbano, passando os mesmos a ser fixados, caso a caso, pelos serviços técnicos competentes da Câmara Municipal.

8 — Os alinhamentos definidos no número anterior são contabilizados ao limite do respetivo perfil a adotar para os arruamentos previstos na Planta de Zonamento ou outros que venham a ser definidos pela conformação e pelo desenho urbano a adotar no processo de desenvolvimento da cidade.

9 — As vias públicas e ou acessos devem garantir boa visibilidade e boa acessibilidade à mobilidade condicionada, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento, e permitir em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo.

Desta forma, a proposta de loteamento, conforme descrita no capítulo seguinte cumpre o disposto no Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede encontrando-se demonstrada a adequabilidade da proposta ao Plano, conforme mostra a tabela seguinte:

Parâmetro da RPUCC	Parâmetro da proposta
Espaço Habitacional 2 – Índice de Ocupação do solo de 50% ou outros valores no caso de colmatação da malha urbana ou satisfação dos parâmetros de estacionamento e 5 pisos + cave + sótão.	Espaço Habitacional 2 – Colmatação da malha urbana (única frente urbana livre naquele quarteirão) e satisfação dos parâmetros de estacionamento (exceção da alínea a do n.º 2 do artigo 39.º)
Índice de Ocupação máximo – 50%	Índice de Ocupação máximo – 51% - Justifica-se o excedente pela necessidade de criar o corpo de acesso à cave, por forma a garantir os números de lugares de estacionamento para os fogos previstos.
Índice de impermeabilização máximo – 70%	Índice de impermeabilização – 72,5% - Justifica-se o excedente pela necessidade de criar o corpo de acesso à cave, o que reduz a área de espaço verde. Justifica-se também pelo facto de existirem nas proximidades diversos espaços verdes.
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 e r/ch – 24,50m
Profundidade máxima do edifício pisos superiores – 18 m	Profundidade do edifício nos pisos superiores – 18 m
Lugares de estacionamento privado:  1lugar/fogo Amf< 90 m <sup>2</sup> )	Lugares de estacionamento privado (1lugar/fogo Amf< 90 m <sup>2</sup> ):  28 fogos – previsto 20 lugares privados no piso de cave. Justifica-se por estarem previstos 8 lugares de estacionamento adicionais ao longo dos arruamentos confinantes.  Em caso de necessidade, face ao número de fogos/tipologia, será permitida a construção de subcave.
Lugares de estacionamento público:  20% dos lugares privados	Lugares de estacionamento público:  28 lugares x20% = 5,6 lugares – estão previstos 14 lugares de estacionamento ao longo dos arruamentos confinantes
Rodovia de acesso local - Alinhamentos - 5 metros ou outros por razões de enquadramento urbano ou outros alinhamentos dominantes	Alinhamentos – variável entre 5,15 metros e 5,75 metros, dado que os alinhamentos contíguos se encontram à face do passeio, considerou-se estes 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 <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> abc  Equipamentos – 35 m <sup>2</sup> /120m <sup>2</sup> abc	Cedências para espaços verdes e equipamentos:  Espaços verdes – cedidos 147 m <sup>2</sup> (deveriam ter sido cedidos 289 m <sup>2</sup> , no entanto, a proximidade a outras zonas de espaço verde público complementa a necessidade destes espaços

Parâmetro da RPUCC	Parâmetro da proposta
	<p>nesta área.</p> <p>Equipamentos – deveriam ser cedidos para este uso 361 m<sup>2</sup>, no entanto, dada a existência de equipamentos públicos nesta área, não se justifica a criação e cedência para este fim.</p>

### 3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE LOTEAMENTO

A proposta de loteamento prevê a criação de 1 lote (LOTE 1), a qualificação dos 3 arruamentos confinantes, com a criação de passeios e estacionamento, em consonância com o perfil existente no arruamento do lote a poente. Será criado um espaço verde público de estadia informal na zona sul do loteamento, num arranjo urbanístico que se pretende que privilegie a estadia informal e a existência de uma área permeável e arborizada à semelhança de outros espaços verdes existentes nas proximidades.

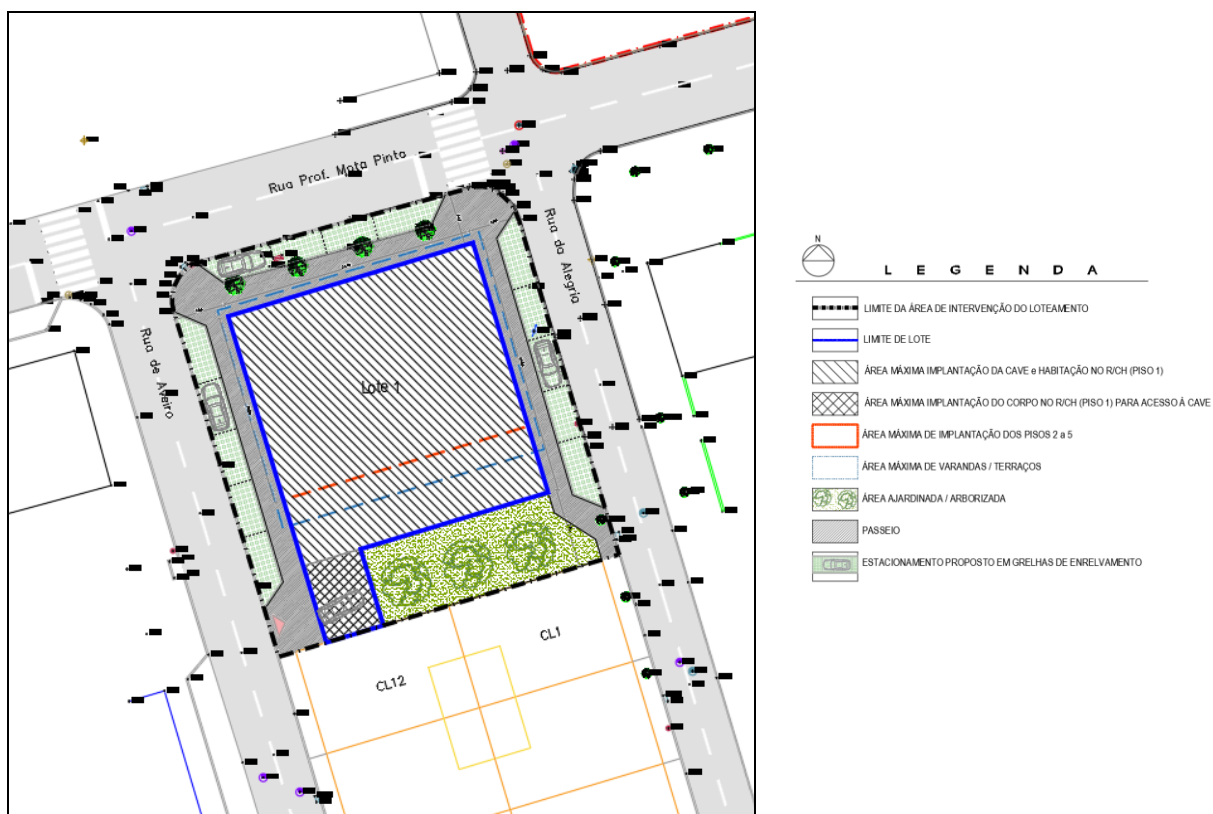


Fig.10 – Proposta de desenho urbano do loteamento Prof. Mota Pinto

O **LOTE 1** respeita à implantação do edifício ali proposto e tem prevista uma **área máxima de implantação de 630 m<sup>2</sup>**, distribuídos por uma frente edificada de 24,00 metros e profundidade de 24,50 metros, ao qual acresce uma pequena parcela, na zona sudoeste com largura de 5,60 metros e profundidade de 7,50 metros, para a criação de um corpo para acesso à cave, o que resulta igualmente numa **área de lote de 630m<sup>2</sup>**. A implantação do edifício será a desenvolver num afastamento que varia

entre os 5,15 metros e os 5,75 metros relativamente à via principal, a Rua Prof. Mota Pinto, por onde será efetuada a entrada principal.

Está previsto **1 piso em cave com área de implantação de 588 m<sup>2</sup>**, com largura de 24,00 metros e profundidade de 24,50 metros, para acomodar as necessidades de estacionamento previstas pelo regulamento do plano. Foi prevista a contabilização da área de construção para a área da cave, sendo que poderá necessitar de um pé-direito livre superior a 2.40m para efeitos de instalação dos devidos sistemas de segurança, designadamente de extração de gases e fumos e segurança contra incêndios em edifícios, nestes usos. Assim, a **área bruta de construção máxima da cave é de 588 m<sup>2</sup>**, sendo que **possui ainda um corpo edificado ao nível do Piso 1, com 42 m<sup>2</sup>**, para permitir o seu acesso e a maximização do aproveitamento da cave para os lugares de estacionamento necessários.

A cota de soleira do edifício poderá ser elevada a 0.60m da cota da rasante média do arruamento, e acima desta, o edifício desenvolver-se-á com 5 pisos e aproveitamento de sótão, nos termos do artigo 30.º do regulamento da RPUCC.

O **Piso 1 (r/ch)** desenvolver-se-á numa profundidade máxima de 24,5 metros, traduzindo **uma área de implantação de 630 m<sup>2</sup>** (incluído o acesso à cave. Os restantes pisos acima da cota de soleira, **Pisos 2 a 5, com uma área máxima de implantação de 432 m<sup>2</sup>**, desenvolver-se-ão numa profundidade máxima de 18 metros, excluindo varandas balançadas, que poderão ser desenvolvidas até uma projeção da fachada sul, dentro dos limites do lote, com o máximo de 2,5 metros e nas restantes fachadas, desenvolvidas até uma projeção das fachadas com o máximo de 0,80 metros, o que corresponde a 1/3 da largura dos passeios cedidos para espaço público.

Por forma a não condicionar o tipo de varanda a adotar, considera-se a possibilidade de as mesmas poderem ser consideradas na contabilização de área de construção, nos termos do definido no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, tal como previsto no quadro síntese. Pretende-se que as varandas sejam elementos de destaque na composição estética do conjunto edificado com a possibilidade de projetar a função habitacional para o exterior, no aproveitamento máximo do conforto da exposição solar permitida com varandas mais amplas. As varandas deverão ainda prever elementos decorativos que permitam a ocultação de zonas exteriores com funções técnicas, p.e. secagem de roupa, ocultação de equipamento técnico, designadamente de ar condicionado, churrasqueiras, etc.

A **área bruta de construção máxima deste lote será de 3.539 m<sup>2</sup>**, incluindo a contabilização da área de construção da cave (588 m<sup>2</sup>), dos 5 pisos acima da cota de soleira (2.358 m<sup>2</sup>), do aproveitamento de sótãos (200 m<sup>2</sup>), das varandas (393 m<sup>2</sup>). Admite-se ainda, no Piso 2 o aproveitamento do terraço no alçado posterior, resultante da cobertura plana do Piso 1, de for esta a solução arquitetónica utilizada, não contabilizando, no entanto, aquela área de pavimento para o cálculo da área bruta de construção.

Este lote prevê-se que comporte um **número máximo de 28 fogos**, considerando uma área média de fogo (Amf) de 89,85 m<sup>2</sup>, 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 II do regulamento da Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

Prevê-se desta forma, que o cálculo para o número de estacionamentos em cave (588 m<sup>2</sup> de construção) seja de cerca de 20 lugares de estacionamento privado, considerando uma média de 30m<sup>2</sup> por lugar, de acordo com a nota (c) do Anexo II anteriormente citado, dando cumprimento ao estipulado naquele Anexo para feitos da aplicação do número de estacionamento para habitação multifamiliar com área média de fogo (Amf) inferior a 90m<sup>2</sup>, considerando que não se identifica a tipologia a adotar. Deverá ser considerado para estacionamento público 20% do valor da necessidade de estacionamento privado, o que equivale a 6 lugares, estando, no entanto, previstos 14 lugares de estacionamento público.

### 3.1. ARRUAMENTOS E ESPAÇOS VERDES

A proposta do loteamento confina com arruamentos infraestruturados, a nascente a Rua da Alegria, a norte com a Rua Prof. Mota Pinto e a poente com a Rua de Aveiro.

A proposta do loteamento prevê a criação de estacionamento público e passeios em área de cedência da zona de intervenção, em consonância com o perfil existente no arruamento do lote a poente, para permitir uma circulação pedonal confortável segura e uma maior oferta de estacionamento público.

A área verde pública, a sul do loteamento deverá proporcionar conforto e lazer, enquanto área de uso social e de estadia informal, bem como a sua função de área permeável para a infiltração das águas pluviais.

Ao logo dos passeios serão também criadas caldeiras para árvores e, sempre que possível, avaliando a possibilidade de integração das árvores já existentes.

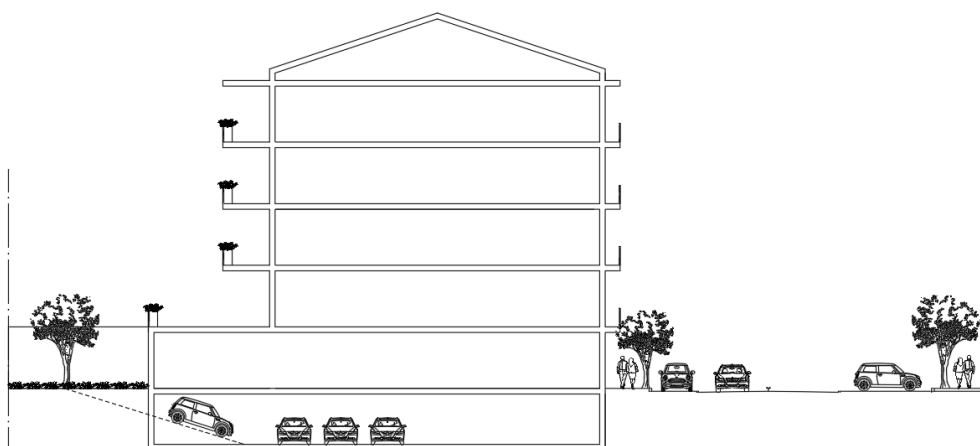


Fig.11 – Corte longitudinal (indicativo quanto imagem do edifício)

### 3.2. VALORES GLOBAIS DA PROPOSTA

Os valores globais da proposta de loteamento, bem como as especificações de ocupação encontram-se descritas abaixo:

#### QUADRO SÍNTESE

LOTE	ÁREA LOTE	ÁREA MÁX. IMPL. CAVE	ÁREA MÁX. IMPL. PISO 1	ÁREA MÁX. IMPL. PISOS 2 A 5	ABC MÁX.				N.º MÁX. FOGOS	USO
					CAVE	PISOS	SÓTÃOS	VARANDAS BALANÇADAS		
1	630	588	630	432	588	2358	200	393	28	Habitação multifamiliar
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>	<b>588</b>	<b>630</b>	<b>432</b>	<b>3539</b>				<b>28</b>	

#### NOTAS COMPLEMENTARES:

1. N.º de pisos abaixo da cota de soleira, em cave, para estacionamento/aparcamento/arrumos: 1
2. N.º de pisos acima da cota de soleira: 5
3. Admite-se o aproveitamento do sótão para fins habitacionais e frações autónomas, no cumprimento do RGEU e de acordo com as áreas de construção máximas admitidas no quadro síntese.
4. São admitidas varandas balançadas, nos Pisos 2 a 5, nos três alçados confinantes com a via pública, sobre o passeio público, com um máximo de 0,80 metros de projeção da fachada. No alçado sul ou posterior, são admitidas varandas balançadas nos Pisos 3 a 5 com um máximo de 2,50 metros de projeção da fachada. No Piso 2 é possível o aproveitamento do terraço da cobertura do r/ch (Piso1).
5. No r/ch (Piso1) não é admitida a ocupação com terraço ou varanda para além do polígono de implantação.
6. A área de construção acima da cota de soleira destina-se exclusivamente a uso habitacional e acesso ao piso da cave.
7. Estacionamento privado em cave - 20 lugares. Estacionamento público - 14 lugares.
8. Em caso de necessidade, face ao número de fogos/tipologia a adotar, poderá ser permitida a construção de subcave.
9. A área de implantação do Piso 1 inclui a área de implantação do acesso à cave, com área de 42m<sup>2</sup>.

<b>PARÂMETROS GERAIS DA PROPOSTA</b>	
Área de intervenção do loteamento	1.240 m <sup>2</sup>
Área do Lote	630 m <sup>2</sup>
Área de Cedências total	610 m <sup>2</sup>
Área de Cedências para passeios	270 m <sup>2</sup>
Área de Cedências para espaços verdes públicos	149 m <sup>2</sup>
Área de Cedências para estacionamento	191 m <sup>2</sup>
N.º Lotes	1
N.º Total de Pisos	6
N.º de pisos abaixo da cota de soleira, em cave, para estacionamento/aparcamento/arrumos	1
N.º de pisos acima da cota de soleira para habitação	5
Área máxima de implantação (cave – abaixo da cota de soleira)	588 m <sup>2</sup>
Área máxima de implantação acima da cota de soleira do Piso 1 (inclui habitação e 42 m <sup>2</sup> do acesso exterior à cave)	630 m <sup>2</sup>
Área máxima de implantação dos Piso 2 a 5	432 m <sup>2</sup>
Área máxima de construção de caves (abaixo da cota de soleira)	588 m <sup>2</sup>
Área máxima de construção acima da cota de soleira (5 pisos + sótão + varandas)	2.951 m <sup>2</sup>
Área máxima de construção de varandas	393 m <sup>2</sup>
Área máxima de construção total	3.539 m <sup>2</sup>
Utilização	Habitação multifamiliar
N.º máximo de fogos	28
Estacionamento privado (lugares)	20
Estacionamento público (lugares)	14
Índice de Ocupação	51%
Índice de impermeabilização	72,5%

Cantanhede, julho de 2025