

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

DEPARTAMENTO DE URBANISMO |  
DIVISÃO DE GESTÃO DO TERRITÓRIO E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

# LOTEAMENTO URBANO

LOTEAMENTO DA QUINTA DE S. BENTO - ANÇÃ

2º ADITAMENTO AO ALVARÁ 2/2010, DE 16 DE MARÇO

**LOTEAMENTO DA QUINTA DE S. BENTO – ANÇÃ**  
**Alvará de loteamento n.º 2/2010, de 16 de março - 2º Aditamento**

**1. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Refere-se o presente relatório à 2ª alteração ao loteamento com o Alvará n.º 2/2010, de 16 de março emitido em nome de *Imocoutinho – Empreendimentos Imobiliários, Lda*, referente a uma parcela de terreno localizada em Ançã – Quinta de S. Bento, presentemente em posse do Município de Cantanhede, com exceção do Lote 7.

A presente alteração prende-se com a **necessidade de resposta às situações identificadas na Estratégia Local de Habitação do Município de Cantanhede (ELH), como sendo da responsabilidade do município na criação de habitação com condições condignas**, através da criação de lotes com área adequada às especificidades das situações identificadas naquele documento e da sua relação com as áreas admitidas para o efeito nas candidaturas a submeter no âmbito daquele projeto.

Face a esta demanda, foi necessário **criar lotes de menor dimensão e de menor capacidade construtiva**, por forma a enquadrar as áreas máximas elegíveis a considerar no âmbito das condições de candidatura ao Programa 1º Direito impostas pelo IHRU.

Ainda que o presente loteamento prevesse já lotes destinados a habitação a custos controlados (Lotes 39A a 44A), a sua localização e deficiente infraestruturção, leva a que sejam consideradas outras localizações já infraestruturada e com capacidade de intervenção imediata, a enquadrar nos Lotes 21A, 22A, 23A, 38A, 37A e 36A.

Assim a presente **alteração incide sobre os Lotes 21A, 22A, 23A, 38A, 37A e 36A** cuja área será distribuída para **constituir 16 novos lotes e acertos na área de cedências para domínio público**. Incide ainda sobre o **Lote 19A, que diminuí a sua área e outros parâmetros para acomodar uma área de estacionamento público** complementar para responder às necessidades dos novos lotes, e ainda sobre o **Lote 18A** que prevê a **alteração do seu polígono de implantação dos anexos, mantendo, no entanto, a sua área máxima de construção prevista**.

Este aditamento resulta, grosso modo, **na alteração da área de lotes e da sua designação, da área de cedências afeta à circulação automóvel de pedonal, do número de lotes e da área bruta de construção**.

Adotou-se a designação de Lote 21B e 21C aos novos lotes que incidem maioritariamente no anterior Lote 21A; a designação de Lote 22B e 22C aos novos lotes que incidem maioritariamente no anterior Lote 22A; a designação de Lote 23B, 23C, 23D e 23E aos novos lotes que incidem maioritariamente no anterior Lote 23A, a designação de Lote 38B, 38C, 38D e 38E aos novos lotes que incidem no anterior Lote 38A; a designação de Lote 37B e 37C aos novos lotes que incidem no anterior Lote 37A e a designação de Lote 36B e 36C aos novos lotes que incidem no anterior Lote 36A.

**A designação do Lote 19A mantém-se, dado que o mesmo apenas sofre diminuição da sua área e dos parâmetros construtivos.**

## **2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção localiza-se junto ao Largo e Capela de S. Bento, a poente da ribeira de Ançã na denominada Quinta de S. Bento, freguesia de Ançã, concelho de Cantanhede.

A parcela confina com vias que, com alguns melhoramentos, facilmente proporcionam o acesso à mesma, permitindo a sua utilização com qualidade urbana. A envolvente da parcela encontra-se já urbanizada a sul, nascente e norte, predominantemente confinante com uso habitacional de tipologia unifamiliar.

A topografia da parcela não constitui uma condicionante à sua ocupação. Verifica-se, no entanto, um desnível relativamente acentuado junto ao acesso a sul e nascente, pelo que o alargamento desse arruamento requer alguma contenção de terras ou formação de talude a projetar quer na área verde adjacente ao equipamento desportivo proposto, quer com muros de suporte nos lotes confinantes com o arruamento a sul.

Atualmente encontra-se edificado o Equipamento Desportivo, bem como os seus acessos adjacentes, incluindo os previstos a sul, nascente e norte e encontram-se terraplanados os restantes dois arruamentos interiores previstos.

Não existe qualquer construção na área do loteamento, além da edificação existente no Equipamento Desportivo.

## **3. PROPOSTA**

### **a) Desenho Urbano**

A área de intervenção mantém a sua delimitação e área.

A alteração ao desenho urbano da qual resulta o aumento do número de lotes, mais 16 lotes com dimensão mais reduzida resultado da subdivisão de 6 deles (21A, 22A, 23A, 38A, 37A e 36A), visando responder às necessidades de implementação e operacionalização da Estratégia Local de Habitação, nos casos em que a resposta à criação de habitação condigna é da responsabilidade do município em colaboração como IHRU.

A redefinição da solução urbanística pressupõe um aumento do número de lotes, resultado da subdivisão dos Lotes 21A, 22A, 23A, 38A, 37A e 36A com áreas de 819 m<sup>2</sup>, 698 m<sup>2</sup>, 1005 m<sup>2</sup>, 1934 m<sup>2</sup>, 851 m<sup>2</sup> e 835 m<sup>2</sup> respetivamente, num total de 6142 m<sup>2</sup>, resultando nos Lotes 21B, 21C, 22B, 22C, 23B, 23C, 23D, 23E, 38B, 38C, 38D, 38E, 37B, 37C, 36B e 36C com área de 320m<sup>2</sup>, 336 m<sup>2</sup>, 406m<sup>2</sup>, 403m<sup>2</sup>, 290m<sup>2</sup>, 226m<sup>2</sup>, 238 m<sup>2</sup>, 278m<sup>2</sup>, 551m<sup>2</sup>, 501m<sup>2</sup>, 389m<sup>2</sup>, 493m<sup>2</sup>, 426m<sup>2</sup>, 425m<sup>2</sup>, 417m<sup>2</sup> e 418m<sup>2</sup> respetivamente, num total de 6117m<sup>2</sup>. São integrados no domínio público 25 m<sup>2</sup>,

resultado de acerto na definição da área de circulação, estacionamento e passeios. A distribuição das áreas dos lotes existentes pelos novos lotes encontra-se discriminada na tabela abaixo.

Foi ainda alterado o Lote 19A que passou de 885 m<sup>2</sup> para 790 m<sup>2</sup>, integrando a diferença na área de estacionamento a prever para responder à satisfação deste parâmetro face aos novos lotes. Este lote vê ainda alterado o seu polígono e área de construção do anexo, que passa de 70m<sup>2</sup> para 60m<sup>2</sup>, resultando numa alteração da área de construção máxima de 520 m<sup>2</sup> para 510 m<sup>2</sup>.

Na tabela seguinte indicam-se as áreas alteradas e o seu destino:

Tabela 1: Distribuição das áreas pelos novos lotes e cedências

Lote inicial	Área total (m <sup>2</sup> )	Novos lotes	Novas áreas (m <sup>2</sup> )	Áreas totais (m <sup>2</sup> )
<b>19A</b>	<b>885</b>	<b>Cedências</b>	95	<b>885</b>
		<b>19A</b>	790	
<b>21A</b>	819	<b>21B</b>	320	<b>819</b>
		<b>21C</b>	336	
		<b>22B</b>	163	
<b>22A</b>	698	<b>22B</b>	243	<b>698</b>
		<b>22C</b>	403	
		<b>23B</b>	32	
		<b>23C</b>	10	
		<b>Cedências</b>	10	
<b>23A</b>	1005	<b>23B</b>	258	<b>1005</b>
		<b>23C</b>	216	
		<b>23D</b>	238	
		<b>23E</b>	278	
		<b>Cedências</b>	15	
<b>36A</b>	<b>835</b>	<b>36B</b>	417	<b>835</b>
		<b>36C</b>	418	
<b>37A</b>	<b>851</b>	<b>37B</b>	426	<b>851</b>
		<b>37C</b>	425	
<b>38A</b>	<b>1934</b>	<b>38B</b>	551	<b>1934</b>
		<b>38C</b>	501	
		<b>38D</b>	389	
		<b>38E</b>	493	

São assim propostos 16 novos lotes com áreas que variam entre 226 m<sup>2</sup> e 551 m<sup>2</sup> destinados a habitação unifamiliar geminada com um piso, conforme alteração indicada na figura seguinte.

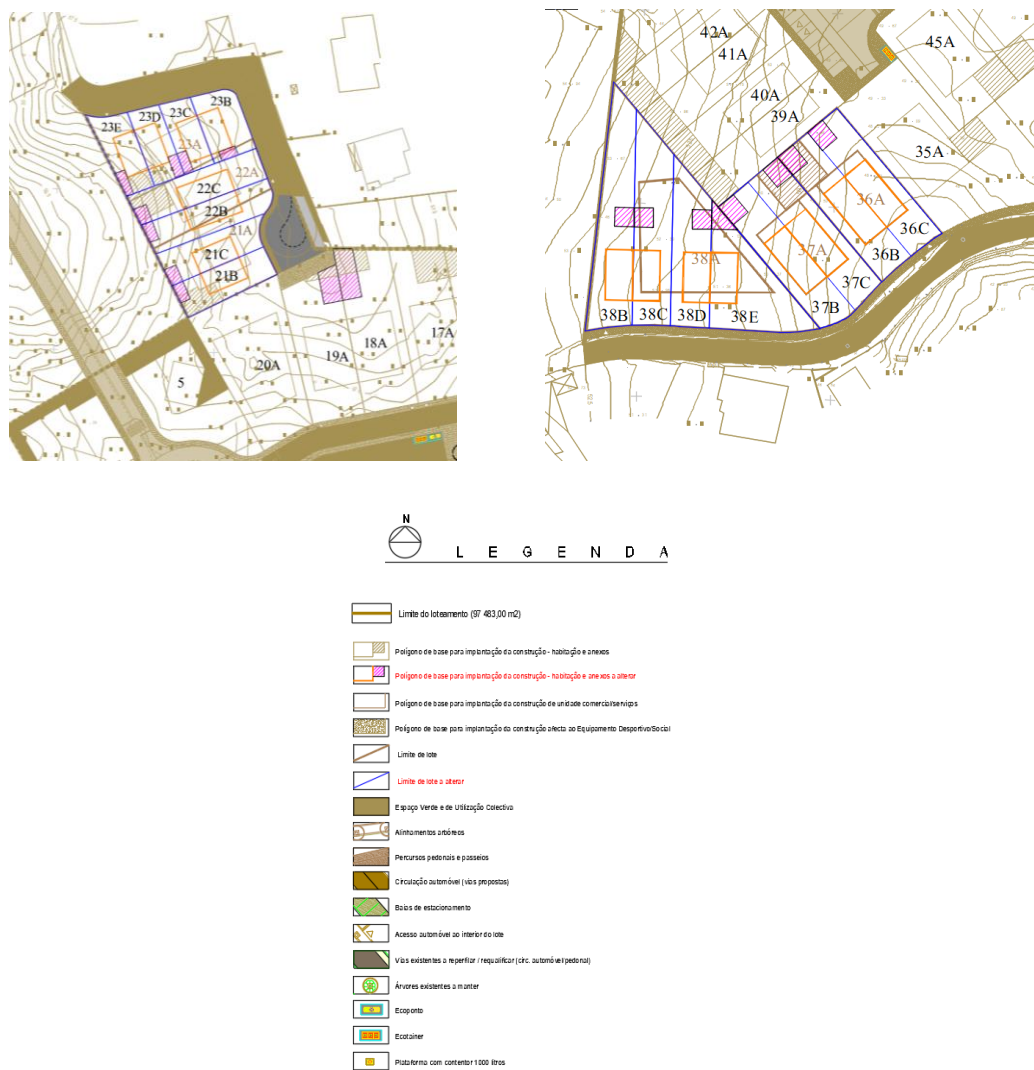


Figura 1 – Alterações previstas pelo presente aditamento

Do novo desenho urbano resulta numa redistribuição das áreas do loteamento pelo total de 66 lotes, renumerados da seguinte forma (a vermelho indicam-se as alterações):

Tabela 2: Quadro síntese do aditamento proposto

Lote	Área do lote	Impl máxima const. Princ.	Abc máxima const. principal	N.º máx.pisos	Abc máx. anexos	Abc máx. permitida	N.º de Frações	Utilização
1A	1473	395	550	2	(1)	550	1	habitação
2A	800	360	500	2	(1)	500	1	habitação
3A	809	365	500	2	(1)	500	1	habitação
4A	820	365	500	2	(1)	500	1	habitação
5	1000	-	-	1	-	200	2	com/serv.
6	1270	-	-	1	-	400	4	com/serv.
7	19585	-	-	2	-	3400	-	equip. desport.
8A	828	365	500	2	(1)	500	1	habitação
9A	715	300	450	2	(1)	450	1	habitação

Lote	Área do lote	Impl máxima const. Princ.	Abc máxima const. principal	N.º máx.pisos	Abc máx. anexos	Abc máx. permitida	N.º de Frações	Utilização
10A	717	300	450	2	(1)	450	1	habitação
11A	720	300	450	2	(1)	450	1	habitação
12A	1106	350	450	2	(1)	450	1	habitação
13A	1336	430	500	2	70	570	1	habitação
14A	795	280	450	2	70	520	1	habitação
15A	658	280	450	2	70	520	1	habitação
16A	714	280	450	2	70	520	1	habitação
17A	806	280	450	2	70	520	1	habitação
18A	862	280	450	2	70	520	1	habitação
19A	790	280	450	2	60	510	1	habitação
20A	1140	450	450	2	(1)	520	1	habitação
21B	320	91	91	1	20	111	1	habitação
21C	336	91	91	1	20	111	1	habitação
22B	406	119	119	1	20	139	1	habitação
22C	403	119	119	1	22	141	1	habitação
23B	290	91	91	1	16	107	1	habitação
23C	226	91	91	1	20	111	1	habitação
23D	238	91	91	1	20	111	1	habitação
23E	278	91	91	1	20	111	1	habitação
24A	4950	2500	2500	2	-	2500	1	Equip. Social
25A	924	290	450	2	70	520	1	habitação
26A	761	285	450	2	70	520	1	habitação
27A	867	285	450	2	70	520	1	habitação
28A	867	285	450	2	70	520	1	habitação
29A	762	285	450	2	70	520	1	habitação
30A	762	285	450	2	70	520	1	habitação
31A	1193	375	450	2	45	495	1	habitação
32A	1064	280	450	2	70	520	1	habitação
33A	922	280	500	2	70	570	1	habitação
34A	1109	280	450	2	70	520	1	habitação
35A	1260	280	450	2	70	520	1	habitação
36B	417	119	119	1	30	149	1	habitação
36C	418	119	119	1	30	149	1	habitação
37B	426	119	119	1	30	149	1	habitação
37C	425	119	119	1	30	149	1	habitação
38B	551	91	91	1	25	116	1	habitação
38C	501	91	91	1	25	116	1	habitação
38E	389	91	91	1	25	116	1	habitação
38E	493	91	91	1	26	117	1	habitação

Lote	Área do lote	Impl máxima const. Princ.	Abc máxima const. principal	N.º máx.pisos	Abc máx. anexos	Abc máx. permitida	N.º de Frações	Utilização
39A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
40A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
41A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
42A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
43A	390	150	300	2	70	370	1	habitação
44A	476	165	300	2	70	370	1	habitação
45A	694	280	450	2	70	520	1	habitação
46A	696	280	450	2	70	520	1	habitação
47A	772	280	450	2	50	500	1	habitação
48A	772	280	450	2	70	520	1	habitação
49A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
50A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
51A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
52A	822	280	450	2	70	520	1	habitação
53A	786	280	450	2	50	500	1	habitação
54A	722	280	450	2	70	520	1	habitação
55A	722	280	450	2	70	520	1	habitação
56A	722	280	520	2	(1)	520	1	habitação
<b>Total</b>	<b>70024</b>	<b>17269</b>	<b>24394</b>			<b>31218</b>	<b>69</b>	

**NOTAS:**

(1) Nestes lotes a A.b.c. máxima admitida para anexos é de 70 m<sup>2</sup>, encontrando-se já incluída na área de implantação e Abc máximas permitidas para cada lote, e sendo a desenvolver no polígono máximo de implantação da habitação representado no lote, nos termos do disposto no artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.

Nos restantes lotes de habitação, a Abc máxima admitida para anexos é a definida no quadro síntese, a desenvolver no polígono definido para este uso e cumprindo o disposto do artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.

**a) Rede Viária**

A ocupação da parcela em termos viários surge com um traçado de fácil leitura e orientação, aproveitando a ligação a arruamentos existentes, com o seu melhoramento e reperfilamento, e ainda na projeção da Via Distribuidora Geral proposta pelo Plano de Urbanização de Ançã e que atravessa num eixo NW-SW a parcela em causa.

Na área mais a poente da parcela preconiza-se um acesso com estacionamento, que permite “rasgar” esse miolo da parcela e criar frentes de construção, sem comprometer uma continuidade da ligação à via distribuidora local a nascente. A norte é adotada uma solução de “cul-de-sac” para remate do arruamento existente, pois tendo em conta o declive do terreno confinante, o seu prolongamento até ao arruamento projetado imediatamente a Sul constitui uma solução de difícil execução.

Ao longo de todas as vias existem passeios com a dimensão de 1.60 m e 2.60 m com possibilidade de instalação de caldeira arbórea, e que permitem uma fruição pedonal confortável em todo o loteamento e especialmente em torno dos Equipamentos Desportivo e Social.

O traçado viário prevê que todas as vias sejam de dois sentidos e que as respetivas faixas de rodagem tenham um perfil de 6.50 metros de largura, complementadas com faixas de estacionamento paralelo e perpendicular ao longo de alguns troços dos mesmos.

A estrutura viária proposta também prevê o alargamento dos caminhos existentes, reperfilando-os para um perfil de 6.50 m de faixa de rodagem e 2,00 metros de passeio.

Prevê-se também a alteração do traçado do arruamento a nascente do Lote 7 (Equipamento Desportivo) deslocando-o paralelamente e mais próximo daquele equipamento, por forma a permitir a criação de uma área para integrar o espaço envolvente à Capela de S. Bento, com condições para promover um arranjo urbanístico da área, capaz de criar condições para preservar a tradição religiosa e pagã ali associada.

#### **b) Estacionamentos**

**Prevê-se a criação de mais 7 lugares de estacionamento adjacente ao cul-de-sac a norte passando a proposta a contar com 128 lugares de estacionamento de veículos ligeiros e 2 estacionamentos de pesados de passageiros, decorrentes da alteração do traçado dos arruamentos anteriormente previstos e por força da reorganização do espaço e acessos às edificações existentes confinantes com o loteamento.**

Relativamente ao estacionamento privado, todos os lotes continuam com dimensão para conter o necessário estacionamento previsto pela Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

O estacionamento público está representado na Planta de Síntese, sendo ainda possível estacionar ao longo das faixas de rodagem.

Tendo em consideração a densidade de ocupação da proposta, a dimensão dos lotes e a existência de estacionamento dentro do espaço adjacente ao lote do Equipamento Desportivo considera-se suficiente o número de estacionamentos previstos, cumprindo os valores estipulados na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de março.

#### **c) Habitação**

A solução urbanística proposta para a área do loteamento contempla lotes para moradias unifamiliares isoladas e geminadas com espaço circundante para jardim.

Pretende-se que os lotes sejam arejados e com o devido tratamento paisagístico, para permitir um ambiente urbano de qualidade e a existência de espaços libertos que possibilitem uma maior diversidade de atividades lúdicas dentro dos lotes.

A proposta já contemplava a definição de 6 lotes de dimensão mais reduzida para possibilitar a disponibilidade de construção a custos controlados, juntando-se agora a este pressuposto e para responder às carências habitacionais identificadas na Estratégia Local de habitação (EHL) a criação de mais 16 lotes.

**d) Áreas ajardinadas**

Na área do loteamento são projetadas áreas ajardinadas que permitem valorizar a imagem urbana da área de intervenção do loteamento.

**e) Cedências**

**São cedidas para o domínio público**, as áreas referentes à implantação das infraestruturas afetas à circulação automóvel e pedonal, quer pela abertura de novos arruamentos, quer pelo reperfilamento dos existentes que, **face à alteração agora preconizada, passam de 23.529 m<sup>2</sup> para 23.649 m<sup>2</sup>, num total de mais 120 m<sup>2</sup> resultantes das alterações às áreas dos lotes sobre os quais incide a alteração.**

**RESUMO:**

---

Em resultado da proposta de alteração verifica-se:

- **Redistribuição da área dos Lotes 21A, 22A, 23A, 38A, 37A e 36A, originando os novos Lotes 21B, 21C, 22B, 22C, 23B, 23C, 23D, 23E, 38B, 38C, 38D, 38E, 37B, 37C, 36B e 36C e cedências, conforme definido na Tabela 1;**
- **Diminuição da área do Lote 19A devido a cedência para criação de uma bolsa de estacionamento público. Este lote passa de 885 m<sup>2</sup> para 790 m<sup>2</sup>. É ainda alterada a sua área de construção máxima admitida, de 520 m<sup>2</sup> para 510 m<sup>2</sup>, decorrente da alteração do polígono e área de anexos, que passa de 70 m<sup>2</sup> para 60 m<sup>2</sup>;**
- **Alteração do polígono de implantação dos anexos do Lote 18A, mantendo-se, no entanto, todos os restantes parâmetros urbanísticos**
- **A área total de lotes passa de 70.144 m<sup>2</sup> para 70.024 m<sup>2</sup>;**
- **O n.º de lotes passa de 56 para 66 lotes;**
- **Mantém-se as características e áreas dos restantes lotes;**

- **A área de cedências para domínio público para espaços afetos à circulação automóvel e pedonal, passa de 23.529 m<sup>2</sup> para 23.649 m<sup>2</sup>;**
- **A área bruta de construção total passa de 32.395 m<sup>2</sup> para 31.218 m<sup>2</sup>;**
- **O Índice de Utilização do Solo passa de 0.33 para 0.32;**

#### **4. ENQUADRAMENTO E ADEQUABILIDADE DA PRETENSÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

De acordo com a **Planta de Zonamento do Plano de Urbanização de Ançã**, publicado no Aviso n.º 28564/2008, de 28 de novembro e alterado por adaptação à REN e RAN da 1ª Revisão do PDM através do Aviso n.º 7899/2018, de 12 de junho, a área de intervenção a lotear localiza-se:

- ❖ 84.593,00 m<sup>2</sup> na Zona de Média Densidade de nível 3 - (**U3**);
- ❖ 3.156,00 m<sup>2</sup> na Zona de Baixa Densidade de nível 1 - (**UZ1**);
- ❖ 1.538,00 m<sup>2</sup> na Zona de Baixa Densidade de nível 2 - (**UZ2**), e ainda;
- ❖ 8.196,00 m<sup>2</sup> inseridos em Solos Afetos à Estrutura Ecológica, classificados como **Espaços Verdes de Utilização Colectiva** e que funcionam como área de protecção à Via Distribuidora Geral que atravessa a parcela.

Nas Zonas de **Média Densidade de nível 3 (U3)** e **Zona de Baixa Densidade de nível 1 (UZ1)** é permitida a implantação de **habitação unifamiliar isolada ou geminada, comércio, serviços e equipamentos** com um **índice de construção máximo de 0.40** com um **número máximo de pisos de 2**.

Já na **Zona de Baixa Densidade de nível 2 - (UZ2)** o **COS máximo permitido é de 0.30** e um **n.º máximo de 2 pisos**.

Os índices de construção máximos definidos no Regulamento do Plano de Urbanização de Ançã são cumpridos, de acordo com os art. 24º e 27º e demais artigos, conjugados com o Anexo I.

A área bruta de construção permitida para a área é de:

- ❖ Zona de Média Densidade de nível 3 - (**U3**) -  $84.593 \text{ m}^2 \times 0.40 = 33.837 \text{ m}^2$
- ❖ Zona de Baixa Densidade de nível 1 - (**UZ1**) -  $3.156 \text{ m}^2 \times 0.40 = 1.262 \text{ m}^2$
- ❖ Zona de Baixa Densidade de nível 2 - (**UZ2**) -  $1.538 \text{ m}^2 \times 0.30 = 461 \text{ m}^2$

**A área de construção total máxima permitida é de 35.560 m<sup>2</sup>.**

**A proposta apresenta uma Área Bruta de Construção de 31.218 m<sup>2</sup>, o que perfaz um índice de construção de 0.32, pelo que os valores propostos cumprem os máximos permitidos.**

**5. QUADRO SÍNTESE E PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Segue o quadro síntese com as alterações efetuadas a vermelho:

Lote	Área do lote	Impl máxima const. Princ.	Abc máxima const. principal	N.º máx.pisos	Abc máx. anexos	Abc máx. permitida	N.º de Frações	Utilização
1A	1473	395	550	2	(1)	550	1	habitação
2A	800	360	500	2	(1)	500	1	habitação
3A	809	365	500	2	(1)	500	1	habitação
4A	820	365	500	2	(1)	500	1	habitação
5	1000	-	-	1	-	200	2	com/serv.
6	1270	-	-	1	-	400	4	com/serv.
7	19585	-	-	2	-	3400	-	equip. desport.
8A	828	365	500	2	(1)	500	1	habitação
9A	715	300	450	2	(1)	450	1	habitação
10A	717	300	450	2	(1)	450	1	habitação
11A	720	300	450	2	(1)	450	1	habitação
12A	1106	350	450	2	(1)	450	1	habitação
13A	1336	430	500	2	70	570	1	habitação
14A	795	280	450	2	70	520	1	habitação
15A	658	280	450	2	70	520	1	habitação
16A	714	280	450	2	70	520	1	habitação
17A	806	280	450	2	70	520	1	habitação
18A	862	280	450	2	70	520	1	habitação
19A	790	280	450	2	60	510	1	habitação
20A	1140	450	450	2	(1)	520	1	habitação
21B	320	91	91	1	20	111	1	habitação
21C	336	91	91	1	20	111	1	habitação
22B	406	119	119	1	20	139	1	habitação
22C	403	119	119	1	22	141	1	habitação
23B	290	91	91	1	16	107	1	habitação
23C	226	91	91	1	20	111	1	habitação
23D	238	91	91	1	20	111	1	habitação
23E	278	91	91	1	20	111	1	habitação
24A	4950	2500	2500	2	-	2500	1	Equip. Social
25A	924	290	450	2	70	520	1	habitação
26A	761	285	450	2	70	520	1	habitação
27A	867	285	450	2	70	520	1	habitação
28A	867	285	450	2	70	520	1	habitação
29A	762	285	450	2	70	520	1	habitação
30A	762	285	450	2	70	520	1	habitação
31A	1193	375	450	2	45	495	1	habitação

Lote	Área do lote	Impl máxima const. Princ.	Abc máxima const. principal	N.º máx.pisos	Abc máx. anexos	Abc máx. permitida	N.º de Frações	Utilização
32A	1064	280	450	2	70	520	1	habitação
33A	922	280	500	2	70	570	1	habitação
34A	1109	280	450	2	70	520	1	habitação
35A	1260	280	450	2	70	520	1	habitação
36B	417	119	119	1	30	149	1	habitação
36C	418	119	119	1	30	149	1	habitação
37B	426	119	119	1	30	149	1	habitação
37C	425	119	119	1	30	149	1	habitação
38B	551	91	91	1	25	116	1	habitação
38C	501	91	91	1	25	116	1	habitação
38E	389	91	91	1	25	116	1	habitação
38E	493	91	91	1	26	117	1	habitação
39A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
40A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
41A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
42A	447	150	300	2	70	370	1	habitação
43A	390	150	300	2	70	370	1	habitação
44A	476	165	300	2	70	370	1	habitação
45A	694	280	450	2	70	520	1	habitação
46A	696	280	450	2	70	520	1	habitação
47A	772	280	450	2	50	500	1	habitação
48A	772	280	450	2	70	520	1	habitação
49A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
50A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
51A	720	280	450	2	70	520	1	habitação
52A	822	280	450	2	70	520	1	habitação
53A	786	280	450	2	50	500	1	habitação
54A	722	280	450	2	70	520	1	habitação
55A	722	280	450	2	70	520	1	habitação
56A	722	280	520	2	(1)	520	1	habitação
<b>Total</b>	<b>70024</b>	<b>17269</b>	<b>24394</b>			<b>31218</b>	<b>69</b>	

**NOTAS:**

(1) Nestes lotes a A.b.c. máxima admitida para anexos é de 70 m<sup>2</sup>, encontrando-se já incluída na área de implantação e Abc máximas permitidas para cada lote, e sendo a desenvolver no polígono máximo de implantação da habitação representado no lote, nos termos do disposto no artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.

Nos restantes lotes de habitação, a Abc máxima admitida para anexos é a definida no quadro síntese, a desenvolver no polígono definido para este uso e cumprindo o disposto do artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.

**QUADRO RESUMO – PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

<b>Parâmetro</b>	<b>1º Aditamento</b>	<b>2º Aditamento</b>
Área do loteamento	97 483 m <sup>2</sup>	97 483 m <sup>2</sup>
COS loteamento	0.33	0.32
Área de arruamentos/passeios/estacionamento	23.529 m <sup>2</sup>	23.649 m <sup>2</sup>
Área para arranjo da envolvente da Capela de S. Bento	625 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>
Área para parque infantil	755 m <sup>2</sup>	755 m <sup>2</sup>
Área para parque de recreio e Lazer	2.430 m <sup>2</sup>	2.430 m <sup>2</sup>
Área de lotes	70.144 m <sup>2</sup>	70.024 m <sup>2</sup>
Nº de lotes	56	66
Área bruta de construção total	32.395 m <sup>2</sup>	31.218 m <sup>2</sup>
Área bruta de construção habitação/anexos	25.895 m <sup>2</sup>	24.718 m <sup>2</sup>
Área bruta de construção comércio/serviços	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Área bruta de construção equipamento	5.900 m <sup>2</sup>	5.900 m <sup>2</sup>

**6. REGULAMENTO**

Para além do definido no quadro e plantas anexas, definem-se as regras a seguir na elaboração dos respectivos projectos, pretendendo-se com tais regras dar a maior liberdade ao projectista/dono da obra, salvaguardando, no entanto, o ordenamento urbano desejável e permitindo “absorver” diversos tipos de programa habitacional. Assim:

**Artigo 1.º**

Os edifícios unifamiliares são constituídos, no máximo, por dois pisos (r/chão e andar), ou de acordo com o definido no quadro síntese, destinados a habitação, com possibilidade de cave e aproveitamento de sótão não habitável.

**Artigo 2.º**

A cave, que poderá ser executada em todos os lotes, só pode ter acesso dentro do polígono de implantação.

**Artigo 3.º**

Os polígonos de implantação definidos contemplam a implantação da construção principal e dos anexos de apoio, e não poderão ser alterados no que respeita ao afastamento à via pública.

**Artigo 4.º**

As construções a executar nos lotes geminados deverão ter em consideração a harmonia das construções que integram o conjunto edificado, nomeadamente quanto à cércea, alinhamentos e materiais a utilizar.

#### Artigo 5.º

As áreas de construção deverão ser consideradas como áreas máximas.

#### Artigo 6.º

1. Nos lotes assinalados com (1) no quadro síntese, a A.b.c. máxima admitida para anexos é de 70 m<sup>2</sup>, encontrando-se já incluída na área de implantação e Abc máximas permitidas para cada lote, e sendo a desenvolver no polígono máximo de implantação da habitação representado no lote, nos termos do disposto no artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.
2. Nos restantes lotes de habitação, a Abc máxima admitida para anexos é a definida no quadro síntese, a desenvolver no polígono definido para este uso e cumprindo o disposto do artigo 15º do Regulamento do PU de Ançã.

#### Artigo 7.º

Em tudo o omissa no presente Regulamento, deverá ser considerado o Regulamento do PU, assim como demais legislação em vigor.

Cantanhede, fevereiro 2024