

LOTEAMENTO DO PARQUE EXPO DE CANTANHEDE – 1º Aditamento

1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Refere-se o presente relatório ao 1º aditamento ao Alvará de Loteamento n.º 3/2008 de 24 de setembro. A presente operação de loteamento refere-se a numa parcela de terreno inicialmente da posse da Câmara Municipal de Cantanhede com 68 209,00m².

A área de intervenção localiza-se numa zona central da cidade de Cantanhede, próximo do Campo de Jogos, Intermarché e Largo de São João.

2. PROPOSTA

a) Desenho Urbano

De acordo com as pretensões da Câmara Municipal de Cantanhede e com as condicionantes impostas pelo Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede (PU), a negociação com os proprietários das parcelas de terreno foi essencial para a realocação da feira quinzenal, que passou a funcionar em condições mais adequadas e “libertou” o espaço da Quinta de São Mateus.

Por outro lado, e cumprindo as orientações do Plano de Urbanização foram abertos arruamentos que para além de permitirem novas frentes de construção, criaram ligações que permitem fluxos rodoviários dinâmicos e estruturados.

Constituiu-se então, 17 lotes para construção de habitações unifamiliares, 4 lotes para a construção de habitações multifamiliares, 1 lote para o Equipamento Cultural – Campo da Feira e 1 lote para o Equipamento Expo-Desportivo.

Foi solicitado pela empresa **Medionosh, Lda**, (proprietária do Lote 5) e pelos requerentes **Mário da Silva Espada e outros** (proprietários do Lote 4) uma alteração ao Alvará de loteamento.

A **presente alteração** incide, desta feita, sobre **o Lote 4 e o Lote 5**, e decorre da necessidade de adaptação dos lotes/implantações ao desenvolvimento de um projeto de arquitetura conjunto, bem como dos acessos aos edifícios multifamiliares com possibilidade de instalação de habitação, comércio e serviços e estacionamento em cave.

Assim a alteração refere-se a:

- **Alteração dos polígonos de implantação** e coincidentemente da **respetiva delimitação dos lotes**;
- **Alteração do nº de frações** daqueles lotes, que passa **de 16 para 20 frações para o Lote 4** e **de 13 para 15 frações para o Lote 5** e consequentemente do **nº total de frações do loteamento que passa de 98 para 104 frações**;

- **Altera-se a profundidade dos lotes de 15 para 16 metros**, adaptando os restantes limites, por forma a manter a área de implantação inicial.
- **Mantêm-se inalterados todos os restantes parâmetros quer dos lotes, quer do loteamento**, nomeadamente área de implantação/construção/lote, o número de pisos e a utilização.

b) Rede Viária

Os arruamentos do loteamento seguem o perfil e traçado definidos a nível do Plano de Urbanização, sendo os mesmos estruturantes. A sua abertura permite uma correcta ligação aos arruamentos circundantes existentes.

Os arruamentos propostos prevêm um perfil de 8.00 metros de largura de faixa de rodagem, com passeios de 2 metros (ambos os lados) ou de 3 e 5 metros. Ao longo dos eixos foram projectados lugares de estacionamento automóvel, por forma a não sobrecarregar a faixa de rodagem, permitindo desta forma uma correcta fluidez do tráfego.

c) Estacionamentos

Relativamente ao estacionamento privado, todos os lotes têm dimensão para conter o necessário estacionamento, de preferência ao nível da cave, com acessibilidade directa pelos vários arruamentos projectados, devendo ser cumpridas as condicionantes impostas pelo P.U.

O estacionamento público está representado na Planta de Síntese tendo sido marcado ao longo dos arruamentos projectados.

d) Habitação

A solução urbanística proposta para a área do loteamento contempla lotes para moradias em banda contínua, com espaço para jardim à frente e no tardoz e lotes para a construção de habitação unifamiliar em que a área do lote corresponde ao polígono de implantação.

Com a solução urbanística adoptada pretende-se garantir uma oferta diversificada ao nível da tipologia das construções e do dimensionamento dos lotes.

e) Áreas ajardinadas

São projectadas áreas ajardinadas que permitem valorizar a imagem urbana da área de intervenção do loteamento.

f) Infraestruturas

Os projectos de especialidades referentes à electricidade, água, saneamento, comunicações e gás serão tratados em projectos próprios.

3. ENQUADRAMENTO E ADEQUABILIDADE DA PRETENSÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com a planta de zonamento do Plano de Urbanização de Cantanhede, ratificado pela R.C.M. n.º 7/2000, publicada no D.R. n.º 54 – I Série, de 4 de março de 2000 e alterada pela 1ª alteração aprovada pelo Aviso n.º 8848/2010, de 4 de maio, a área de intervenção do loteamento localiza-se 24 893,00m² na ZUE O e 43 316,00m² na EQ 14.

Na EQ 14 o uso destina-se ao Parque Expo-desportivo e Cultural, com um C.O.S. máximo de 0.50.

Na ZUE O o COS máximo é de 0.60, destinando-se a uma utilização mista, com um número máximo de pisos de r/ch+2.

O índice de construção máximo definido no Regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, aprovado pela 3ª alteração através do Aviso 4058/2018, de 26 de março, é cumprido, de acordo com o artigo 44º conjugado com o artigo 24º e demais artigos.

A área bruta de construção inserida na EQ 14 é de 21 660,00m², e a área bruta de construção da ZUE O é de 14 317,50m².

Logo:

- Área da parcela inserida na EQ 14 = 43 316,00m² x 0.50 = 21 660,00 m² abc max.

- Área da parcela inserida na ZUE O = 24 893,00m² x 0.60 = 14 935,80 m² abc max.

Pelo que os valores propostos cumprem os máximos permitidos.

Uma vez que não houve alteração destes parâmetros urbanísticos, o presente aditamento continua a cumprir o estipulado no PU da Cidade de Cantanhede.

4. QUADRO SÍNTESE E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Lote	Área do lote	Área implantação	Abc**	N.º Pisos*	N.º de Fracções	Utilização
1	22130		4330	2	-	equip. cultural/feira
2	870	870	2610	3	22	hab/com/serv.
3	1170	1170	3510	3	30	hab/com/serv.
4	607,5	607,5	1822,5	3	20	hab/com/serv.
5	510	510	1530	3	15	hab/com/serv.
6	632	195	390	2	1	habitação
7	288	97,5	195	2	1	habitação
8	254	97,5	195	2	1	habitação
9	453	172,5	345	2	1	habitação
10	357	172,5	345	2	1	habitação

Lote	Área do lote	Área implantação	Abc**	N.º Pisos*	N.º de Fracções	Utilização
11	375	172,5	345	2	1	habitação
12	600	172,5	345	2	1	habitação
13	247	90	180	2	1	habitação
14	218	120	240	2	1	habitação
15	216	120	240	2	1	habitação
16	236	90	180	2	1	habitação
17	440	150	300	2	1	habitação
18	300	150	300	2	1	habitação
19	295	150	300	2	1	habitação
20	305	150	300	2	1	habitação
21	314	150	300	2	1	habitação
22	464	172,5	345	2	1	habitação
23	10930		17330	2	-	equip. expo-desportivo
Total	42 211,50	5580	35977,50		104	

* - Poderá ser executada uma cave em todos os lotes, para além do número de pisos definido

** - Não foi considerada a cave para determinação da abc total

Área de intervenção	68 209,00m ²
Área bruta de construção	35 977,50m ²
Nº de lotes	23
Nº de fracções	104
Área de arruamentos/passeios/estacionamento	24 119,50m ²

5. 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:

Art. 1º - Os edifícios unifamiliares serão geralmente constituídos por dois pisos (r/chão e andar) destinados a habitação, com possibilidade de cave e aproveitamento de sótão não habitável.

Art. 2º - A cave, que poderá ser executada em todos os lotes, deverá ter acesso automóvel dentro do polígono de implantação.

Art. 3º - Os polígonos de implantação não poderão ser alterados no que respeita ao afastamento à via pública.

Art. 4º - As áreas de construção deverão ser consideradas como áreas máximas.

Art. 5º - Em tudo o omissivo no presente Regulamento, deverá ser considerado o Regulamento do PU, assim como demais legislação em vigor.

Cantanhede, outubro de 2019