

LOTEAMENTO DA ZONA SUL DE CANTANHEDE - FASE 2

1. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Refere-se a presente memória descritiva à proposta de operação de loteamento em terrenos pertencentes ao Município de Cantanhede e de mais 4 proprietários, perfazendo a área de intervenção 42 800,00 m².

A área objeto da operação de loteamento localiza-se na zona central da cidade de Cantanhede, junto à linha do caminho-de-ferro e está inserida no miolo habitacional sul da cidade.

A área propriedade do Município de Cantanhede totaliza 38 881,00 m² e refere-se aos seguintes artigos e áreas:

- 2 682,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10184, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4893;
- 2 200,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10187, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4882;
- 4 010,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10188, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 15145;
- 3 903,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10190, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4955;
- 13 430,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10191, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4642;
- a destacar 740,00m², do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10192, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 3290;

- a destacar 100,00m², do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10193, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 11609;
- a destacar 782,50m², do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10197, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 15146;
- a destacar 186,50m², do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10198, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4995;
- a destacar 435,24m², do prédio inscrito na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10199, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4883;
- 2 781,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 10201, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 5067;
- 4 624,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 7027 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 10977;
- 2 226,70m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 7241 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 12329;
- 595,00m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 7322 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 13596;
- 185,06 m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo , descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º . (aguarda-se realização da escritura, mas já existe contrato).

A restante área provém da:

- Propriedade do Sr. João Pedro Lopes de Jesus, é uma área de 419,00 m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 6497 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 9860;

- Propriedade do Sra. Maria Teresa Rodrigues Carvalho Gaspar e outros, é uma área de 1 200,00 m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 4811 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 4252;
- Propriedade do Sr. Luis Mendes Nogueira, é uma área de 1100,00 m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 4916 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 5361;
- Propriedade do Sr. António da Costa Simões, é uma área de 1200,00 m², inscrita na matriz predial da freguesia de Cantanhede, sob o artigo 5159 U, descrito na Conservatória do Registo Predial de Cantanhede sob o n.º 5850.

A referida parcela encontra-se marginada a norte e nascente por estrada municipal, Junta de Freguesia e outros, a sul pela linha de caminho-de-ferro e a Poente por diversos proprietários.

Para além dos caminhos descritos, que permitem a circulação automóvel em torno da área de intervenção do loteamento, os arruamentos que permitem a constituição de frentes de construção já existem e já se encontram infraestruturados. A envolvente da parcela encontra-se já urbanizada, predominantemente com uso habitacional de tipologia unifamiliar geminada e em banda.

A parcela encontra-se servida por vias que não carecem de melhoramentos, pois são bastante recentes e estão em ótimo estado de conservação.

A topografia dos terrenos não constitui uma condicionante à sua ocupação, uma vez que toda a área é plana.

2. PROPOSTA

a) Desenho Urbano

Para esta operação de loteamento, propõe-se uma ocupação de baixa densidade, com uma tipologia unifamiliar geminada ou em banda. Todas as construções, têm um número máximo de dois pisos acima da cota de soleira ($r/ch+1$).

Em todos os lotes, é permitida a existência de 1 piso abaixo da cota de soleira (exclusivamente para estacionamento e arrumos), que permite a libertação de espaços à superfície e possibilita uma maior diversidade de actividades lúdicas dentro dos lotes. O acesso às caves enterradas apenas pode ser feito dentro do perímetro da construção, não sendo permitido a construção de rampas exteriores.

A proposta encontra-se integrada com a envolvente, onde predomina a habitação unifamiliar geminada e em banda.

Propõem-se a constituição de 70 lotes, destinados ao uso habitacional.

Os lotes destinados ao uso habitacional são de dimensão reduzida, variando entre os 171,00 m² e os 600,00 m², com a possibilidade de edificação em cada um deles de uma área bruta de construção que varia entre os 230,00 m² e os 280,00 m². O polígono de implantação máximo admitido para cada lote contempla a construção principal e os anexos de apoio, sendo que estes têm uma área média de 16,00 m².

O total da área de construção destinada à habitação proposta é de 18 241,00m².

A pressão de ocupação tem vindo a ser muito crescente, uma vez que a área de intervenção se encontra muito próxima do CBD da cidade.

Relativamente à envolvente, as edificações existentes estão distribuídas segundo uma ocupação linear ao longo dos eixos principais. No interior da área de intervenção a ocupação é feita com base no modelo de ocupação do quarteirão.

Na zona de intervenção e envolvente próxima, localiza-se o Hospital, Centro de Saúde, Escola Primária, Cafés, Supermercados, Padarias, entre outros comércios de pequena dimensão.

Em toda a área envolvente predomina a cêrcea de $r/ch+1$, coexistindo esta volumetria com dois edifícios de $r/ch+3$.

b) Rede Viária

A ocupação da parcela em termos viários surge com um traçado de fácil leitura e orientação, não indo além do aproveitamento dos arruamentos existentes e suas ligações, que permitem ligar a outros arruamentos da cidade de Cantanhede.

Ao longo de todas as vias existem passeios com a dimensão de 2.50m, que permitem uma fruição pedonal confortável em todo o loteamento.

O traçado viário prevê que todas as vias sejam de dois sentidos e que as respectivas faixas de rodagem tenham um perfil de 6.5 metros de largura.

c) Estacionamentos

Relativamente ao estacionamento privado, todos os lotes têm dimensão para conter o necessário estacionamento.

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, que permitem na sua maioria o estacionamento de 2 carros, a existência de 60 lugares públicos marcados, e o perfil do arruamento proposto, que permite o estacionamento ocasional dos automóveis sem que provoque congestionamentos, considera-se cumprindo os valores estipulados na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

d) Habitação

A solução urbanística proposta para a área do loteamento contempla lotes para moradias unifamiliares, geminadas e em banda.

Pretende-se que os lotes geminados 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 actividades lúdicas dentro dos lotes.

e) Áreas ajardinadas

Não são projetadas áreas ajardinadas, uma vez que na proximidade da área de intervenção do loteamento existe o Parque da Quinta de São Mateus, que é o pulmão da cidade de Cantanhede, bem como outros espaços de recreio e lazer.

f) Infra-estruturas

As obras de urbanização já se encontram todas executadas.

g) Cedências

São cedidas para o domínio público, as áreas referentes às infraestruturas afetas à circulação automóvel e pedonal, coincidentes com os arruamentos, estacionamento e passeios existentes.

É cedido para o domínio privado do Município uma parcela de terreno, com a área de 179,00 m², que no futuro poderá ser usado para acerto de lotes.

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

- De acordo com a planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº118/1994, de 03 de novembro, e publicado em DR nº 276/ 1994 (I série B), de 29 de novembro, com as alterações introduzidas pela 3ª alteração, publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 28, de 8 de fevereiro de 2013, a área de intervenção do loteamento localiza-se em espaço urbano.
- De acordo com a planta de zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros nº7/2000, e publicado em DR nº 54/ 2000 (I série B), de 4 de março, com as alterações introduzidas pela 1ª alteração, publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 86, de 4 de maio de 2010, a área de intervenção do loteamento localiza-se abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Sul da Cidade de Cantanhede.
- De acordo com a planta de implantação (denominada no PPU como Planta síntese) do Plano de Pormenor de Urbanização da Zona Sul de Cantanhede, publicado no DR nº 23, IIª série, de 28 de janeiro de 1993, e registado com o nº 02.06.02.00/03-92, em 8 de Setembro de 1992, a área de intervenção localiza-se na zona B3.

Uma vez que o plano (PPU) data de 1993 e já não se encontra ajustado à realidade económica e social, às infraestruturas já realizadas, aos compromissos assumidos e à dinâmica da cidade, a Câmara procedeu à Suspensão do Plano de Pormenor da Zona Sul de Cantanhede e estabelecimento de Medidas Preventivas, pelo prazo de 2 anos, ou até à entrada em vigor da revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede.

As mesmas foram publicadas no Diário da República, 2.ª série — N.º 34 — 16 de fevereiro de 2012, através do Aviso nº 2546/2012.

Logo, a área de intervenção do loteamento encontra-se abrangida pelo PDM, cujo COS máximo permitido é de 0.45 e um n.º máximo de 2 pisos.

Os índices de construção máximos definidos no Regulamento do Plano Diretor Municipal são cumpridos, de acordo com o artigo 13º.

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

$$\diamond 42\,800,00 \times 0,45 = 19\,260,00 \text{ m}^2$$

A área de construção total máxima permitida é de 19 260,00,00 m².

A proposta apresenta uma Área Bruta de Construção de 18 241,00 m², o que perfaz um índice de construção de 0.43, pelo que os valores propostos cumprem os máximos permitidos.

Do ponto de vista ambiental a zona não está afetada por nenhum foco de poluição. Por outro lado, não se integra em zona de Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional.

4. JUSTIFICAÇÃO DA PROPOSTA

Uma vez que o Plano de Pormenor da Zona Sul de Cantanhede data de 1993, já não se encontra ajustado à realidade económica e social, às infraestruturas já realizadas, aos compromissos assumidos e à dinâmica da cidade, foi desde há muito tempo sentida a necessidade de definir regras atualizadas para esta zona da cidade.

Já em 2004, foi publicado no DR nº 154, 2ª série, de 2 de julho de 2004, através da Declaração nº 182/2004, a suspensão e o estabelecimento das medidas preventivas da zona de expansão sul da Cidade de Cantanhede, e foi elaborado um estudo para alteração do PP em vigor, que continha já os compromissos assumidos com os proprietários.

Durante vários anos, foi intenção da Câmara, proceder à alteração do PPU da Zona Sul, de forma a atualizar as suas regras e conformar a proposta com o existente. Os trabalhos inerentes ao processo de alteração do PP foram desenvolvidos, mas a aprovação da alteração do plano nunca se concretizou, uma vez que esta área tem sofrido sequentes alterações, pois uma grande área da zona é onde está instalada a Gávia (equipamento lúdico que faliu, deixando uma grande área de terreno por tratar), e que tem tido sucessivos promotores imobiliários interessados em desenvolver a zona, mas sempre com programas funcionais de ocupação diferentes, logo o Plano de Pormenor não permite que exista esta dinâmica.

À Câmara Municipal de Cantanhede importa sobretudo que esta zona seja desenvolvida, pois o edifício encontra-se em ruínas, é um espaço que é ocupado para atividades ilícitas e retira a qualidade da vivência da envolvente.

Estando a Câmara Municipal de Cantanhede a proceder ao processo de Revisão do Plano de Urbanização da Cidade de Cantanhede, considerou a autarquia que fazia todo o sentido integrar esta parte da cidade no seu instrumento de ordenamento, deixando "cair" a figura de plano de pormenor.

No futuro, com a entrada em vigor do PU da cidade, esta zona fica apenas sujeita a este instrumento de gestão urbanística, tendo a gestão urbanística o estudo urbanístico elaborado (que era a planta de implantação da proposta de alteração do PP da Zona Sul)

para servir de base para a apreciação dos processos de licenciamento ou de comunicação prévia das construções.

Realça-se que o desenvolvimento desta zona da cidade foi conseguido através do dinamismo da Câmara de Cantanhede, que adquiriu os terrenos e executou todas as infraestruturas, procedendo a permutas entre os particulares, que cederam terrenos rústicos e em troca receberam parcelas de terrenos infraestruturados, na proporção regulamentada e acordada entre ambas as partes.

Este estudo tem servido sempre de base para a definição das operações urbanísticas e das permutas realizadas e a realizar.

O loteamento presentemente proposto, tem apenas como objetivo regularizar a criação dos lotes, de forma a ser possível realizar as respetivas escrituras de permutas dos terrenos. A maior parte dos lotes propostos na área de intervenção já está comprometido, faltando apenas a materialização das parcelas em lotes para se concretizar o negócio jurídico.

Foi a forma como o Município de Cantanhede, tem vindo a desenvolver esta zona da cidade desde 1997.

Reitera-se que a presente proposta de loteamento, é exatamente a operacionalização do estudo elaborado, mantendo em tudo as premissas já assumidas.

5. QUADRO SÍNTESE E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

N.º Lote	Área Lote	Abc					Nº fogos	Utilização	n.º estacionamentos
		Cave	R/ch	1º andar	Anexo	Total			
1	600	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
2	498	127	127	100	27	254	1	Hab.	2
3	550	150	150	100	27	277	1	Hab.	2
4	600	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
5	562	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
6	562	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
7	615	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
8	642	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
9	562	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
10	562	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
11	600	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
12	550	150	150	100	27	277	1	Hab.	2
13	498	127	127	100	27	254	1	Hab.	2
14	600	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
15	534	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
16	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
17	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
18	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
19	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
20	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
21	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
22	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
23	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
24	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
25	396	140	140	100	16	256	1	Hab.	2
26	419	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
27	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
28	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
29	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
30	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
31	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
32	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
33	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
34	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
35	347	150	150	100	16	266	1	Hab.	2
36	534	150	150	100	30	280	1	Hab.	2
37	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
38	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
39	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
40	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
41	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
42	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
43	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
44	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
45	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
46	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
47	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
48	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
49	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
50	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
51	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
52	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
53	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
54	517	125	125	100	30	255	1	Hab.	2
55	321	145	145	115	16	276	1	Hab.	2
56	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2

57	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
58	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
59	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
60	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
61	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
62	171	100	100	100	15	215	1	Hab.	2
63	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
64	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
65	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
66	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
67	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
68	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
69	195	115	115	115	16	246	1	Hab.	2
70	232	107	107	107	16	230	1	Hab.	2
Total	28695	9441	9441	7217	1583	18241	70		140

Nota: As caves serão enterradas com acesso dentro do perímetro da construção e para utilização única de parqueamento e arrumos, não sendo contabilizada para a Abc total do lote

QUADRO RESUMO - PARÊMETROS URBANÍSTICOS

Área de intervenção	42 800,00 m ²
COS loteamento	0.43
Área de arruamentos/passeios/estacionamento	13 926,00 m ²
Área de lotes	28 695,00 m ²
Nº de lotes	70
Área bruta de construção total	18 241,00 m ²

6. REGULAMENTO

Para além do definido no quadro e plantas anexas, definem-se as regras a seguir na elaboração dos respectivos projetos, pretendendo-se com tais regras dar a maior liberdade ao projetista/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 por dois pisos (r/chão e andar) 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 e para utilização única de estacionamento e arrumos, não sendo contabilizada para a Abc total do lote.

Artigo 3.º

Os polígonos de implantação definidos contemplam a implantação da construção principal e dos anexos de apoio, e não poderão ser alterados.

Artigo 4.º

As áreas de construção deverão ser consideradas como áreas máximas.

Artigo 5.º

A área máxima de construção admitida para os anexos é a estipulada na Planta de Síntese. Estas construções apenas poderão ter um piso.

Cantanhede, 18 de julho de 2013