

1º Aditamento ao Loteamento da Zona Adjacente ao Parque Desportivo de Febres - Alvará nº 15/2004, de 29 de Dezembro - Memória Descritiva

1.

Refere-se a presente memória descritiva ao 1º aditamento ao Alvará nº 15/2004, de 29 de Dezembro.

A área de intervenção da proposta de alteração da operação de loteamento é de 88 650,00m².

Localiza-se a poente do aglomerado da Vila de Febres, próximo da Escola Secundária e do centro social da Vila.

1.1. Programa

De acordo com as pretensões da Câmara Municipal de Cantanhede e com as condicionantes impostas pelo Plano de Urbanização de Febres (PU), pretendeu-se com o loteamento em vigor incrementar a oferta residencial nesta zona da Vila de Febres e suprir a inexistência de equipamentos desportivos e de um equipamento Geriátrico.

O loteamento em vigor constituiu 67 lotes para construção de habitações unifamiliares, 1 lote para a implantação do Pavilhão Polidesportivo, 1 lote para a construção do Campo de Jogos e 1 lote para implantação de um equipamento Geriátrico.

O Campo de Jogos já se encontra construído e a construção do Pavilhão já foi iniciada.

1.2. Enquadramento no PU

O terreno objecto da alteração da operação de loteamento situa-se em zona classificada, no PU, como Solo Urbanizado - Área Urbana a Completar - Densidade III, na qual é permitida a edificação até 2 pisos e um índice de utilização máximo de 0,45 e Equipamentos de Utilização Colectiva, com o índice volumétrico de 1,5 m³/m².

A abc proposta é de 23 310,00 m², o que perfaz um índice de construção de 0,26.

A área de intervenção totaliza 88 650,00m².

1.3. Proposta

1.3.1 - Rede Viária

O arruamento de acesso viário já está aberto e pavimentado com "tout venant". Permite uma correcta circulação e ligação ao miolo da área de intervenção, quer à zona habitacional quer à zona onde se encontram instalados e projectados os equipamentos desportivos e social, assim como uma correcta ligação aos arruamentos circundantes existentes.

Os arruamentos têm um perfil de 8.00 metros de largura de faixa de rodagem. 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.

Existe ainda um arruamento com pavimentação diferenciada, que permite o acesso às traseiras dos lotes projectados, com perfil distinto, por forma a enquadrar-se e integrar-se na delimitação dos lotes, criando bolsas de espaço que poderão facilitar as manobras dos automóveis e suprir alguma necessidade de estacionamento que possa vir a ocorrer.

1.3.2 - 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.

O estacionamento público sofreu uma redução, pois o parque de estacionamento desenhado a sul da proposta, é integrado no lote n.º 70, passando a funcionar como estacionamento privado aos utilizadores do Pavilhão.

Esta alteração, à partida, não vai trazer dificuldades nem congestionamentos viários, uma vez que as vias existentes e projectadas estão bem dimensionadas e permitem estacionar ao longo da via.

1.3.3 - Habitação

A solução urbanística proposta para a área do loteamento contempla lotes para moradias em banda contínua, geminadas e isoladas, com espaço para jardim à frente e no tardoz.

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

1.3.4 - Espaços Verdes Públicos

São projectados espaços verdes que, embora a maioria esteja associada aos equipamentos desportivos, têm como função principal enquadrá-los na envolvente urbana e residencial.

1.3.5 - Infra-estruturas

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

A alteração proposta não altera as infraestruturas gerais do loteamento.

1.4 - Alteração proposta

A alteração proposta diz respeito apenas ao aumento da área de intervenção e da área do lote n.º 70, destinado à construção do Pavilhão Polidesportivo, que precisa de ser aumentado de forma a contemplar a construção necessária ao Pavilhão Polidesportivo, incluído um polígono destinado à construção de uma zona técnica de apoio.

As parcelas de terreno abrangidas pela alteração da proposta já são propriedade da câmara municipal, pelo que, a sua inclusão é possível.

A área do lote n.º 70 foi aumentada, de forma a contemplar toda a área e espaço necessário para a construção do Pavilhão, que já se iniciou, e das infraestruturas inerentes ao mesmo.

O lote abrangeu também o espaço demarcado para estacionamento, tornando estes lugares privados ao lote do Pavilhão. Esta decisão baseou-se na possibilidade do espaço ser objecto de uma candidatura aos apoios financeiros comunitários, situação que nos dias de hoje deve ser acarinhada.

As alterações incidem-se na Planta de Síntese, Planta de Sobreposição e Planta de Cadastro.

O regulamento anexo ao Alvará n.º 15/2004, de 29 de Dezembro, não sofre nenhuma alteração.

Parâmetros Urbanísticos:

- Área de Intervenção - 88 650,00 m²
- Área do Loteamento inicial - 85 656,50 m²
- Área de lotes - 59 843,00 m²
- Área de lotes do loteamento inicial - 56 148,00 m²
- Área do lote n.º 70 - 6 670,00 m²
- Área do lote n.º 70 do loteamento inicial - 2 975,00 m²
- Área bruta de construção estipulada para o lote n.º 70 - 2 500,00 m²
- N.º de lotes - 70
- COS - 0.26

O aumento da área de intervenção, que passa de 85 656,50 m² para 88 650,00 m², resulta da integração da parcela:

a) Parcela de terreno com a área de 880,00 m², a destacar do prédio com a área total de 1 529,00 m², inscrita na matriz predial rústica com o artigo 10.513, descrita na CRP de Cantanhede com o n.º. 5049/19971020, da freguesia de Febres.

b) Parcela de terreno com a área de 1 466,50m², a destacar do prédio com a área total de 2 212,00 m², inscrita na matriz predial rústica com o artigo 10.519, descrita na CRP de Cantanhede com o n.º. 6615/20000912, da freguesia de Febres.

c) Parcela de terreno com a área de 647,00 m², a destacar do prédio com a área total de 3 973,00 m², inscrita na matriz predial rústica com o artigo 10.514, descrita na CRP de Cantanhede com o n.º. 5077/19971021, da freguesia de Febres.