

## **Aditamento ao Loteamento da Zona Adjacente ao Parque Desportivo de Febres - Alvará nº 15/2004, de 29 de Dezembro - Relatório**

### **1.**

Refere-se o presente relatório ao aditamento ao Alvará nº 15/2004 de 29 de Dezembro.

A área de intervenção da operação de loteamento é de 143 305,00m<sup>2</sup>.

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 Director Municipal (PDM), pretende-se incrementar a oferta residencial nesta zona da Vila de Febres e suprir a inexistência de equipamentos desportivos e de um equipamento Geriátrico.

Importa realçar que o Plano de Urbanização em elaboração para a Vila de Febres já contempla este estudo.

Pretende-se constituir 67 lotes para construção de habitações unifamiliares, 1 lote para a implantação do Pavilhão Polidesportivo, 1 lote para a construção do Campo de Jogos que irão ser estudados em projecto próprio por forma a cumprirem as normas técnicas exigidas pelo INDESP. Vai também ser constituído 1 lote para implantação de um equipamento Geriátrico. É proposta ainda a constituição de duas Parcelas Remanescentes.

#### **1.2. Enquadramento no PDM**

O terreno objecto da operação de loteamento em apreço situa-se em zona classificada, no PDM, como área Urbanizável, impondo uma volumetria máxima de 2 pisos e um índice de utilização de 0.40.

A abc proposta é de 23 310m<sup>2</sup>, o que perfaz um índice de construção de 0.27.

A área de intervenção totaliza 143 305,00m<sup>2</sup>, encontrando-se 86 145,00m<sup>2</sup> inseridos em perímetro urbano, dos quais 85 656,5 m<sup>2</sup> correspondem à área do loteamento inicial. Além da área inicial do loteamento foram propostas duas parcelas remanescentes e uma área verde de enquadramento.

As parcelas remanescentes propostas totalizam um valor de 56 156,00m<sup>2</sup>.

A parcela identificada como Parcela Remanescente nº 1 com uma área de 54 929,50m<sup>2</sup>, localizada a poente e sul da área de intervenção, insere-se em Espaço Agrícola e Espaço Florestal, estando abrangida pela servidão da RAN (Reserva Agrícola Nacional) e REN (Reserva Ecológica Nacional).

A outra parcela remanescente proposta, identificada como Parcela Remanescente nº 2, tem uma área de 1 227,00m<sup>2</sup>, e está localizada a norte da área de intervenção. Está inserida em Espaço Urbanizável, porém não confronta com nenhum caminho público existente, embora esteja previsto, no Plano de Urbanização de Febres, a abertura de uma via que irá permitir constituir frentes de construção.

A área verde de enquadramento encontra-se inserida em Área Urbanizável.

### **1.3. Proposta**

#### **1.3.1 - Rede Viária**

Está prevista uma malha viária que permite uma correcta circulação e acesso ao miolo da área de intervenção, quer à zona habitacional quer à zona onde se encontram instalados os equipamentos desportivos e social, assim como uma correcta ligação aos arruamentos circundantes existentes.

Os arruamentos propostos prevêem 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.

Propõe-se 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, devendo ser cumpridas as condicionantes impostas pelo PDM.

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

### **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, se pretende que sejam autênticos espaços públicos em termos funcionais e formais, sendo para isso dotados de mobiliário urbano adequado.

### **1.3.5 - Infra-estruturas**

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

## **1.4 - Alteração proposta**

A alteração proposta incide apenas no aumento da área de intervenção, que foi ampliada por força da constituição das parcelas remanescentes e da área verde de enquadramento.

Após um processo de permutas com os proprietários das parcelas inseridas na área de intervenção do loteamento da zona adjacente ao Parque Desportivo de Febres, a CMC adquiriu todas as parcelas necessárias à concretização deste estudo, por forma a intervencionar no todo da área e não apenas a área inserida em perímetro urbano, classificada no PDM como espaço urbanizável.

As alterações incidem apenas 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 - 143 305 m<sup>2</sup>
  
- Área do Loteamento inicial - 85 656,5 m<sup>2</sup>
- Parcelas Remanescentes - Total - 56 156,5 m<sup>2</sup>
  - 1 - 54 929,5 m<sup>2</sup>
  - 2 - 1227 m<sup>2</sup>
  
- Área verde de enquadramento - 1492 m<sup>2</sup>
  
- Área de lotes - 56 148 m<sup>2</sup>
- Área de arruamentos e espaços públicos de circulação - 29 508,5 m<sup>2</sup>
- N.º de lotes - 70
- COS - 0.27