

## **2º Aditamento ao Loteamento da Zona Desportiva de Febres - Alvará nº 15/2004, de 29 de dezembro - Memória Descritiva**

### **1.**

Refere-se a presente memória descritiva ao 2º aditamento ao Alvará nº 15/2004, de 29 de dezembro.

A área de intervenção da proposta de alteração da operação de loteamento é de 88 650,00m<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 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 e o Pavilhão já se encontram construídas.

#### **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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

A abc proposta é de 23 310,00 m<sup>2</sup>, o que perfaz um índice de construção de 0,26.

A área de intervenção totaliza 88 650,00m<sup>2</sup>.

### **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 apenas tem 23 lugares demarcados. Porém, este numero reduzido não traz dificuldades nem congestionamentos viários, uma vez que as vias existentes e projectadas estão bem dimensionadas e permitem estacionar ao longo da via, bem como, o lote do Pavilhão e do Campo de Jogos tem estacionamento privado, inserido dentro dos respetivos lotes.

#### **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.

### **2 - Alteração proposta**

A alteração proposta diz respeito apenas à rede viária. O desenho urbano projetou uma solução de retorno com um "cul se sac", localizado junto ao Pavilhão do Polidesportivo. Porém, com a abertura do arruamento que faz a ligação Febres - Albucaz e com a existência do ligação para a área do loteamento, considera-se ser uma mais valia que em vez do retorno, a rede viária seja prolongada de forma a haver uma continuidade do traçado existente. Desta forma a ligação do Pavilhão do Polidesportivo de Febres e a nova ligação que vai para o Albucaz é feita de uma forma muito mais direta, ficando a fluidez do tráfego bastante beneficiada com esta solução.

O novo troço projetado tem o perfil já adotado para o resto da área de intervenção do loteamento, nomeadamente 8.00 metros de plataforma de rodagem e passeios com 2,50 metros, no mínimo.

Com a abertura do novo traçado apenas se teve que eliminar 3 lugares de estacionamento publico.

O traçado do novo arruamento foi feito em espaço classificado na proposta em vigor como Espaço público de circulação.

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

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

**Parâmetros Urbanísticos** (não houve qualquer alteração):

- Área de Intervenção - 88 650,00 m<sup>2</sup>
- Área de lotes - 59 843,00 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção total - 23 310,00 m<sup>2</sup>
- N.º de lotes - 70
- COS - 0.26