

## **1º Aditamento ao Loteamento do Albucaz - Fontinha - Alvará nº 3/2003, de 31 de Julho - Memória Descritiva**

### **1.**

Refere-se a presente memória descritiva ao 1º aditamento ao Alvará nº 3/2003, de 31 de Julho.

A área de intervenção da proposta de alteração da operação de loteamento é de 15 034,00 m<sup>2</sup>.

Localiza-se no lugar de Albucaz - Fontinha, freguesia de Febres, concelho de Cantanhede.

#### **1.1. Programa**

De acordo com as pretensões da Junta de Freguesia de Febres pretendeu-se com o loteamento em vigor incrementar a oferta residencial nesta zona da Vila de Febres e deixar uma área destinada a um equipamento.

O loteamento em vigor constituiu 29 lotes para construção de habitações unifamiliares e 1 lote para a implantação de um equipamento.

Os lotes foram distribuídos, ficando para a posse da Câmara Municipal de Cantanhede, que executou as respetivas obras de urbanização, 20 lotes, dos quais só restam 4 para serem vendidos (nomeadamente o lote nº 25,26,27 e 28).

#### **1.2. Enquadramento no PU**

O terreno objeto 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 Coletiva, com o índice volumétrico de 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

A abc proposta é de 6 426,00 m<sup>2</sup>, o que perfaz um índice de construção de 0,43.

### **1.3. Proposta**

#### **1.3.1 - Rede Viária**

O arruamento de acesso viário já está aberto e pavimentado com "tout venant". Permite uma correta circulação e ligação ao miolo da área de intervenção, quer à zona habitacional quer à zona onde se encontra projetado o equipamento, assim como uma correta ligação aos arruamentos circundantes existentes.

Os arruamentos têm um perfil de 6.50 metros de largura de faixa de rodagem, mais 1.75 m de passeio. Ao longo dos eixos foram projetados lugares de estacionamento automóvel, por forma a não sobrecarregar a faixa de rodagem, permitindo desta forma uma correta fluidez do tráfego.

#### **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 direta pelos vários arruamentos projetados.

#### **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 adotada pretende-se garantir uma oferta diversificada ao nível da tipologia das construções e do dimensionamento dos lotes.

#### **1.3.4 - Infra-estruturas**

A alteração proposta não altera as infraestruturas gerais do loteamento.

### **1.4 - Alteração proposta**

A alteração proposta diz respeito à redução do número de lotes, que passa de 30 para 29. O suprimento de um lote (lote 28) deve-se à necessidade de se salvaguardar uma serventia

existente na área de intervenção do loteamento, que já se encontra constituída há muitos anos e que tem que ser mantida, de forma a viabilizar o acesso aos terrenos contíguos.

Por outro lado, considerou-se que o arruamento existente (e que não faz parte da área de intervenção do loteamento) a nascente, tem um perfil reduzido, uma vez que tem apenas 5,00 metros de faixa de rodagem, devia ficar salvaguardado o seu reperfilamento contemplando uma plataforma de 6, 50 metros.

Sequentemente, a frente disponível para a edificação de 5 lotes, sofreu uma redução, pelo que, já só é possível edificar 4 lotes.

O lote nº 29 é propriedade da Sr.<sup>a</sup> Maria de Fátima Rua Catarino Cravo. O mesmo vai apenas sofrer uma alteração na localização, mantendo-se as restantes características. A mesma resulta da necessidade do alargamento do arruamento confinante a nascente, conforme já referido.

As alterações incidem-se na Planta de Síntese.

O regulamento anexo ao Alvará nº 3/2003, de 31 de julho, não sofre nenhuma alteração.

### **Parâmetros Urbanísticos:**

- Área de Intervenção - 15 034,00 m<sup>2</sup>
- Área de lotes - 9 732,00 m<sup>2</sup>
- Área de lotes do loteamento inicial - 9 865,00 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção - 6 426,00 m<sup>2</sup>
- Área bruta de construção do loteamento inicial - 6 582,00 m<sup>2</sup>
- N.º de lotes - 29
- N.º de lotes do loteamento inicial - 30
- COS - 0.43
- COS do loteamento inicial - 0.44

## QUADRO SÍNTESE

N.º Lote	Área Lote	Tipologia	Área máx. implant. (AMI)	N.º máx. fogos	N.º máx. pisos	ABC
1	171	HB	90	1	2	180
2	148	HB	90	1	2	180
3	207	HB	90	1	2	180
4	207	HB	90	1	2	180
5	206	HB	90	1	2	180
6	243	HB	90	1	2	180
7	300	HB	90	1	2	180
8	199	HB	90	1	2	180
9	174	HB	90	1	2	180
10	171	HB	90	1	2	180
11	328	HB	90	1	2	180
12	342	HB	96	1	2	192
13	237	HB	96	1	2	192
14	348	HB	96	1	2	192
15	409	HB	117	1	2	230
16	220	HB	96	1	2	192
17	219	HB	96	1	2	192
18	335	HB	96	1	2	192
19	440	HU	265	1	2	225
20	345	HU	180	1	2	225
21	315	HU	230	1	2	225
22	320	HU	240	1	2	225
23	321	HU	240	1	2	225
24	349	HU	265	1	2	225
25A	387	HU	102	1	2	204
26A	310	HU	102	1	2	204
27A	326	HU	102	1	2	204
29	335	HU	96	1	2	192
30	1820	Equip.	910			910
<b>Total</b>	<b>9732</b>			<b>28</b>		<b>6426</b>

Nota : Por força da reestruturação dos lotes, desaparece o Lote 28