

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Refere-se a presente memória à operação de loteamento urbano, localizado na rua Costa da Igreja, em Sangalhos, freguesia de Sangalhos e concelho de Anadia, cujo titular é o Município de Anadia.

A área do terreno é de 9200,00 m<sup>2</sup>, possui a frente para sul, para a rua Costa da Igreja e topograficamente desce no sentido sul e poente, no mesmo sentido da rua. Na envolvente existem a nascente e a poente algumas habitações antigas sem alinhamento dominante ou regular, mais a nascente existe o cemitério e o largo da Igreja, onde ficam a Igreja, o fontanário, o parque infantil, a praça, o Centro Paroquial e o posto da GNR. O terreno confronta a nascente com uma servidão agrícola e a norte existem terrenos agrícolas mas onde se prevê no futuro uma ligação ao núcleo urbano mais a norte.

A rua tem quase todas as infraestruturas, nomeadamente:

1. Via asfaltada com 4,80m de largura, havendo passeio a norte do terreno e na frente da habitação a sul.
2. Rede eléctrica.
3. Telecomunicações, sendo o terreno atravessado por uma linha de distribuição aérea. havendo uma caixa de distribuição bem no início do passeio a norte.
4. Rede de esgotos.
5. Rede de águas pluviais.
6. Rede de distribuição de água.
7. A rede de gás natural passa perto do local.

Será crido um arruamento que se desenvolve no sentido sul, norte e tem como pressuposto a futura continuidade da mesma a possíveis urbanizações a norte e poente. Tem um perfil de 6.50m de estrada, 5.00m de baía de estacionamento e 1.60m para passeios. As construções implantam-se sem recuo em relação ao passeio. Os novos lotes serão destinados a habitação multifamiliar, integradas no objectivo da Câmara de ter habitações a custos controlados para os munícipes mais necessitados. Nesta primeira fase foram aferidas as necessidades habitacionais às quais pretende este loteamento e as futuras construções dar resposta. As construções serão implantadas no interior da mancha máxima de implantação definida na planta de síntese, que define duas áreas distintas, com 2 pisos (acima da cota de soleira) e com ou sem cave, no aproveitamento da diferença de cotas do terreno natural.

### PARTE I

#### a. Área Objeto do Pedido;

O terreno localiza-se na rua Costa da Igreja, em Sangalhos, freguesia de Sangalhos e Concelho de Anadia.

#### b. Caracterização da Operação Urbanística;

Pretende-se o loteamento urbano do terreno. Os lotes serão destinados a habitação Multifamiliar.

#### c. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis;

O terreno de acordo com o PDM está em área residencial de tipo B – baixa densidade e uma pequena área a norte como espaço florestal de produção.

No quadro seguinte encontram-se os parâmetros que importa analisar, conforme os artigos n.ºs 41, 72, e 73 do regulamento do PDM de Anadia.

Parâmetros	PDM	Projeto
USO	Habitação, comércio e serviços	Habitação
Nº DE PISOS	cv+2	cv + 2
CEDÊNCIAS	Vias	2516,35m <sup>2</sup>
	espaços verdes	0
	equipamentos	0
ESTACIONAMENTOS PRIVADOS	1/ fogo T1	31
	1,5/ fogo T2 – T3	
	2/fogo T4	
ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS	1,2/ fogo T1	60
	1,8/ fogo T2 – T3	
	2,4/fogo T4	

A área de terreno afecta à operação urbanística foi definida na planta de ordenamento do PDM como área habitacional tipo B de baixa densidade.

Aplicando os respectivos índices obtemos:

#### **Espaço Habitacional — tipo B – Baixa densidade**

terreno afecto à operação = 4956,15 m<sup>2</sup>

A cota de soleira é cerca de 40cm acima do eixo da rua, aferido no ponto médio da frente da construção.

Será permitida a construção de caves não sendo contabilizadas para efeitos de área bruta de construção quando com pé direito livre inferior a 2.40m.

Existem no mínimo 31 lugares de estacionamento privados no interior dos lotes e 60 lugares de estacionamento publico (sendo 4 destinados a deficientes) entre o passeio e a estrada. Para o efeito foram considerados os seguintes fogos: 7T1 + 3T2 + 5T3 + 6T4.

Em face do exposto em matéria de Ordenamento do Território, verifica-se que a proposta é compatível com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

#### d. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística da operação;

O loteamento segue o desenho urbano definido no PDM, nomeadamente ao nível das áreas

residenciais definidas e dos arruamentos existentes.

Em termos de cêrceas, volumetrias e acabamentos exteriores procura a integração urbana com a envolvente, reduzindo-os e uniformizando-os.

**e. Indicação das condicionantes para um adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente, incluindo com a via pública e as infra-estruturas ou equipamentos aí existentes;**

As obras urbanização a aprovar integram-se perfeitamente com as infraestruturas existentes, dando continuidade a estas.

**f. Programa de utilização das edificações, quando for o caso, incluindo a área a afectar aos diversos usos;**

A ocupação prevista para os lotes será de prédios de habitação multifamiliar.

**g. Áreas destinadas a infra-estruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva e respectivos arranjos, quando estejam previstas;**

**Áreas de cedência conforme o n.º 1 do art. 73º do PDM.**

Cedência para áreas verdes-  $(22\text{m}^2 \times 120\text{m}^2\text{ac}) -- 18,26 \times 22\text{m}^2 = 401,72 \text{ m}^2$

Cedência para equipamentos colectivos -  $(28\text{m}^2 \times 120\text{m}^2\text{ac}) -- 18,26 \times 28\text{m}^2 = 511,28 \text{ m}^2$

**Proposta:**

Pagamento em espécie por áreas não cedidas.

Será cedida uma parcela de  $2516,35\text{m}^2$  destinada a espaço verde de enquadramento, passeios, estacionamento, assim como à colocação da RSU (plataforma para resíduos sólidos urbanos).

**h. Quadro sinóptico identificando a superfície total do terreno objeto da operação e, em função da operação urbanística em causa, a área total de implantação, a área de implantação do edifício, a área total de construção, a área de construção do edifício, o número de pisos, a altura da fachada, as áreas a afetar aos usos pretendidos e as áreas de cedência, assim como a demonstração de cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis;**

Área do terreno	9200,00 m <sup>2</sup>
Área Implantação máxima	1095,90 m <sup>2</sup>
Área Construção máxima	2191,80 m <sup>2</sup>
Área de impermeabilização máxima	4319,30 m <sup>2</sup>
Volumetria máxima	7124 m <sup>3</sup> – sem contabilizar caves
Área de Cedência	2516,35 m <sup>2</sup>
Cêrcea	< 7,20 m (altura total) – altura ao beiral / platibanda < 6,5 m
Número Pisos acima cota soleira	2
Número Pisos abaixo cota soleira	1
Número de Fogos	21
Número de lotes	5
Tipologia	Habitação Multifamiliar

## PARTE II

### Disposições construtivas

#### 1. Arruamento:

A rua Costa da Igreja será alargada para norte criando uma faixa de 2.00m de estacionamento e ainda passeio que terá continuidade na nova rua. Esta terá 6.50m de largura, acrescida de estacionamentos com 5.00m e passeios com 1.60m.

Serão ainda introduzidas caldeiras de árvores separado as zonas de estacionamento dos acessos viários aos lotes.

Serão ainda previstos duas zonas, uma para resíduos sólidos e outra para estacionamentos de deficientes.

#### 2. Revestimentos de Pavimentos:

Serão executados em conformidade com os respectivos projectos de especialidade.

As ruas em asfalto na continuidade do existente assim como os passeios em paver de betão de cor vermelha e lancis em betão. O estacionamento em paver cinza demarcando-se bem dos passeios e da via, já as zonas para RSU serão em betão polido por forma a facilitar a sua limpeza e futura manutenção. Os estacionamentos para deficientes devem ser executados à cota do passeio facilitando o acesso aos mesmos.

#### 3. Árvores:

A plantação de árvores terá caldeiras revestidas com estilha de árvores e as árvores serão liquidambares. As caldeiras das árvores serão assinaladas com um separador com uma altura não inferior a 0,3 m que permite a sua identificação por pessoas com deficiência visual

#### 4. Infra-estruturas;

Serão executados segundo os regulamentos em vigor e com materiais de primeira qualidade, segundo o determinado nos respectivos projetos de especialidade aprovados. Estão reunidas as condições necessárias a nível viário para que um loteamento com as características deste, disponha das infra-estruturas básicas necessárias, nomeadamente; abastecimento e drenagem de águas pluvias, rede de esgoto, electricidade, gás e telecomunicações.

O arruamento sendo de nível facilita o acesso a pessoas com mobilidade condicionada. Apresenta-se em anexo o respectivo Plano de acessibilidades.

## 5. Áreas verdes;

As áreas verdes de enquadramento junto do entroncamento com a rua Costa da Igreja, propondo-se que estas sejam realizadas com recurso à aplicação de uma hidrossementeira herbácea que garante uma maior homogeneidade de distribuição das sementes em toda a área de intervenção e permite uma mais rápida e eficaz colonização vegetal. Diminui-se, assim, a exposição aos agentes erosivos e o potencial de erosão quer dos taludes, quer das restantes áreas intervencionadas. Este método de revegetação para além de promover a médio-longo prazo melhores resultados no revestimento das áreas intervencionadas, criando uma homogeneidade na distribuição da vegetação, é também o mais eficaz de executar e o que exige menores custos, permitindo intervir em condições de reduzida acessibilidade e em superfícies com pendentes gravosas e sem a rugosidade necessária para facilitar a aderência e retenção de materiais. Esta técnica consiste basicamente na aspersão do solo com uma mistura composta pelas sementes das plantas propostas em cada lote, um estabilizador do solo, fertilizantes e corretivos. O estrato herbáceo, constituído por espécies pioneiras de origem autóctone ou naturalizadas, terá um papel crucial na estabilização dos taludes, dado que serão as primeiras a germinar, criando condições favoráveis ao aparecimento de espécies espontâneas (sementes existentes na terra vegetal previamente armazenada) que, a médio prazo, as irão substituir. A hidrossementeira consiste na projeção de uma mistura hídrica, contendo o lote de sementes, fertilizantes (15:15:15), corretivos e estabilizadores. A composição do lote de sementes e a densidade da sementeira deverão ser as seguintes: Mistura herbácea - densidade de 30,0 g/m<sup>2</sup> Espécies; *Agrostis castellana* 7,0%, *Briza minor* 8,0%, *Dactylis glomerata* subesp. Lusitânica 25,0%, *Festuca rubra* subesp. Rubra 12,0%, *Medicago sativa* 16,0%, *Trifolium pratense* 24,0%, *Trifolium repens* 8,0%.

Vilarinho do Bairro, 15 de Agosto de 2023

O técnico