

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A pretensão consiste na programação de um terreno, que integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3.6 – Pé de Prata, sito no lugar de Ancide ou Santa Catarina, freguesia de Lousado, concelho de Vila Nova de Famalicão, e para tal, a **VALE D' ESTE – Investimentos Imobiliários, S.A.**, propõe a delimitação de uma Unidade de Execução.

### **1 – INTRODUÇÃO**

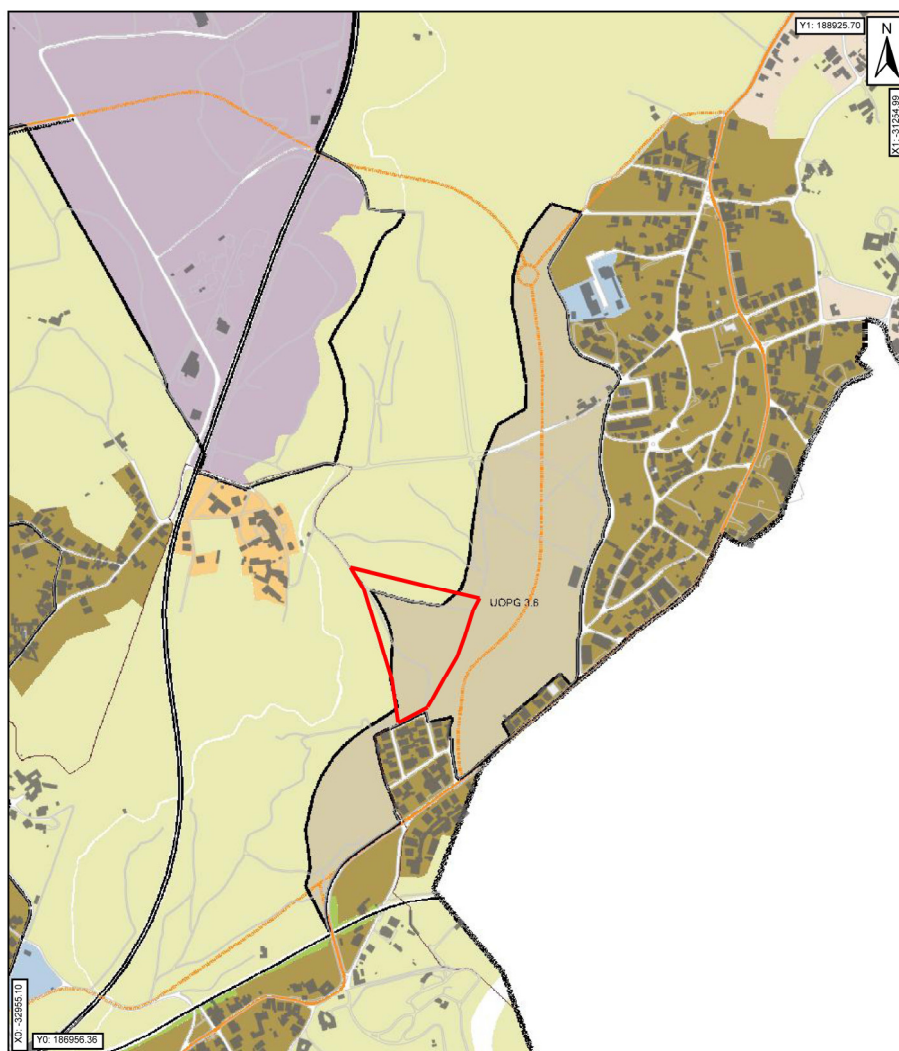
A UOPG 3.6 integra uma área total de cerca de 23,4 ha, e constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento de Lousado, e de acordo com a proposta constante na Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*. Deverá ser respeitada a estrutura viária proposta.

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área, são os constantes na Secção II – *Espaço Residencial* – artigos 71º, 72º e 73º.

A proposta que se apresenta, engloba uma área de 36.000,00 m<sup>2</sup>, que confronta do lado Norte e do lado Poente com *Espaço Agrícola*, do lado Sul com a *Urbanização Pé de Prata* e do lado Nascente com *terrenos que integram também a UOPG 3.6*, tem como objetivo a rentabilização e adequabilidade do espaço, acautelando os impactos que a implementação de uma nova Zona Residencial pode provocar na envolvente.

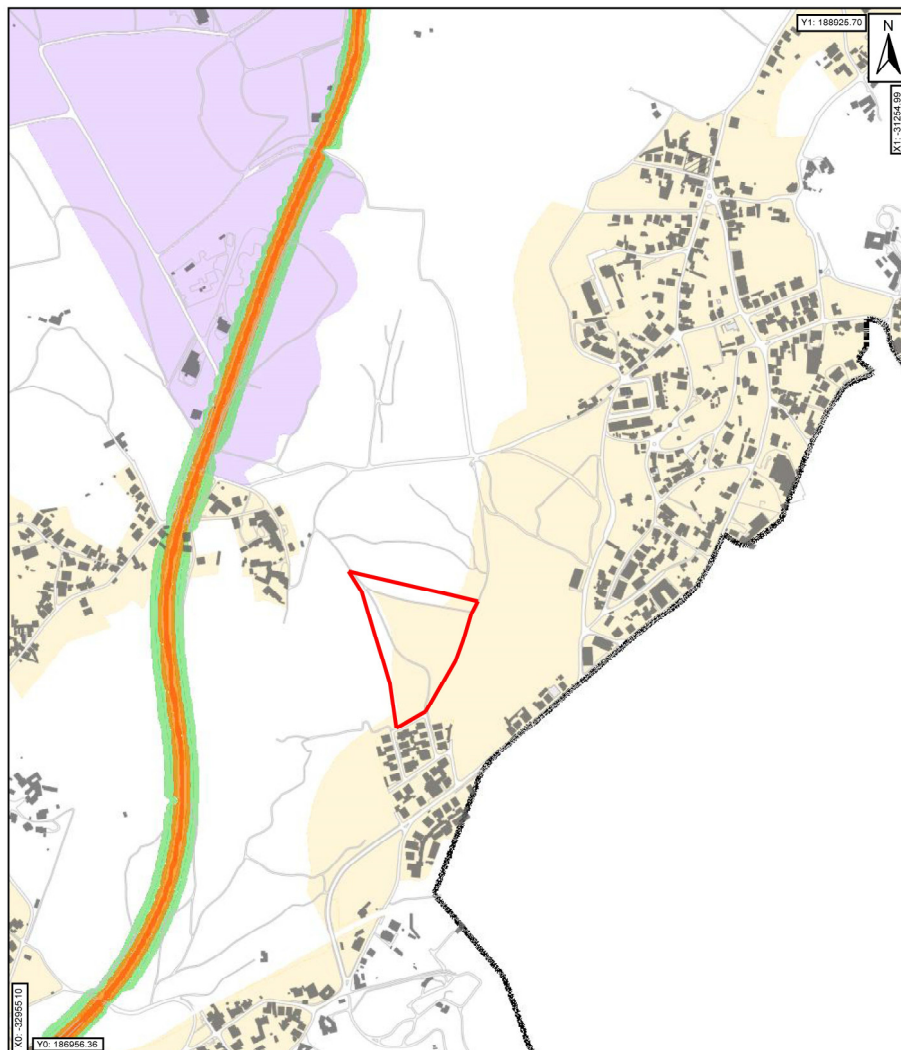
## 2 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO NO TERRITÓRIO

De acordo com o Zonamento definido no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Famalicão, o local intervencionado com este estudo, encontra-se classificado como «*Espaço Residencial*», **Urbanizável** e como «*Espaço Agrícola*».



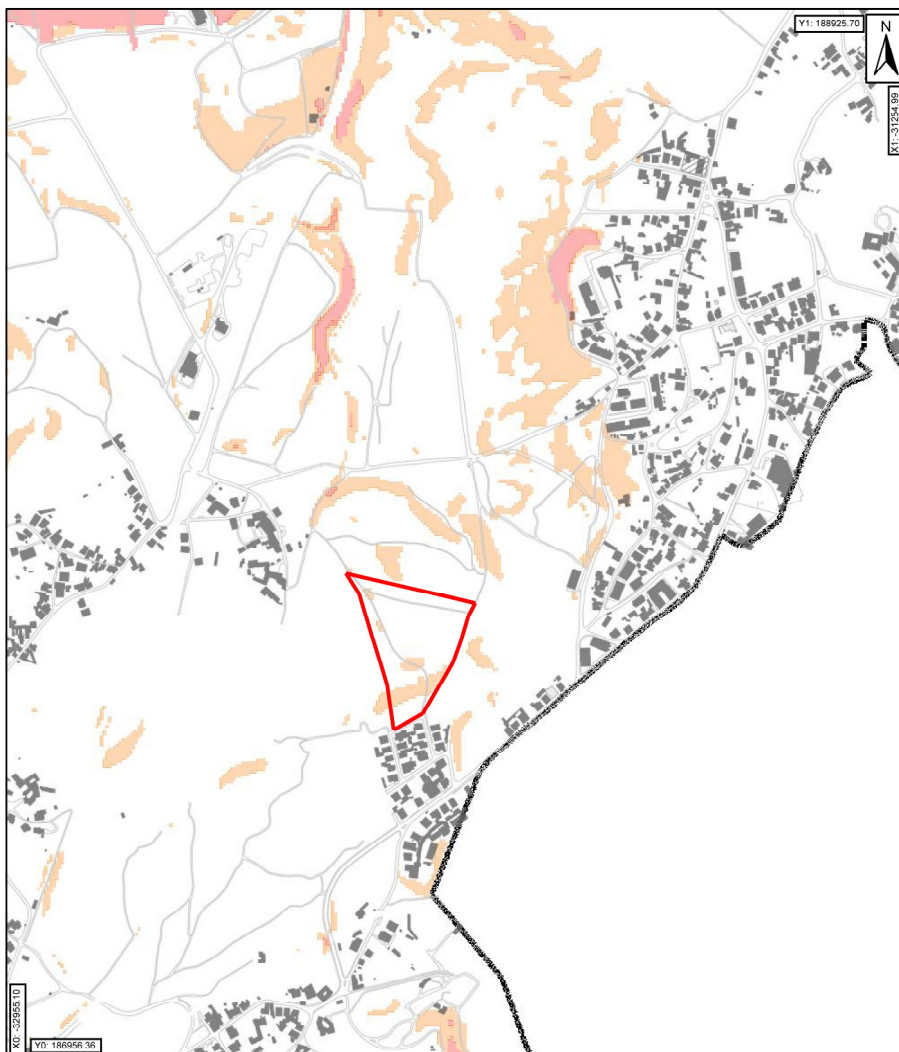
Extrato da Planta de Ordenamento I e II

O terreno segundo a consulta do extrato da Planta de Ordenamento IV – Zonamento Acústico do PDM está classificado como Zona Mista.



Extrato da Planta de Ordenamento IV – Zonamento Acústico do PDM

O terreno segundo a consulta do extrato da Planta de Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal do PDM está classificado como Alta.



Extrato da Planta de Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal

### 3 – CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

A área abrangida por este estudo, denomina-se por Bouça de Pé de Prata, é composta por pinhal, eucaliptal e mato.

A proposta surge na continuação da Urbanização Pé de Prata, localizada a Sul, a partir do prolongamento da Rua 2, onde existem vários edifícios de habitação e algum comércio.



Extrato do Ortofotomapa

#### **4 – PROPOSTA – Descrição da Solução**

O presente estudo tem duas vertentes, em primeiro lugar, preservar o Espaço Agrícola, não encostando as vias para evitar a pressão urbanística, e em segundo, definir os arruamentos, os estacionamento, os passeios e os espaços verdes e de utilização coletiva, dando cumprimento ao Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Este estudo urbanístico prevê uma ocupação de parte do espaço da UOPG, dado o princípio para aí definido de implantação preferencial de habitação unifamiliar de rés-do-chão, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com a Urbanização de Pé de Prata, e não prejudica o ordenamento urbanístico da UOPG.

Porque se prevê a implantação de parcelas autónomas destinadas a Moradias Unifamiliares, propõe-se a distribuição de estacionamento público de veículos ligeiros (52 lugares).

O perfil transversal do arruamento é composto por 6,50 m de faixa de rodagem, 2,50 m de faixa de estacionamento e 2,20 m de cada lado para passeio.

A implantação da via e das parcelas de terreno adapta-se naturalmente à topografia do terreno, não existindo deste modo, profundas alterações no movimento de terras.

Como já referido, a proposta prevê a criação de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, no topo superior, de forma a garantir a futura ligação à via distribuidora secundária.

A solução a implementar deverá cumprir o índice de impermeabilização do solo estipulado no artigo 55º do RPDM, o regime de edificabilidade no que se refere à altura das fachadas e ao índice de utilização estipulado no artigo 82º do RPDM, e nos afastamentos constantes do artigo 34º do RMUE.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão onde se insere, não desfazendo a relação desta com o território envolvente.

## **5 – CONCLUSÃO**

O presente estudo urbanístico tem como principal objetivo apontar espaços de ocupação habitacional, enquadrando-o na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Plano Diretor Municipal, permitindo assim estabelecer regras e princípios de ordenamento possibilitando a construção do polo habitacional de uma forma faseada e sustentada.

O técnico responsável