



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
town planning and management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 Vila Nova de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

REUNIÃO
DE
22 ABR. 2021
DELIBERAÇÃO

PROPOSTA

*à rubrica da Câmara
Famalicão*

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.1 – Área Norte da Cidade

A delimitação da presente Unidade de Execução, denominada por “Unidade de Execução 1 da UOPG 1.1 – Área Norte da Cidade”, foi requerida através do registo n.º 9178/2021, por Sousa Pinto & Filhos, Lda, nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a um prédio, com área de 22.983m², propriedade Sousa Pinto & Filhos, Lda (designado por Quinta de Real) e um prédio com 35.196m², propriedade de Maria José Ferreira Mendes (designado por Quinta de Mões), totalizando 58.179m².

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro, a área delimitada está qualificada na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço Residencial Urbanizável, a sul e Espaço Florestal de Produção, a norte, havendo ainda uma pequena franja de terreno no extremo norte, qualificada como Espaço Residencial Urbanizado (ver Sobreposição com a Planta de Ordenamento do PDM – folha n.º 02). Esta Unidade representa a área mais a norte da UOPG 1.1 em que se integra.

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente, nos seguintes vetores estratégicos com incidência na área objeto desta UE:

Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;

Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;

Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Considerando que:

De acordo, com o Regulamento do PDM, artigo 106.º e 108.º, nas UOPG e em solo urbanizável a execução é realizada através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação;

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT);

As unidades de execução, são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, (n.º 2 do artigo 147.º) e no âmbito do procedimento, caso a área não se encontre abrangida por um Plano de Pormenor, previamente à sua aprovação, deve ser promovido um período de discussão pública, nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e por um período não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT);

De acordo com o princípio geral relativo à programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJIGT), o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos, recorrendo aos meios previstos na lei;

A coordenação e a execução programada dos planos municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação;

A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento;

O artigo 110.º do regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, devendo abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

A Unidade de Execução, localiza-se junto da EN 14 e da Rotunda Norte da Variante Nascente de Famalicão, Gavião e União das Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, abrange uma área com 58.179m², conforme consta na Planta de Levantamento Topográfico à escala 1/1000 - Folha nº 01, cumpre os requisitos legais, designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

de execução e visa a infraestruturização e o ordenamento de um espaço urbanizável, situado junto de uma importante acessibilidade a norte da cidade, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.1.

A aprovação desta proposta permitirá, em primeiro lugar, colmatar a área norte da cidade, estrutura-la e expandi-la, dotando-a com mais oferta de habitação, comércio e serviços, bem como espaços verdes de utilização coletiva e ainda criar uma alternativa viária às congestionadas Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e Rotunda de Santo António (ver Planta de Implantação - Folha nº 05).

A concretização da unidade de execução constitui uma oportunidade para melhorar as acessibilidades às áreas norte e centro da cidade, através da criação do troço fundamental de uma via distribuidora secundária, conforme representada na Sobreposição com a Planta de Ordenamento do PDM - folha nº 02, que irá permitir uma ligação direta entre a Variante Nascente e o Centro Hospitalar.

Pelo exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1 - Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.1 - Área norte da cidade, e proceder à abertura de um Período de Discussão Pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo, que se dá como reproduzido, nos termos nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJIGT, por um período de 20 dias.

2 - Tornar público que o mencionado período de discussão pública terá início no 5.º dia, após a publicação do Aviso no Diário da República, 2.ª série nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Vila Nova de Famalicão, 9 de abril de 2021.

O Presidente da Câmara Municipal,

(Paulo Cunha, Dr.)

DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR.

**-ABSTIVERAM-SE OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELA LISTA DO PARTIDO SOCIALISTA.
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM DEZANOVE DE OUTUBRO DE 2017, A PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA.**

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A pretensão consiste na programação de vários prédios, que integram a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.1 – *Área Norte da Cidade*, sitos entre a Av. Pinheiro Braga e a Rua de Mões (Quinta de Real/Quinta de Mões), freguesia de Gavião e a União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, concelho de Vila Nova e Famalicão, respetivamente, e para tal, a Sociedade **SOUSA, PINTO & FILHOS, LDA e OUTROS**, propõem a delimitação de uma Unidade de Execução.

1 – INTRODUÇÃO

Em Solo Urbanizável, a execução do Plano processa-se no âmbito de Unidades de Execução, eventualmente integradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e disciplinadas ou não, por Planos de Urbanização ou de Pormenor, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação e imposição administrativa.

A UOPG 1.1 constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento da cidade de Vila Nova de Famalicão.

Esta UOPG tem como objetivo a colmatação da cidade a norte, tendo como limites físicos a Linha do Minho e o prolongamento da Variante Nascente. Pretende-se a construção duma via de ligação entre o Centro Hospitalar e a Rotunda da Variante Nascente com a EN 14, de acordo com Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*.

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

A proposta de Delimitação de Unidade de Execução que se apresenta, engloba uma área de 58.179,00 m², e constitui várias propriedades designadamente, a *Quinta de Real* pertencente a **Sousa, Pinto & Filhos, Lda** e a *Quinta de Mões* pertencente a **Maria José Ferreira Mendes e Outros**.

Os requerentes são proprietários dos prédios a seguir identificados, que possuem as seguintes características:

A **Quinta de Real** é constituída por três prédios autónomos cuja área total é de 22.983,00 m², confronta do lado Norte com *Francisco Carvalho*, do lado Nascente com *Avenida Pinheiro Braga, Rotunda Norte da Variante Nascente e Rua de Campos*, do lado Sul com *Quinta de Mões e Outros*, e do lado Poente com a *ex-Linha do Caminho de Ferro*. Os prédios estão descritos e inscritos respetivamente:

1 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 749/20000406 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 436 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área de 30,00 m²;

2 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 750/20000406 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 437 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área de 300,00m²;

3 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 751/20000406 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 635 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área constante na Certidão e Caderneta Predial de 37.100,00m².

A *Quinta de Mões* é constituída por três prédios autónomos cuja área total é de 35.196,00 m², confronta do lado Norte com *Quinta de Real*, do lado Nascente com *Travessa de Mões e Outros*, do lado Sul com *Rua de Mões*, e do lado Poente com a *ex-Linha do Caminho de Ferro*. Os prédios estão descritos e inscritos respetivamente:

1 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 868/20090707 que é o mesmo 1245/20090707 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 792 com a área de 754,00m², e na matriz urbana sob o artigo nº 832 com a área de 1.176,00 m² ambas da União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, e na matriz rústica sob o artigo nº 651 – Gavião, com a área constante na Caderneta Predial de 33.200,00 m²;

2 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 963/2011100 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 110 – União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, sito no lugar de Vila Nova de Famalicão, com a área de 149,00 m²;

3 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 832/20080730 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 62 – União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, sito no lugar de Mões, com a área constante na Certidão e Caderneta Predial de 7.600,00m².

A proposta que se apresenta tem como objetivo encontrar e definir as regras gerais de estruturação, a racionalização, a rentabilização e adequabilidade do espaço, acautelando os impactos que a implementação de uma nova Zona Residencial e Serviços pode provocar na envolvente.

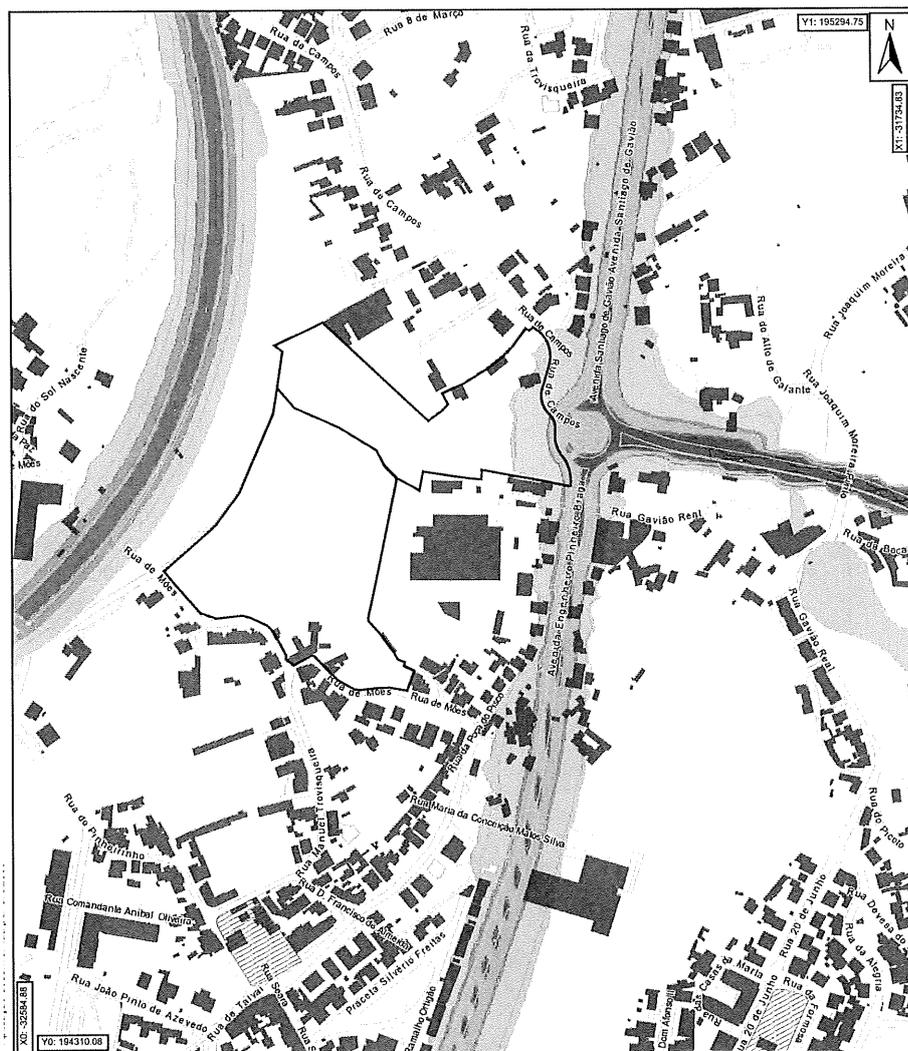
2 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO NO TERRITÓRIO

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**, «*Espaço Residencial*» **Urbanizado**, «*Espaço Florestal de Produção*» e «*Espaço Central C1*».



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

3 – CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

A área abrangida por este estudo, denomina-se por Quinta de Real e Quinta de Mões, e são compostas por terrenos de cultura, pinhal, eucaliptal e mato.

A proposta surge na continuação da Zona Residencial, localizada a Sul, a partir do prolongamento da Rua de Mões, onde existem vários edifícios residenciais.



Extrato do Ortofotomapa

4 – PROPOSTA – Descrição da Solução

O presente estudo tem duas vertentes, em primeiro lugar, preservar o «*Espaço Florestal de Produção*», não encostando as vias para evitar a pressão urbanística, e em segundo, definir os polígonos de ocupação para os lotes habitacionais e de serviços, 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 andar, de habitação multifamiliar e de áreas para comércio e serviços, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com a *Área Norte da Cidade*, e não prejudica o ordenamento urbanístico da UOPG.

Este estudo urbanístico prevê uma ocupação somente da área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizável*» e «*Espaço Residencial – Urbanizado*», dada a restante área classificada como «*Espaço Florestal de Produção*», estar onerada com uma via projetada, e o «*Espaço Central C1*» ser demasiado reduzido, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional, e não prejudica o ordenamento urbanístico.

A área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizável*» é de 31.902,00 m², como «*Espaço Residencial – Urbanizado*» é de 2.248,00 m² e como «*Espaço Central C1*» é de 113,00 m² destinados à construção de habitação unifamiliar ou multifamiliar, a comércio ou a serviços, a que corresponde uma área máxima de utilização de $(31.902,00 \text{ m}^2 \times 0,60 + 2.248,00 \text{ m}^2 \times 0,60 + 113,00 \text{ m}^2 \times 1,00 =)$ 20.603,00m².

A proposta prevê a criação de uma área destinada a espaço verde de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, com 8.710,70 m², de forma a garantir, caso seja desejável e/ou aplicável, a continuação da via intermunicipal PRN, para Poente (EN204 e EN206).

A via distribuidora secundária (VDS) possui o perfil transversal de 7,00 m de faixa de rodagem (3.398,50 m²), 2,50 m de faixa de estacionamento com caldeiras de árvores (892,30 m²) e 2,20 m de cada lado para passeio (2.097,00 m²), que conjuntamente com o Espaço Verde e de Equipamento de Utilização Coletiva, totaliza a área a ceder ao Domínio Público de 15.098,50 m².

A implantação da via e das parcelas de terreno adaptam-se naturalmente à topografia do terreno, como se representa nos perfis que se anexam, garantindo os declives mais adequados, não existindo deste modo, profundas alterações no movimento de terras.

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

No que se refere à altura das fachadas pretende-se, dado o carácter urbano do novo acesso à cidade, que a ocupação marginal da nova via, seja total ou parcial com edifícios multifamiliares, que por analogia com o «*Espaço Central C1*», que possua a cêrcea até 6 pisos acima do solo, e o restante, nomeadamente a faixa marginal à Rua de Mões e a área urbanizada, junto à Rotunda Norte da Variante, que possua a cêrcea até o equivalente a 3 pisos.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte do «*Espaço Residencial – Urbanizável*» 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 (unifamiliar e multifamiliar) e de comércio e serviços, enquadrando-o na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Plano Diretor Municipal, permitindo assim estabelecer regras e princípios de ordenamento possibilitando a construção deste novo polo de uma forma faseada e sustentada.

Com a aprovação desta proposta, permitirá num futuro próximo, o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbano, tendo em vista a construção, conforme preconizado no PDM.

A concretização da Unidade de Execução, constitui uma oportunidade para estruturar e consolidar um tecido urbano menos coeso, e permitir o crescimento residencial de forma planeada, na União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário e na freguesia de Gavião, de acordo com as peças desenhadas em anexo à presente proposta.

O técnico responsável

Assinado por: **LUÍS MANUEL DE OLIVEIRA**
GRANJA

Num. de Identificação: B1034465537

Data: 2021.03.08 16:24:05+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • •