

a' reunião de Câmara
Sabi



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
08 JUL. 2021
DELIBERAÇÃO

PROPOSTA

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução da Área Empresarial de Terra Negra - Ribeirão

A delimitação da "Unidade de Execução da Área Empresarial de Terra Negra - Ribeirão", foi requerida através do registo n.º 3927/2021 pelo requerente Adriano Dias da Costa, 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 a área total de 43.183,00 m². Foi anexada certidão permanente da conservatória que refere a posse do terreno pelo requerente.

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 para a Unidade de Execução, está qualificada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço de Atividades Económicas Urbanizável e Espaço Residencial Urbanizado. 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:

- Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- 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;

Considerando que:

De acordo, com o Regulamento do PDM, artigo 106.º e 108.º, nas UOPG's 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;



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à 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 presente Unidade de Execução abrange a totalidade de um terreno localizado na Freguesia de Ribeirão, e apresenta uma área de 43.183,00 m², conforme consta na Planta de Implantação, em anexo. Verifica-se que cumpre os requisitos legais, designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução e visa a infraestruturização e planeamento territorial de forma a consolidar o tecido urbano e a reforçar a estrutura empresarial de Famalicão Sul

A aprovação desta proposta permitirá o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbano tendo em vista a construção de edifícios destinados ao uso de armazenagem e indústria, 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 urbano de forma



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

planeada na freguesia de Ribeirão, de acordo com as peças em anexo à presente proposta.

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

- 1. Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução da Área Empresarial de Terra Negra- Ribeirão 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 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, 28 de junho de 2021.

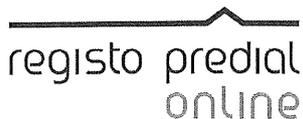
O Presidente da Câmara Municipal,

(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. _____



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2164-20245-031235-004465

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 28989, Livro N.º: 82

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: BOUÇA DA CUBA

SITUADO EM: Lugar da Cuba

ÁREA TOTAL: 42000 M2

ÁREA DESCOBERTA: 42000 M2

MATRIZ n.º: 632 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terra de mato com pinheiros

Norte: António Francisco do Couto

Sul, nascente e poente: Caminho público

O(A) Conservador(a)
Maria José Costa Valadas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 18 de 1979/02/06 - Aquisição

CAUSA : Sucessão Hereditária

QUOTA ADQUIRIDA: 1/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ADRIANO DIAS DA COSTA

Casado/a com MARIA AMÉLIA DA SILVA SANTOS no regime de Comunhão geral

Morada: Lugar de Bragadela, Ribeirão

Localidade: Vila Nova de Famalicão

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** JOSÉ DIAS DA COSTA

Casado/a com ALEXANDRINA DIAS DA COSTA PEREIRA no regime de Comunhão geral

Morada: Lugar de Bragadela, Ribeirão

Localidade: Vila Nova de Famalicão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Reprodução por extratação da inscrição nº 50614 a fls. 125 do livro G-75

O(A) Ajudante
Ana Maria Gonçalves Pinheiro Santos

AP. 20 de 1979/02/06 - Aquisição

CAUSA : Compra

QUOTA ADQUIRIDA: 1/2

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** ADRIANO DIAS DA COSTA

Casado/a com MARIA AMÉLIA DA SILVA SANTOS no regime de Comunhão geral

Morada: Lugar de Bragadela, Ribeirão

Localidade: Vila Nova de Famalicão

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** MARIA DA CONCEIÇÃO AZEVEDO COUTO

Reprodução por extratação da inscrição nº 50616 a fls. 126 do livro G-75

O(A) Ajudante
Ana Maria Gonçalves Pinheiro Santos

Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão

OFICIOSO

AP. 544 de 2018/08/06 10:23:47 UTC - Ónus de Não Fraccionamento

Registado no Sistema em: 2018/09/06 10:23:47 UTC

ABRANGE 2 PRÉDIOS

PRAZO: 10 ANOS

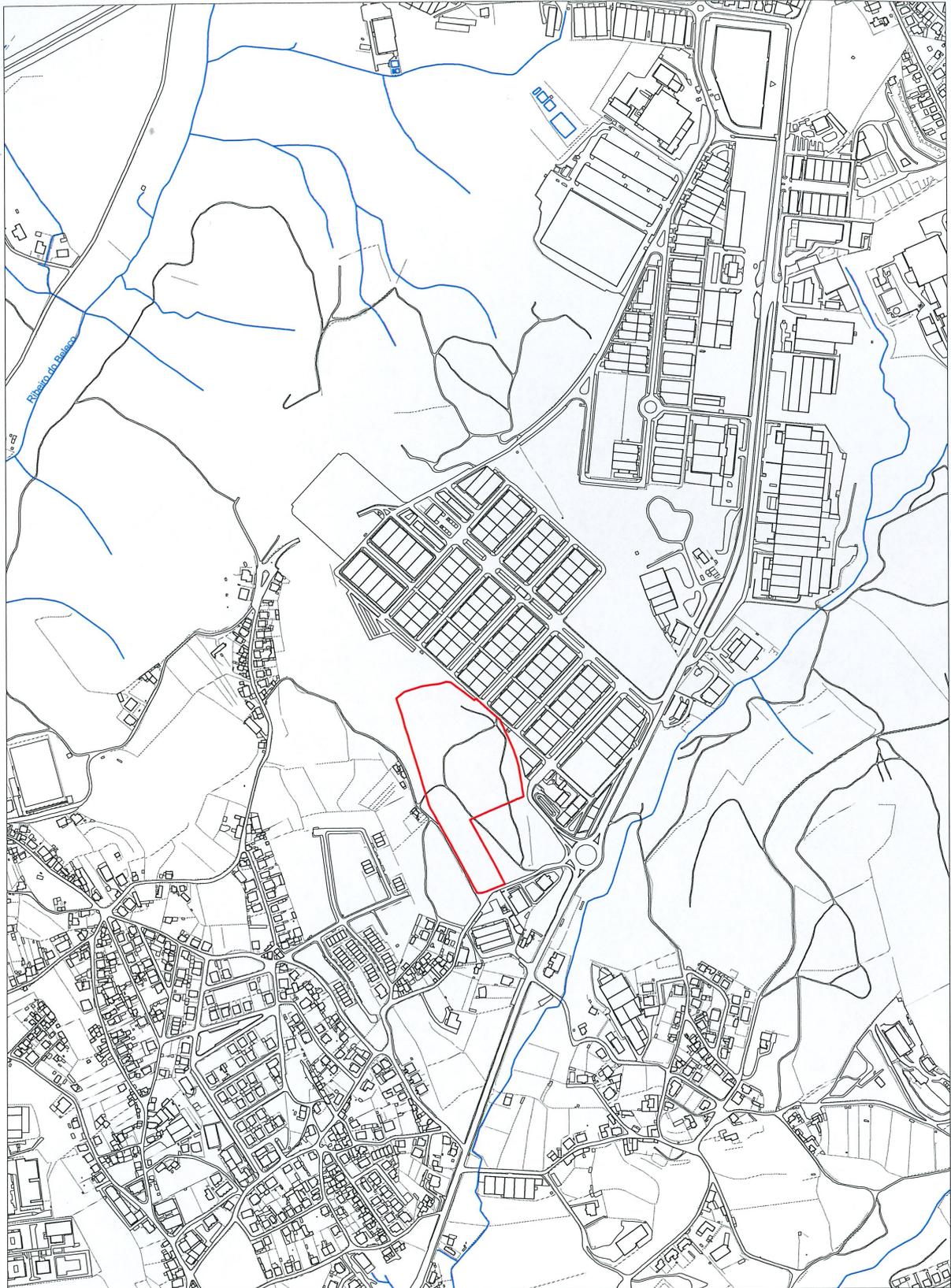
COM INÍCIO EM: 2018/07/30

O(A) Conservador(a)
Maria José Costa Valadas

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 05-01-2021 e válida até 05-07-2021



Planta de localização - Esc. 1/10000



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A pretensão consiste na programação de um terreno, que integra um *Espaço Urbanizável*, sito na Rua da Terra Negra, freguesia de Ribeirão, concelho de Vila Nova e Famalicão, e para tal, o senhor **ADRIANO DIAS DA COSTA**, propõe 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.

Tal como é referido no nº 2 do artigo 108º, a Câmara Municipal pode autorizar operações urbanísticas avulso, não integradas em Unidades de Execução, mediante as condições aí descritas. Foi nesse pressuposto que o Requerente apresentou o Pedido de Informação Prévia com o nº de registo 4/2021 IPV, para a construção da sua Unidade Industrial, que pretende deslocar das atuais instalações e que pretende edificar de imediato.

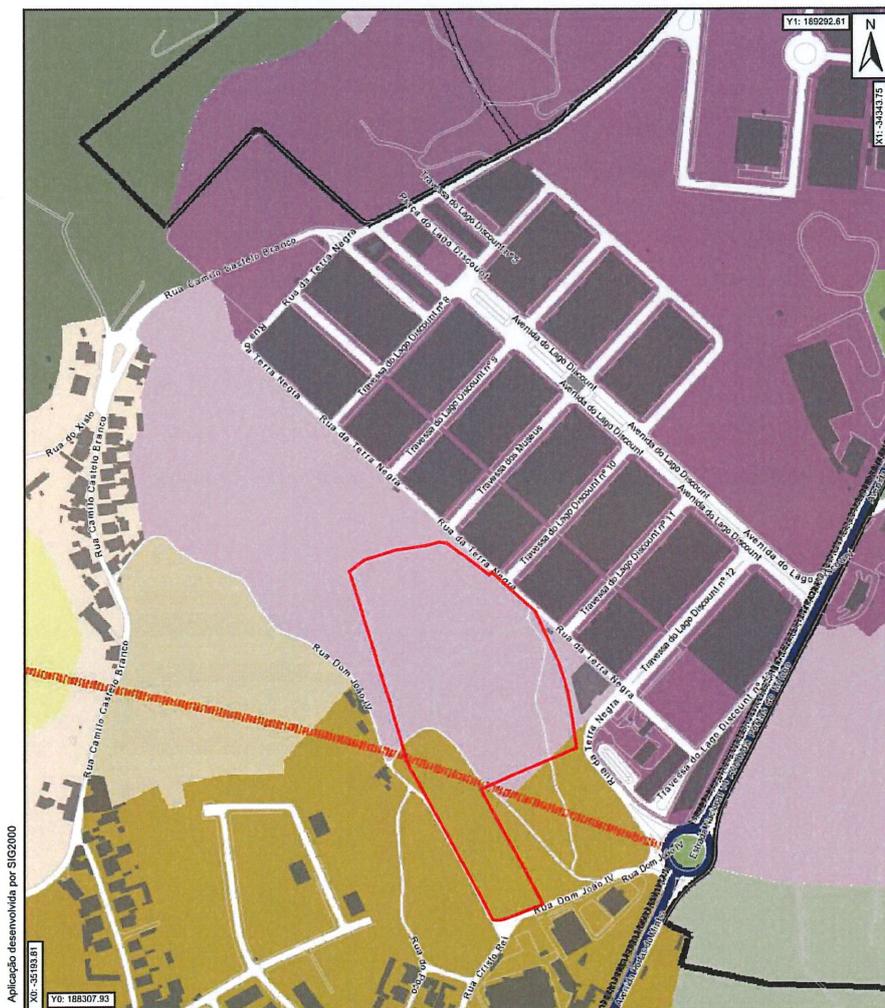
A pretensão atual integra uma área total de 43.183,00 m², e constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento de Ribeirão, e de acordo com a proposta constante na Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*, que contempla e deverá ser respeitada, a estrutura viária proposta.

A área delimitada para a Unidade de Execução está inscrita na matriz rústica sob o nº 632 – Ribeirão, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº 4465/20150514, denominada Bouça de Cuba ou Meães, situa-se na Rua da Terra Negra, freguesia de Ribeirão, e confronta do lado Norte com *António Francisco do Couto e Adelino Sousa Oliveira*, do lado Sul com *Rua Dom João IV e Outros*, do lado Poente com *Zeferino Pinheiro e Rua Dom João IV*, e do lado Nascente com *Rua da Terra Negra*.

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 implantação de uma Zona de Atividades Económicas pode provocar em toda a 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 de Atividades Económicas – Urbanizável*», e como «*Espaço de Residencial – Urbanizado*».



Extrato da Planta de Ordenamento I e II

3 – CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

A área abrangida por este estudo, denomina-se por Bouça da Cuba, é composta por pinhal, eucaliptal e mato.

A proposta surge na continuação da Área Industrial – Lago Discount, localizada a Nascente, a partir do prolongamento das Travessas Lago Discount nº 10 e 11, onde existem vários edifícios de atividades económicas.



Extrato do Ortofotomapa

4 – PROPOSTA – Descrição da Solução

O presente estudo tem duas vertentes, em primeiro lugar, preservar o Espaço Residencial, não misturando o trânsito do Lago Discount com a Rua residencial D. João IV, 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 somente da área classificada como «*Espaço de Atividades Económicas – Urbanizável*», dada a restante área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizado*», estar onerada com uma via projetada, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com a Urbanização Lago Discount, e não prejudica o ordenamento urbanístico.

Porque se prevê a implantação de Pavilhões destinados a Armazém ou Indústria, propõe-se a distribuição de estacionamento público de veículos ligeiros, de veículos pesados e de bicicletas.

O perfil transversal do arruamento é composto por 8,00 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, garantindo os declives mais adequados, não existindo deste modo, profundas alterações no movimento de terras.

A proposta prevê a criação de uma área destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, identificada nas peças desenhadas, que coincide com a proposta para a *Via Distribuidora Principal Nível 3*.

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.

A implementação desta proposta propõe a criação de espaços destinados a indústria/armazéns, segundo os novos parâmetros respeitante aos alinhamentos e cérceas propostas.

Como já referido, a proposta prevê a criação de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva de cerca de 3.654,00 m².

Os espaços verdes propostos, até à construção da Via, funcionam sobretudo como elementos de enquadramento paisagístico, e de transição para a Zona Residencial, proporcionando conforto para o local, e zonas de abrigo e sombreamento, bem como condições de permeabilidade do solo.

O prédio tem a área de 43.183,00 m² e o presente estudo urbanístico abrange a totalidade da área, quase totalmente classificado como «*Espaço de Atividades Económicas – Urbanizável*», com as referidas infraestruturas e resultantes ocupações do solo propõe-se uma área impermeabilizada máxima de 60%, estando assim dentro dos parâmetros estipulados no artigo 55º do RPDM.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte do «*Espaço de Atividades Económicas – 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 de Atividades Económicas, 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.

Com a aprovação desta proposta, permitirá num futuro próximo, e após a edificação da Nova Unidade Industrial do Requerente, a que se refere o processo IPV 4/2021, o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbano, tendo em vista a construção de Pavilhões Industriais, destinados à implantação do Armazenamento ou de Indústria, 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 industrial de forma planeada, na freguesia de Ribeirão, de acordo com as peças desenhadas em anexo à presente proposta.

O técnico responsável

