

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

### 1.Introdução

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, adiante designado por PDM, publicado a 8 de Setembro de 2015 no Diário da República, 2ª série, Aviso nº10268/2015, tendo sido alvo de uma correção material, publicada no Diário da República, 2ª série, Aviso (extrato) nº10852/2019 de 10 de Dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº167/2020 de 21 de Fevereiro, preconiza a prévia programação do solo urbanizável mediante a elaboração de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução (UE).

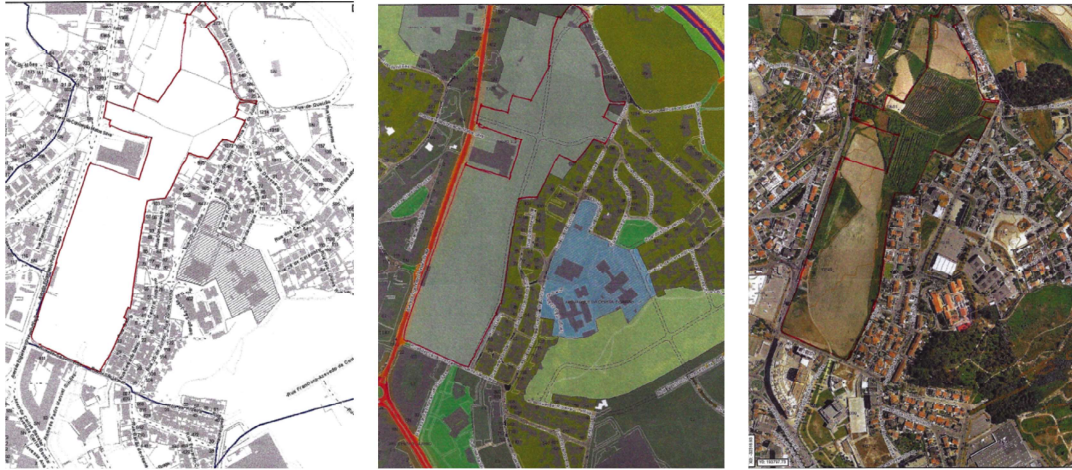
De acordo com o PDM, a UOPG 1.2, (Área envolvente do Palácio da Justiça) tem como objetivos:

- a).A expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinçães;
  - b).Assegurar a colmatção do Bairro de São Vicente;
  - c).As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água;
  - d).A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável;
  - e).Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto do Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, 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 Planta de Ordenamento I – qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

Dada a dimensão desta UOPG, e a consolidação urbana pretendida para o local mas assegurando as ligações viárias previstas, fez com que houvesse a necessidade de limitar uma unidade de execução com cerca de 11 hectares em terrenos privados, com mais 2 hectares em domínio público referente ao reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, caracterizando o local e criando as condições operacionais para a sua implementação. Na impossibilidade programática de conciliação de interesses de todos os proprietários, optou-se pela concretização das disposições do PDM para essa UOPG através da implementação faseada da unidade de execução, nas quais se promoverá a execução coordenada da infraestruturização geral.

Dispõe o artigo 148º nº2 do RJGT, que as unidades de execução deverão ser delimitadas de forma assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, através de um sistema de execução. Na situação em concreto o sistema de execução previsto é o de cooperação, nos termos do nº1 e nº2 do artigo 108º, e da alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º do Regulamento do PDM.

No cumprimento do previsto no quadro legal a proposta assenta numa delimitação da unidade de execução, sustentada no estudo de traçado para as vias que estruturam e organizam toda a área de expansão proposta, e no reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.



## 2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

Decorre no ponto anterior que a unidade de execução proposta terá de se conformar com os objetivos do PDM de Vila Nova de Famalicão, e com a previsão de infraestruturização da UOPG 1.2.

A unidade de execução abrange uma área de 132.825,74m<sup>2</sup>, possuindo uma área de 110.746,89m<sup>2</sup> em terrenos privados classificados como solo urbanizável, espaço central - C1, uma área de 949,70m<sup>2</sup> de terreno do Tribunal e uma área de 21.894,44m<sup>2</sup> de área do domínio público (Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho), e uma área de 1219,00m<sup>2</sup> privada do tribunal que será requalificada para estacionamento privado.

Os extratos das cartas que compõe a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são apresentados nas plantas respetivas, em anexo.

Face ao previsto no Regulamento do PDM a solução urbanística proposta para a unidade de execução terá de:

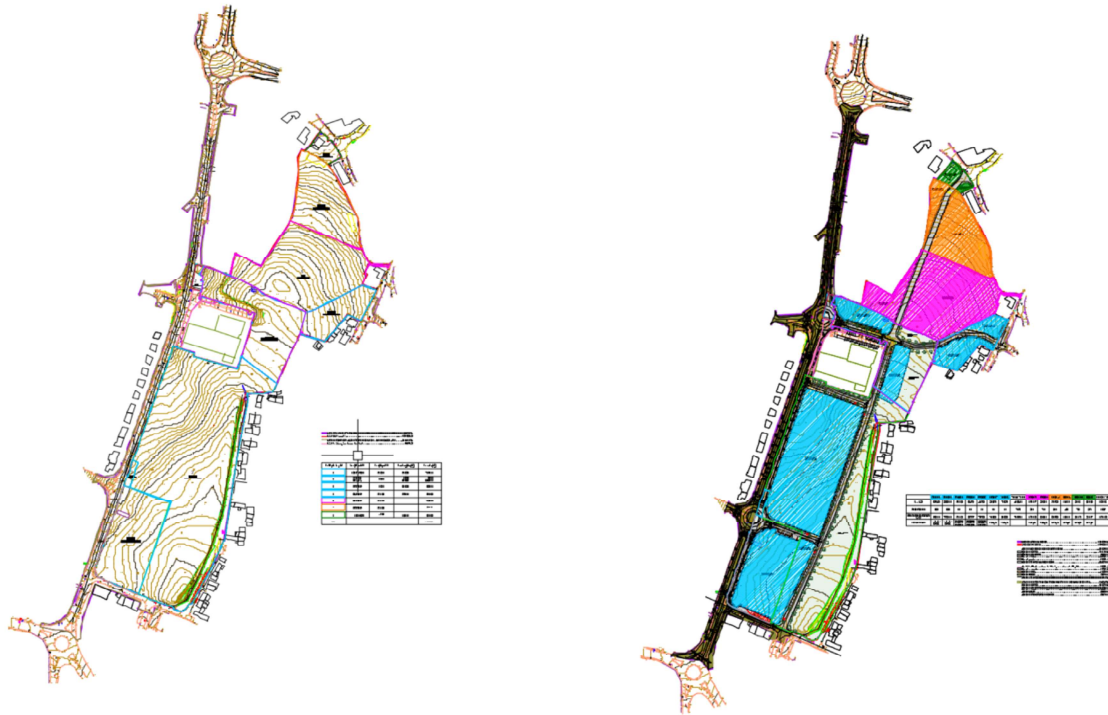
- a). Concretizar os objetivos gerais de toda a UOPG 1.2, nos termos do nº 1 do artigo 110º.
- b). Estruturar uma rede viária interior da unidade de execução e necessárias conexões com a rede viária existente.
- c). Ligar a rede viária entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real
- d). Ligar a rede viária da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho.
- e). Adotar os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento do PDM para as diferentes categorias de espaço em presença, para cumprimento do disposto na alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º.
- f). Privilegiar o sistema de execução de cooperação nos termos do nº1 do artigo 110º.

## 3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística com a identificação de todos os prédios abrangidos. Estes dados constam da planta 03 – Planta de delimitação e cadastro, à escala 1/1000, em anexo.

Está previsto nesta unidade de execução a divisão em duas fases, sendo que a 1ª é composta pelas parcelas número 1, 2, 4 e parte da 3, delimitada na planta cadastral como sendo pertencentes ao segundo outorgante, fazendo parte dessa 1ª fase a área da requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho, e ainda a cedência da área do Tribunal e execução do parque privado no mesmo.

A 2ª fase é composta pelas parcelas número 5, 6, 7 e parte da 3 delimitadas na planta cadastral como sendo pertencentes aos segundo, terceiro, quarto e quinto outorgante.



#### 4. Solução Urbanística Proposta

Delimitada a área de intervenção, procede-se de seguida à explanação da solução urbanística proposta. Tal solução representa com detalhe a conformação do solo que integrará o domínio público, e o resultado do reparcelamento ( ao abrigo do artigo 164º do RJIGT), mantendo-se todos os parâmetros urbanísticos previsto no PDM para a categoria de espaço C1. Espaço Central nível 1.

A categoria de espaço proposto no PDM para esta zona, tem uma capacidade construtiva para C1, cujo índice acima da cota de soleira é de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

São constituídas na 1ª fase sete parcelas num total de 41183,91m<sup>2</sup> para construção de edifícios comerciais e habitacionais e lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

- Parcela A com 8971,10m<sup>2</sup> para atividade comercial e serviços;
- Parcela B com 20593,69m<sup>2</sup> para atividade comercial e serviços;
- Parcela C com 2787,98m<sup>2</sup> para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela D com 2518,78m<sup>2</sup> para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela E com 2497,52m<sup>2</sup> para comércio/serviços e habitação coletiva;
- Parcela F com 2608,14m<sup>2</sup> para lotes de habitação unifamiliar;
- Parcela G com 1186,70m<sup>2</sup> para lotes de habitação unifamiliar;

Na 2ª fase são constituídas seis parcelas num total de 26349,46m<sup>2</sup> para construção de edifícios habitacionais, para além de áreas para cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

- Parcela H com 13737,17m<sup>2</sup> para habitação coletiva;
- Parcela I com 2802,17m<sup>2</sup> para habitação coletiva;
- Parcela J com 7506,51m<sup>2</sup> para habitação coletiva;
- Parcela L com 1247,70m<sup>2</sup> para habitação coletiva;
- Parcela M com 244,85m<sup>2</sup> para habitação coletiva;
- Parcela N com 811,18m<sup>2</sup> para habitação coletiva;

A solução urbanística proposta compreende, deste modo, a concretização de:

- a).A requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, com a introdução de duas faixas de rodagem duplas, passeios, ciclovia e a criação de duas rotundas, requalificação de parte da Rua de São Vicente e rematar a interceção do novo arruamento na rua 20 de Junho;
- b).Novo arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- c).Novo arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho;
- d).Execução de dois novos arruamentos transversais, de ligação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e o arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- e).A cedência de uma área de grande dimensão para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Em termos de morfologia urbana e edificabilidade manter-se-ão os parâmetros urbanísticos previstos no PDM relativamente à classificação do solo em C1. Relativamente à dotação de Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva, está prevista a cedência de 22416,10m<sup>2</sup> em quatro parcelas acompanhar a linha de água incluindo as caldeiras, com frente a poente para o arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real. Estas áreas serão cedidas e executadas em fase de loteamento inserido na 1<sup>ª</sup> fase da Unidade de execução, dentro dos limites do proprietário designado por segundo outorgante no contrato de urbanização, e que irá desenvolver todas as infraestruturas previstas nessa 1<sup>ª</sup> fase que compreende os terrenos de que é proprietário com 81.307,61m<sup>2</sup>, o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, requalificação da Rua de S. Vicente, interligação na Rua 20 de Junho com 21.145,85m<sup>2</sup>, e a requalificação do parque de estacionamento do Tribunal com 1219,00m<sup>2</sup>, como permuta da cedência de 949,70m<sup>2</sup> para o domínio público no âmbito do reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga. Na 2<sup>ª</sup> fase que abrange três proprietários identificados por terceiro, quarto e quinto outorgantes, está prevista a conclusão do arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real, troço compreendido entre o arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho num total de 3.344,24m<sup>2</sup>, que para o efeito o segundo outorgante integra no domínio público a área de 254,42m<sup>2</sup> para completar o referido troço de arruamento.

A determinação e opção do perfil transversal dos novos arruamentos públicos consta dos parâmetros previsto no artigo 101<sup>º</sup> do regulamento do PDM, com 6,50m de faixa de rodagem, passeios de 2,20m e estacionamento de 2,50m e 5,00m, na Avenida os passeios assumem maior largura e com ciclovia.

A nível de obras de urbanização na 1<sup>ª</sup> fase está prevista a área de 18.063,47m<sup>2</sup> nas parcelas 1, 2, 4 e parte da parcela 3, mais 949,70m<sup>2</sup> em terreno do Tribunal e 1.219,00m<sup>2</sup> no parque privado acrescido de 21.145,85m<sup>2</sup> no domínio público (Avenida e arruamentos). Na 2<sup>ª</sup> fase a área de 3344,24m<sup>2</sup> nas parcelas 5, 6, 7 e parte da parcela 3.

## **5.Da repartição de custos e benefícios**

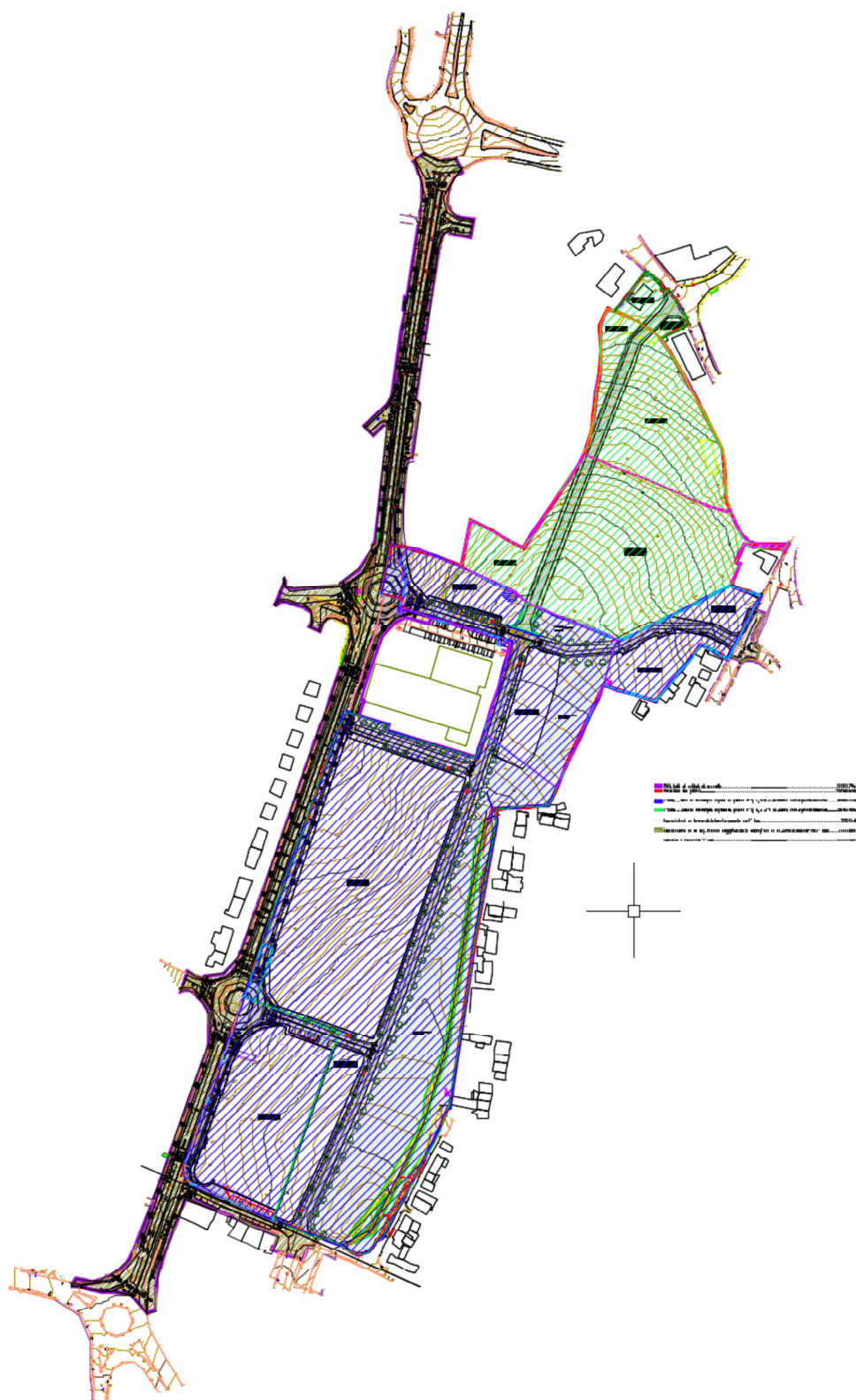
Nos termos do artigo 148<sup>º</sup>, nº2 do RJIGT é imperioso que a unidade de execução defina a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e/ou promotores abrangidos, considerando nomeadamente as áreas a integrar no domínio público ou a afetar a utilizações coletivas.

Esta repartição ocorrerá no cumprimento do previsto no artigo 111<sup>º</sup> ao artigo 115<sup>º</sup> do Regulamento do PDM.

Na delimitação da unidade de execução em concreto está acordado com o Município a execução por parte do segundo outorgante do reperfilamento e requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, parte da Rua de São Vicente, interceção na Rua 20 de Junho e execução do alargamento com permuta de arranjo no parque de estacionamento do Tribunal, para além da cedência da área de equipamento e espaço verde de utilização coletiva nas quatro parcelas assinaladas, nos terreno propriedade do segundo outorgante. O segundo outorgante face à execução das infraestruturas acima referidas por sua iniciativa concluindo a 1<sup>ª</sup> fase, não assumirá qualquer custo na conclusão da infraestruturas viária, a executar na 2<sup>ª</sup> fase em terrenos dos terceiro, quarto e quinto outorgantes, assim como nas suas cedências obrigatórias no âmbito de intervenções urbanísticas inseridas na Unidade de execução, dentro dos limites das suas parcelas numa base de perequação entre os três outorgantes.



## 6.Sistema de execução



A unidade de execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa pertence ao primeiro outorgante, com a cooperação do Município e dos restantes outorgantes interessados e previamente consultados. Os direitos e obrigações das partes estão definidos no Contrato de Urbanização, entre os vários outorgantes, no entanto o Município, e sempre que tal se justifique, poderá recorrer à expropriação para o caso de se afigurar como imprescindível para o desenvolvimento das fases

de execução, previsto desde já para o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga que colide pontualmente com várias parcelas privadas.

## **7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos**

Ao nível da tramitação procedimental da unidade de execução, perspectiva-se o seguinte:

- a). Abertura do procedimento de delimitação da unidade de execução em reunião de Câmara, com indicação do período de discussão pública.
- b). Período de discussão pública.
- c). Ponderação e elaboração do relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do artigo 89º do RJIGT.
- d). Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do artigo 89º do RJIGT.
- e). Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da unidade de execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.
- f). Publicação.

## **8. Conclusão**

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de Vila Nova de Famalicão, do RJUE e do RJIGT, e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir a figura de reparcelamento ou de loteamento, a definir de acordo com os termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

As operações urbanísticas devem ser concretizadas através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta das plantas anexas.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedência ao domínio público municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo código regulamentar em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos promotores.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de, obras de urbanização, de reparcelamento urbano ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse dos promotores e de acordo com o contrato de urbanização a celebrar entre os promotores e o Município, e de acordo com a divisão em duas fases prevista nesta unidade de execução.

## **9. Ficha técnica do processo**

A delimitação da unidade de execução resulta da vontade conjugada dos Departamentos técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e os proprietários dos terrenos privados.

Memória descritiva e justificativa

Contrato de urbanização

Extrato da Planta de localização escala 1/5000

Extrato da Planta de ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo escala 1/5000

Extrato Planta de condicionantes escala 1/5000

Planta do levantamento georreferenciado escala 1/1000

Planta da delimitação da unidade de execução escala 1/1000

Planta de cadastro escala 1/1000

Planta de faseamento escala 1/1000

Planta de síntese programada/ solução urbanística/ áreas de cedência escala 1/1000

Planta de obras de urbanização escala 1/1000

Vila Nova de Famalicão, 22 de Agosto de 2021  
O Arquiteto