



RELATÓRIO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA "UOPG 5.1 – Charrueiras / Joane

EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO URBANÍSTICA

Ricardo Bruno Silva Reis, Arq.º

DESENHO URBANO

Ricardo Bruno Silva Reis, Arq.º

ÍNDICE

1.	Introdução e Enquadramento Legal.....	1
2.	Delimitação da unidade de execução.....	3
3.	Programa /Solução urbanística.....	5
4.	Conclusão	9
5.	Anexos.....	10

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A manutenção da função habitacional é um dos vetores estratégicos do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (PDMVNF) publicado através do Aviso nº 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro de 2015.

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:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- c) Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- d) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- e) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;
- f) Ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais.

O Regulamento do PDM estabelece que nas UOPG a execução é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução, (artigo 106.º) e que, em solo urbanizável, a execução do Plano se processa no âmbito de Unidades de Execução com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação (n.º 1 do artigo 108.º).

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, aprovado pelo DL 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, conforme estabelecido no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, devendo iniciar o procedimento e, no caso da área não se encontrar abrangida por um Plano de Pormenor, promover previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT).

O requerente ÁLVARO MIGUEL CASTRO DE OLIVEIRA, vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJIGT e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que é proprietário, constituído por duas unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 2.164,00 m², aferida por levantamento topográfico. Foi verificado um erro no registo dos terrenos, cuja área da parcela registada na CRP

através do n.º 2006 não coincide com a área medida no levantamento topográfico. Desta forma, será considerado a área real verificada em levantamento topográfico, sendo que posteriormente será devidamente retificada a área.

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de um edifício destinado para habitação multifamiliar, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 02 e 03 à escala 1:200, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos incluindo uma área de 256,30 m² correspondente a um caminho público.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 5.1 constante do Anexo III ao Regulamento do PDM e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos no plano.

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 intermunicipais e municipais, 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, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições:

- 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 afetadas a espaços públicos ou equipamentos previstos;
- Garantir a possibilidade, no caso de a Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

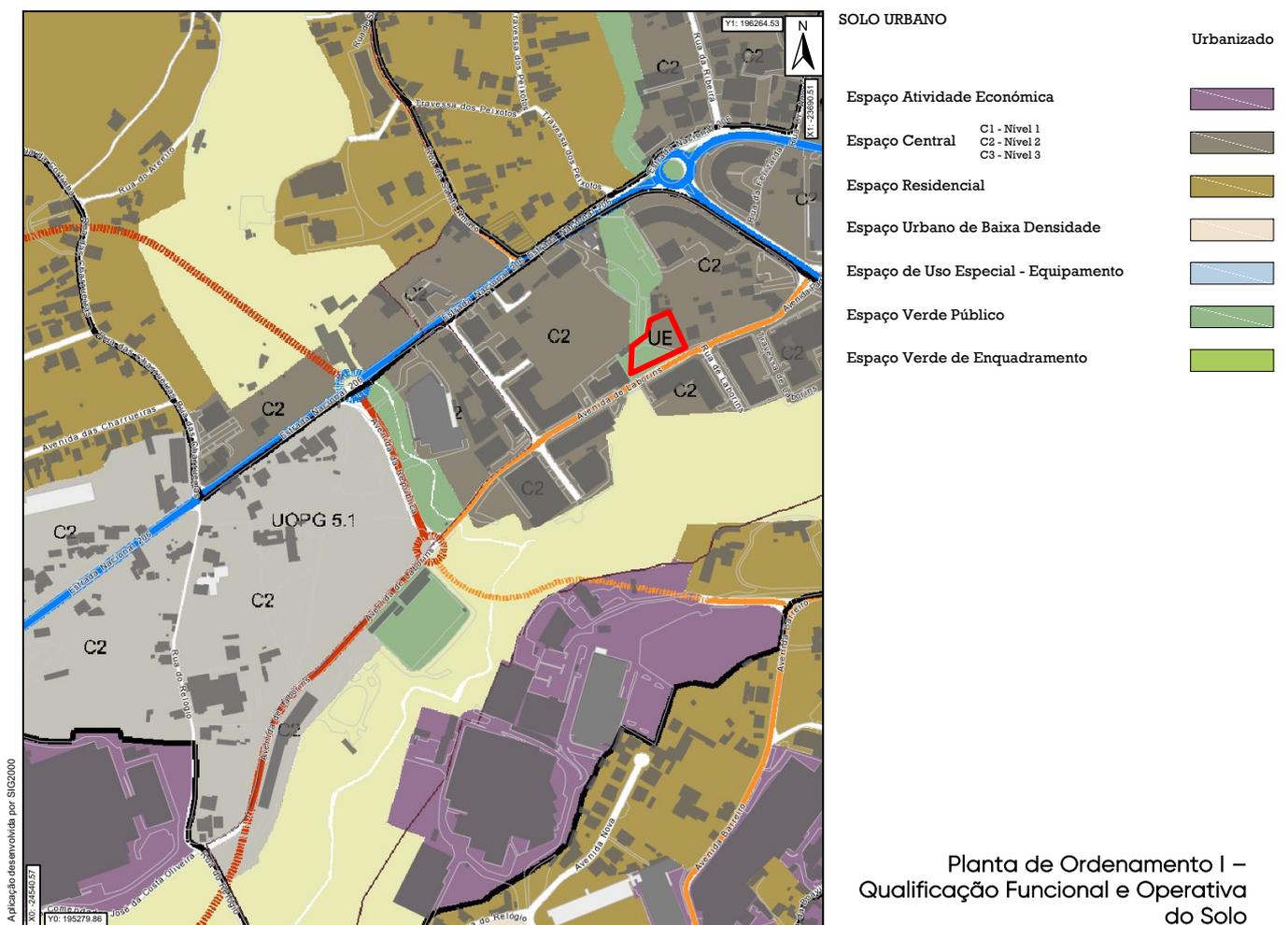
Na sequência do requerimento apresentado por ÁLVARO MIGUEL CASTRO OLIVEIRA a Câmara Municipal, dado não existir um Plano de Pormenor para o local, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, iniciou o procedimento de delimitação da unidade de execução e promoveu, um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

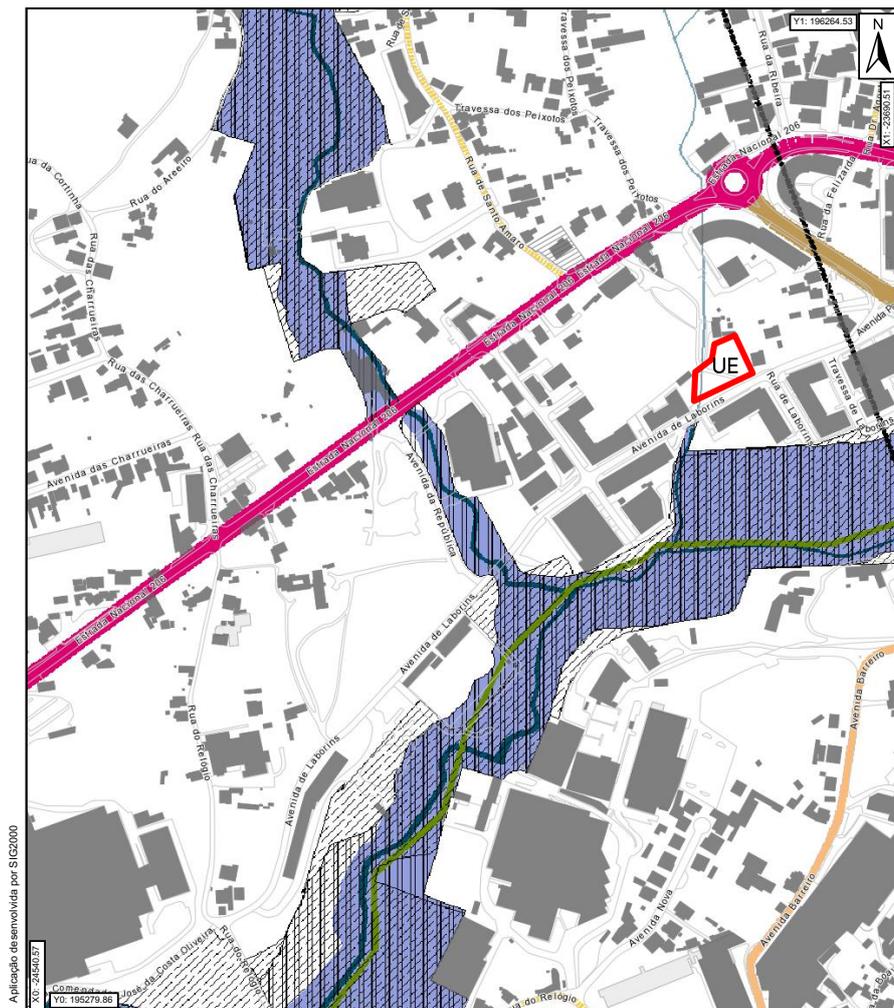
Os limites da proposta (Unidade de Execução) abrangem uma área total de terreno com 2.420,30 m², sendo limitada a sul pela Avenida dos Laborins, a poente e nascente uma área predominante afeta a habitação, a norte caminho público.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Central Urbanizado - C2, sendo que, uma pequena parte se enquadra em Espaço Verde Público. Para além disso, toda a área encontra-se integrado na UOPG 5.1.

A presente proposta de Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM). Não existem valores patrimoniais na área de intervenção ou área envolvente, assinalados na Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico.

Na Planta de Condicionantes apenas está assinalada a existência de uma linha de água, que, no entanto, não integra a carta da REN e que coincide com a área verde de cedência.





1- RECURSOS NATURAIS

1.1- RECURSOS HÍDRICOS



Leitos dos cursos de água

Planta de Condicionantes Gerais

A área integrada nesta proposta abrange um conjunto de dois prédios, com uma área total de terreno, apurada por levantamento topográfico, de 2.164,00 m², a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo todos pertencentes ao mesmo proprietário – Álvaro Miguel Castro Oliveira.

Quadro 1 – identificação do cadastro existente

Parcela n.º	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m ²)	Área total medida em planta (m ²)	Confrontações
1	Artigo n.º 1149	Freg. Joane n.º 2006	1.000,00	1.266,00	Norte: Guilherme Martins
					Sul: Caminho Público
					Nascente: Francisco Alves de Carvalho
					Poente: Caminho Público
2	Artigo n.º 1442	Freg. Joane n.º 2146	898,00	898,00	Norte: Joaquim Araújo
					Sul: Arruamento
					Nascente: Arruamento Público ou Avenida de Laborins
					Poente: Ribeiro
Ambos os prédios são rústicos					

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Conforme previsto no Anexo III do RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG 5.1 são os seguintes:

- a) Ditar a expansão residencial da Vila de Joane, com a estruturação de uma parcela destinada para a construção de um edifício habitacional coletivo;
- b) Reestruturar o caminho público existente com um novo traçado, perfil e carácter urbanístico que permita uma expansão urbanística equilibrada da cidade;
- c) Disponibilizar ao domínio público área adjacente à linha de água, permitindo a requalificação da mesma e valorizando o espaço verde de fruição pública;
- d) Assegurar todas as condições de mobilidade urbana e a sua continuidade.

ESTRUTURA VIÁRIA

A Junta de Freguesia de Joane, entidade que foi previamente consultada, apresentou ao requerente um programa / exigência que visa a reestruturação do caminho público existente no local de intervenção, no que diz respeito ao seu traçado, continuidade, perfil e carácter urbanístico. Neste sentido foi pensado um estudo urbanístico que garanta um traçado e perfil que liga a Avenida dos Laborins à Estrada Nacional a Norte. Esta proposta de Unidade de Execução prevê o arranque desse traçado com ligação ao caminho público existente, garantindo, desde já, uma continuidade atual, sem perder uma futura continuidade com um traçado alterado. Assim, em suma, a solução teve em consideração a topografia do terreno e a relação com a envolvente, tendo presente que deve viabilizar o seu prolongamento para norte, de modo a permitir uma adequada articulação com a malha viária existente, nomeadamente com a via distribuidora secundária e a estrada nacional localizada a norte, contribuindo, assim, para a estruturação da UOPG 5.1 prevista no plano.

O traçado previsto permitirá restabelecer o caminho público existente na área de intervenção e libertar a área verde junto à linha de água, valorizando todo esse arranjo exterior. Tendo esse propósito, foi celebrado com a Junta de Freguesia um acordo de permuta de terrenos para construção de novos acessos, que se junta ao pedido de delimitação da UE. Esse documento, demonstra a intenção do requerente / promotor em ceder ao domínio público a parcela adjacente à linha de água, conforme proposto nesta unidade de execução, e conforme pedido pela junta de freguesia, que se compromete, em contrapartida, executar todas as obras de urbanização, com exceção do passeio a sul da Parcela A. Esta intenção encontra-se refletida no acordo suprarreferido e no Desenho 06 – Planta da Execução das Infraestruturas Viárias.

O perfil transversal da via é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem, de estacionamento e passeios de ambos os lados, com a largura de 6,50 m, 2,50 m e 2,20 m, respetivamente.

Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvore, ocupando toda a largura daquelas com espaçamento de 11,00 m na medida em que a arborização das vias, para além de favorecer a integração urbanística, permite dar continuidade às áreas verdes previstas na zona sensível da área de intervenção, nomeadamente a área adjacente à linha de água, cuja

CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA / USOS

É essencial assegurar um desenvolvimento harmonioso de toda a área envolvente, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, e da constituição de espaços arborizados nas áreas de transição conforme preconizado no PDM (artigo 82.º) garantindo uma adequada integração paisagística e contribuindo para a sustentabilidade ambiental em diversas vertentes.

Considerando que a UOPG 5.1 pretende reorganizar, expandir e estruturar o aglomerado urbano a poente da vila de Joane com a localização de funções centrais, a ocupação privilegia edifícios habitacionais coletivos em que o Rés de Chão permita outros usos, nomeadamente comércio e/ ou serviços.

A área de construção máxima no terreno delimitado na UE será de 3.824,75 m².

INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área Delimitada na Unidade de Execução	2 420,30 m ²
Identificação da Parcela	A
Área da Parcela	1 278,50 m ²
% da área Total das Parcelas	100 %
Área Máxima de Construção	3 824,75 m ²
Uso da Parcela	Habitação Multifamiliar
Área dos Espaços Verdes a Ceder ao Domínio Público	457,30 m ²
Área de Cedência para Infraestruturas Viárias	528,20 m ²

Nota: O somatório das áreas para apuramento da área da Unidade de Execução foi realizado através do levantamento topográfico.

ÁREAS DE CEDÊNCIAS

De acordo com os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigos 59.º e 60.º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos.

Atendendo que se considera necessário promover a criação de espaços verdes de proteção adjacentes à linha de água, e atendendo, ainda, às características topográficas do terreno, é estabelecida desde já uma proposta de localização dos Espaços Verdes a Ceder ao domínio público, prosseguindo estes critérios e objetivos. No seu conjunto a mesma, fica abaixo da dimensão de referência em função dos parâmetros estabelecidos no nº1 do artigo 59.º. Por esse motivo, pretende o requerente pagar em espécie a área que ficará em falta.

Estas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que, na sua concretização devem ser adotados modelos ambientalmente sustentáveis, designadamente com recurso à plantação de espécies vegetais apropriadas, bem como, de implementação de sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração /utilização local.

LINHA DE ÁGUA

As linhas de água no interior dos espaços urbanos constituem atualmente um dos grandes desafios em matéria de planeamento e ordenamento do território, uma vez que representam em si mesmo corredores ecológicos e fatores potenciais de melhoria e valorização da qualidade ambiental das zonas atravessadas.

A maioria das linhas de águas superficiais na freguesia de Joane foi sucessivamente desviada dos seus traçados naturais, canalizadas e cobertas, permitindo a ocupação dos seus leitos de cheias por construções, arruamentos e impermeabilizações várias, para além da sua utilização sistemática para a descarga das águas residuais domésticas e industriais.

Tendo em conta o acima referido, a linha de água situada na unidade de Execução, objeto de intervenção, encontra-se parcialmente canalizada para conter o caminho público existente. Uma vez que o traçado desse mesmo caminho público se pretende alterar, parte da linha de água canalizada será proposta a sua colocação reposição ao ar livre.

A proposta respeita na totalidade o percurso da linha de água, podendo ser proposto um ligeiro desvio do seu leito, na parte já canalizada. Numa posterior operação urbanística, a edificação terá que respeitar os afastamentos previstos na lei.

As cedências ao domínio público para Espaços Verdes estão propostas nas zonas adjacentes à linha de água, conforme previsto na UOPG 5.1 do Anexo III do RPDM. Assim, garante-se uma área verde de proteção e requalificação da linha de água, valorizando do espaço verde de fruição pública.

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo reger-se-á em harmonia com as disposições do n.º 1 e n.º 2 do artigo 55.º do RPDM, devendo ser observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da UE, ou proporcionalmente, a cada parcela que resultar da operação urbanística.

PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória que por definição deve ocorrer em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

No caso desta unidade de execução, verificando-se que celebrado entra a junta de freguesia de Joane e o proprietário um acordo de permuta de terrenos para construção de novos acessos, os custos inerentes às obras de urbanização serão da responsabilidade da junta de freguesia de Joane, com exceção de um pequeno tramo de passeio a sul da Parcela A, que será da responsabilidade do proprietário. Os demais encargos com taxas municipais ou compensações nos termos do RJUE e do RMUE são da responsabilidade do proprietário.

4. CONCLUSÃO

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de VNF, do RJUE e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir uma figura de reparcelamento ou de loteamento a decidir oportunamente nos 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 no Desenho 04 – Planta de Programa / Solução Urbanística / Áreas de cedência.

Todos os encargos inerentes ao processo das obras de urbanização, cedências ao domínio municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo RMUE em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade do proprietário/promotor e assumidos como investimento do promotor. Os encargos inerentes à execução das obras de urbanização são da responsabilidade da junta de freguesia de Joane, conforme acordo de permuta de terrenos para construção de novos acessos celebrado entre o proprietário e a junta de freguesia. Considera-se, somente, um tramo de passeio a sul da Parcela A como única exceção ao supramencionado, pois esses encargos serão da responsabilidade do proprietário.

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 do promotor e de acordo com contrato de urbanização a celebrar entre a proprietário e o Município.

5. ANEXOS

ELEMENTOS DESENHADOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Desenho n.º 1 – Levantamento Topográfico, escala 1/200.

Desenho n.º 2 – Planta da Situação Existente, escala 1/200.

Desenho n.º 3 – Planta de Cadastro Existente, escala 1/200.

Desenho n.º 4 – Planta de Programa / Solução Urbanística / Áreas de Cedência, escala 1/200.

Desenho n.º 5 – Planta de Áreas de Cedência e Espaços Verdes, escala 1/200.

Desenho n.º 6 – Planta de Execução das Infraestruturas Viárias, escala 1/200.

Desenho n.º 7 – Enquadramento na envolvente – Ortofotomapa, escala 1/10 000.

Desenho n.º 8 – Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/10 000.

Desenho n.º 9 – Enquadramento na Planta de Condicionantes I, escala 1/10 000.

“Acordo de permuta de terrenos para construção de novos acessos”

“Fotografias do Local”.

Oliveira Santa Maria, 05 de janeiro de 2022

O Técnico