

1 - INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A Unidade de Execução proposta pelos requerente S. G. Souto, Lda., contribuinte n.º 504669800, e Luís Miguel Moreira Chanoca, contribuinte n.º 199331081, na qualidade de proprietários, localiza-se em Lugar de Freião, União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.11 – Ribaíño,

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 de 2015, a área delimitada está classificada como Espaço Central – C1, na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.11 – Ribaíño.

O Regulamento do PDM estabelece que a execução das UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106º) 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 e cooperação (nº 1 do artigo 108º).

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 148º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-Lei nº 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 nº 2 do artigo 147º 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 nº 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferiores a 20 dias úteis (nº 2 do artigo 89º do RJIGT).

O artigo 110º 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 construir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal do 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;
- 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.

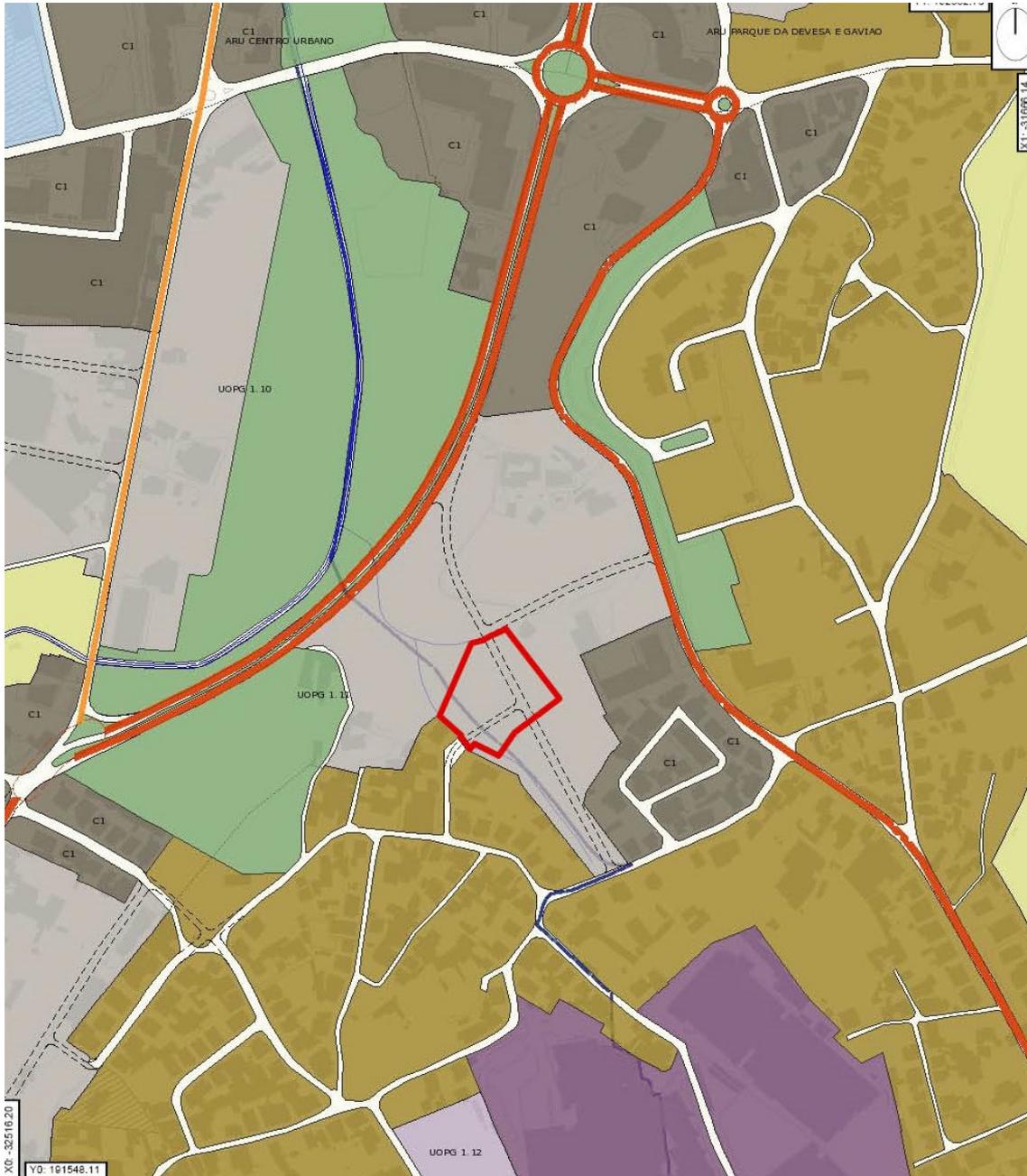
2 – DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Em conformidade, com os requisitos expostos no capítulo anterior, os requerentes S. G. Souto, Lda. e Luís Miguel Moreira Chanoca, vêm requerer à Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão a delimitação desta Unidade de execução que incide sobre a área de 5.702,00 m², e visa a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de habitação multifamiliar, habitação unifamiliar, comércio e serviços conforme previsto no PDM. A área delimitada está classificada como Espaço Central – C1, na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo e insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.11 – Ribaiño. Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 à escala 1:500, onde consta também a identificação e os limites cadastrais do prédio.

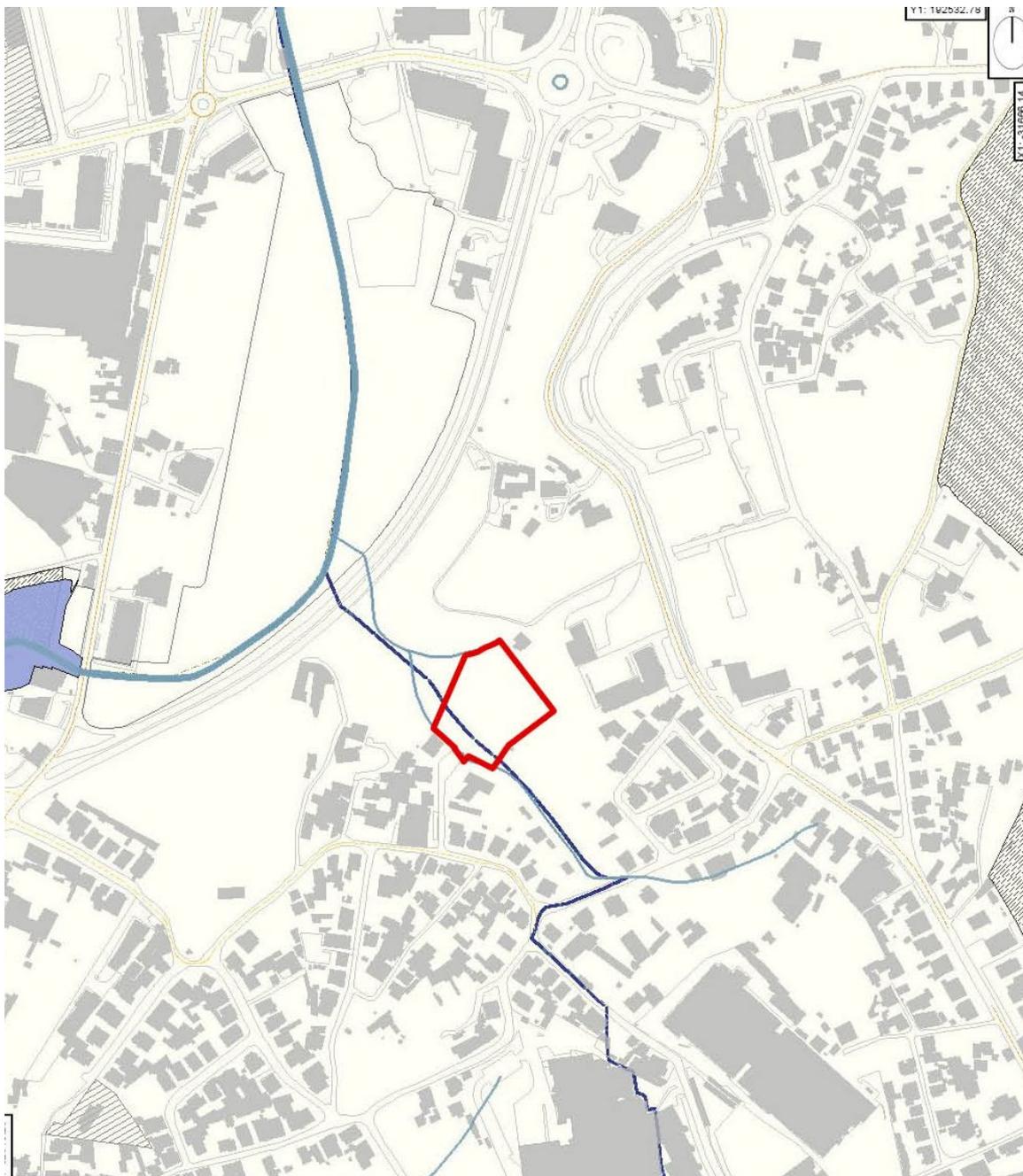
Os limites da Unidade de execução proposta coincidem com os limites das unidades cadastrais abrangidas pela pretensão, e encontram-se entre duas vias públicas, designadamente a poente com a Travessa Gil Vicente e a nascente com caminho público que dá acesso à Rua José Freitas Dias (EN 204), onde se encontra a ser executada uma via tutelada pelo alvará de licenciamento de obras de urbanização n.º 7/2022 – processo LOU 1/2022.

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 1.11, que se transcreve:

- “a) Tem como objetivo a reestruturação e consequente qualificação local da área de intervenção, através de reconversão do tecido urbano existente para habitação coletiva;*
- b) Pretende-se a duplicação de vias da EN14 e introdução de corredor ciclável;*
- c) Deverá ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;*
- d) As áreas de cedência deverão ficar localizadas preferencialmente junto da linha de água existente (afluente do Pelhe).”*



Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo



Planta de Condicionantes

A área delimitada nesta proposta abrange duas unidades cadastrais, que totalizam uma área de 5702 m². A unidade cadastral com localização relativa a sul encontra-se descrita na conservatória sob o n.º 605 e inscrita na matriz sob o artigo 2863, tem uma área de 1.002,00 m², e a unidade cadastral com posição relativa a norte encontra-se descrita na conservatória sob o n.º 583 e inscrita na matriz sob o artigo 953, com uma área de 4.700,00 m².

Prédio	Inscrição matricial	Registo predial	Área
1	Artigo n.º 2863	605/19910711	1002 m ²
2	Artigo n.º 953	583/19991220	4700 m ²
Total			5702 m ²

3 – PROGRAMA / SOLUÇÃO URBANÍSTICA

3.1 Objetivos programáticos da U.O.P.G. 1.11

- “a) Tem como objetivo a reestruturação e consequente qualificação local da área de intervenção, através de reconversão do tecido urbano existente para habitação coletiva;
- b) Pretende-se a duplicação de vias da EN14 e introdução de corredor ciclável;
- c) Deverá ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- d) As áreas de cedência deverão ficar localizadas preferencialmente junto da linha de água existente (afluente do Pelhe).”

3.2 Estrutura viária

A proposta da delimitação da Unidade de Execução prevê a resolução de um impasse urbanístico definido pelo fim da Travessa Gil Vicente e do caminho público a nascente que liga à Rua de José Freitas Dias (EN 204). O terreno encontra-se entre estas duas vias, e a sua urbanização é fundamental para a evolução positiva da mancha contruída de habitações que confinam com a Travessa Gil Vicente, procurando num primeiro momento dar continuidade a esta via, e num segundo momento potenciar a futura urbanização dos terrenos confinantes a norte, permitindo a ligação à EN14 e o desenvolvimento articulado da rede viária e pedonal desta zona da cidade. No terreno que confina a nascente com a delimitação proposta, encontra-se a ser pavimentado o caminho público existente, tendo a via 6 metros de largura, estacionamento com 2,5 metros e passeios com 2,2 metros. Da mesma forma, a proposta apresentada prevê dar continuidade a este perfil de via, assegurando todas as características técnicas necessárias à correta execução da via.

A solução desenvolvida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG em que se insere, procurando responder às características específicas da morfologia da paisagem, bem como aos limites cadastrais, procurando ser um potenciador de soluções de agregação de novas vias a criar nos terrenos confinantes, numa adequada articulação com a malha viária existente.

Os lugares de estacionamento público foram desenhados por forma a aproveitar da melhor forma o traçado da via proposta e a sua relação com os passeios e percursos pedonais a criar. O número final de lugares de estacionamento para bicicletas e veículos ligeiros serão contabilizados aquando dos procedimentos de controlo prévio a realizar posteriormente, sendo que caso não seja possível enquadrar urbanisticamente um número superior de lugares para ligeiros, os mesmos deverão ser criados no interior do prédio.

O projeto de obras de urbanização a desenvolver posteriormente deverá prever a execução das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.

3.3 Capacidade construtiva / Tipologias / Usos

Atendendo ao enquadramento do terreno no Regulamento do PDM em vigor, como Espaço Central – C1, pretende-se o reforço da centralidade como centro urbano intermédio, através de requalificação da área urbana e da dotação de tipologias e usos que sejam potenciadores da criação de fluxos de pessoas, bens e serviços característicos do tecido urbano que o PDM prevê para esta zona. Desta forma, é proposto que na parcela delimitada na folha 02 se permita a construção de edifícios de habitação unifamiliar, habitação multifamiliar, e de comércio e serviços, com uma área de construção acima do solo máxima de 5702 m², com um máximo de 6 pisos acima da cota de soleira.

3.4 Áreas de cedências

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

Considerando que com a UOPG 1.11 – Ribaiño se pretende criar uma zona verde que ladeie a linha de água, afluente do pelhe, e que se pretende, enquanto estratégia municipal, promover a reabilitação das linhas de água a criação de percursos pedonais através de corredores verdes, propõe-se a localização das áreas de cedência em localizações estratégicas que permitam a integração e articulação com futuras intervenções urbanísticas, nomeadamente uma faixa de área verde a norte da via proposta para articulação com a futura via a ligar à EN14 e corredor verde junto à linha de água e uma faixa a sul para a criação de uma futura passagem pedonal para os terrenos a sul.

A restante área a ceder ao domínio público para espaço verde de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, será contabilizada aquando dos procedimentos de controlo prévio a realizar posteriormente.

3.5 Indicadores urbanísticos da proposta

Área delimitada na EU – 5702 m²

Área da parcela – 3945 m²

Área de construção máxima – 5702 m²

Índice de utilização – 1,0

Área de passeios pedonais a integrar no domínio público – 300 m²

Área de vias públicas de circulação de veículos a integrar no domínio público – 652 m²

Área de baía de estacionamento a integrar no domínio público – 100 m²

Áreas verdes de utilização coletiva a integrar no domínio público - 704 m²

4 – CONCLUSÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do PDM de Vila Nova de Famalicão, do RJUE e assenta 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.

A operação urbanística deve ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de edificação, urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho 02.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedências ao domínio municipal, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade do proprietário/promotor e assumidos como investimento do promotor.

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 edificação, de urbanização ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor.