

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Introdução e enquadramento legal

O presente Relatório de Fundamentação, diz respeito à pretensão dos Requerentes, "FOZ 2MG, Lda" e "AS Couto, Lda", em delimitar uma Unidade de Execução, numa parcela de terreno, localizada junto ao Parque da Devesa, na União de Freguesias de Antas e Abade de Vermoim, Município de Vila Nova de Famalicão.

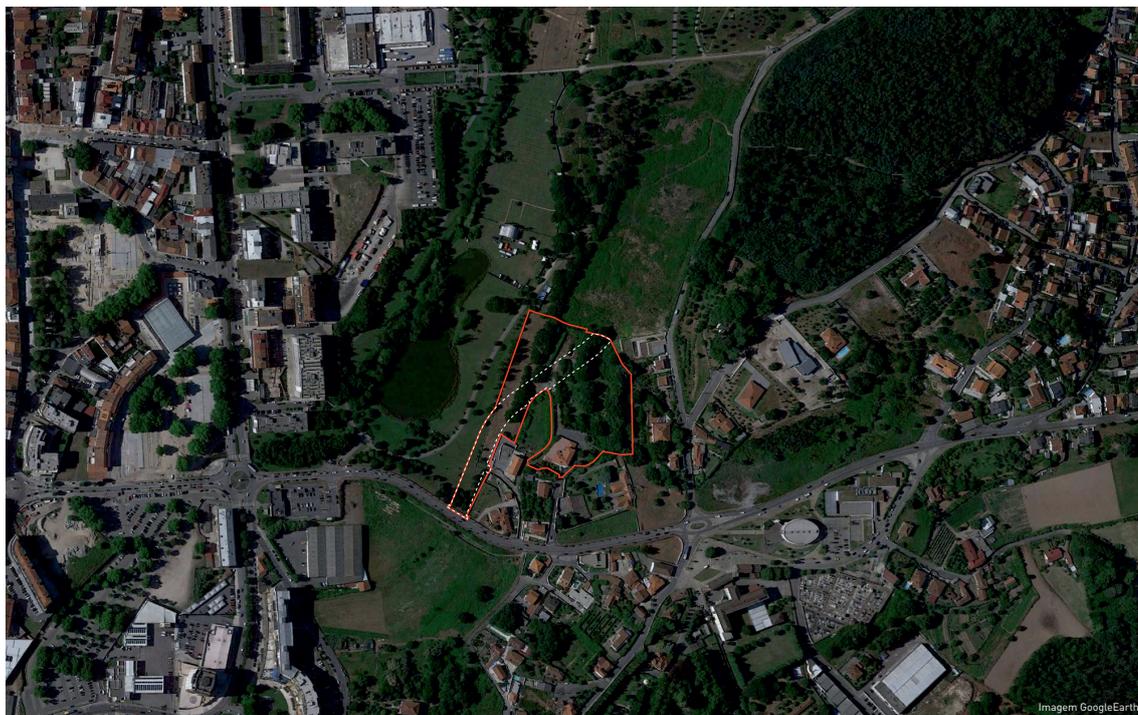
A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, nomeadamente o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e o Plano Diretor Municipal. Os limites da área a sujeitar à intervenção urbanística aqui proposta, encontram-se definidos na peça desenhada 01.002, com a identificação dos proprietários e os limites cadastrais dos prédios.

Caracterização da área de intervenção

Com uma área de 20 131,55 m², a parcela sujeita a delimitação, tem como confrontações, a norte Tempreduc, Lda, a Sul, José Alberto da Silva Pereira, a Nascente, Lidia Bacelar, Herdeiros de Silvestre Manuel Sampaio Castro e José Manuel da Costa Ferreira e a Poente o Parque da Devesa.

A presente parcela, sujeita a apreciação, encontra-se abrangida pelo Plano de Urbanização da Devesa.

A delimitação da presente Unidade de Execução, inclui algumas áreas do domínio público e do Parque da Devesa, com o objetivo de colmatar a ligação à estrutura viária existente.



Conformidade com Planos Municipais de Ordenamento de Território

A Unidade de Execução aqui proposta, insere-se no Plano de Urbanização da Devesa, cujos objetivos, segundo o artigo 2º do Regulamento do Plano de Urbanização da Devesa são:

“b) Reformular a estrutura viária, através de reperfilamento da rua Fernando Mesquita e da abertura de uma via alternativa à EM 573 (...);

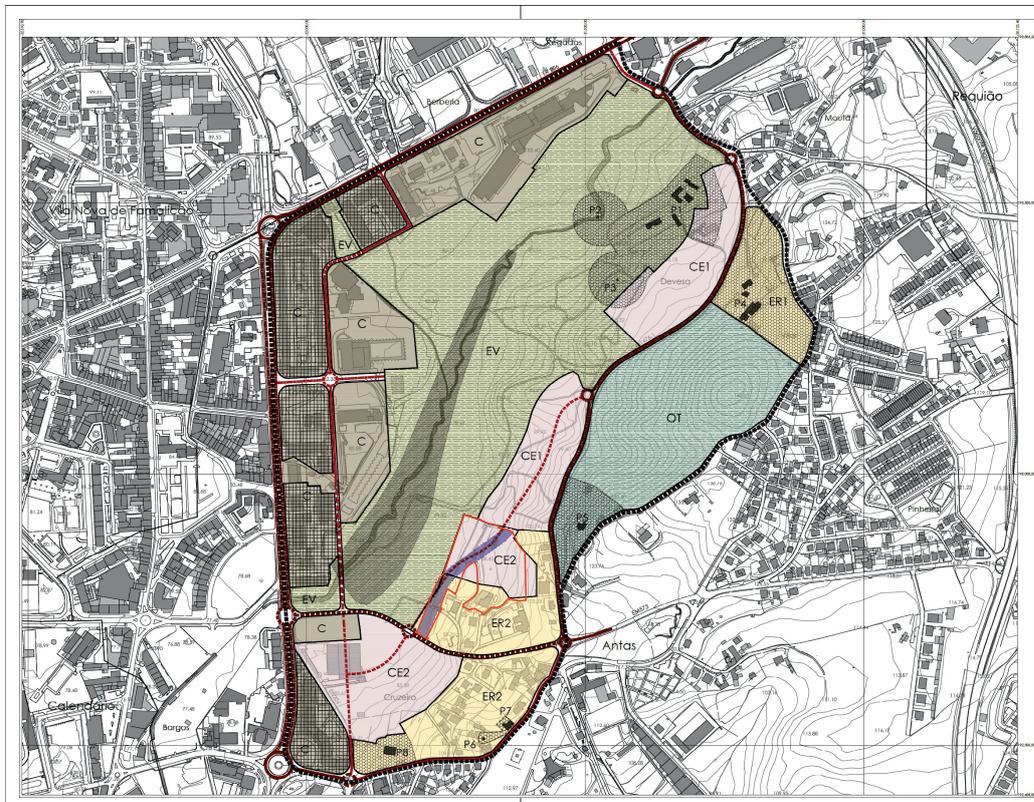
c) Criar uma frente urbana edificada, que envolva a mata de forma a assegurar a correta integração paisagística, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, onde os volumes construídos coexistam com os espaços arborizados; (...)”

Em termos urbanísticos, de acordo com a Planta de Zoneamento do Plano de Urbanização da Devesa, a área correspondente à delimitação da Unidade de Execução, está classificada em duas áreas distintas.

Está classificado como Solo Urbanizado, Espaços Residenciais a consolidar (Er2), que se caracterizam por ter uma malha urbana consolidada ou em consolidação, destinam-se preferencialmente à construção, ampliação ou alteração de edifícios habitacionais unifamiliares isolados ou em banda, equipamentos e pequenos edifícios de comércio e de serviços de apoio.

A restante área está classificada como Solo Urbanizável, Espaços Centrais (Ce2), que segundo o artigo 42º do Regulamento do Plano de Urbanização da Devesa, correspondem a espaços sem ocupação significativa, a infraestruturar, situados na periferia dos espaços centrais, que se pretende que venham a adquirir características idênticas de ocupação. Destinam-se à construção, ampliação ou alteração de edifícios de habitação multifamiliar, equipamentos, comércio e serviços.

Estas duas zonas totalizam uma área de 18 350,60m², onde a restante área pertence ao Domínio Público (184,20m²) e ao Parque da Devesa (1 596,75m²).



Planta de Zoneamento retirada do Plano de Urbanização da Devesa

Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação da Unidade de Execução aqui proposta, foi realizada de acordo com o artigo 148º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), onde define que "a delimitação consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos."

A delimitação da presente Unidade de Execução, inclui algumas áreas do Domínio Público e do Parque da Devesa, com o objetivo de resolver e colmatar a nova ligação à estrutura viária existente.

No quadro seguinte, identificamos os prédios presentes na Unidade de Execução, e as suas características:



Parcela	Propriedade	Certidão predial Art.º	Área (m²)
P.A	Domínio Público	-	0 073,70 m²
P.B	Parque da Devesa	-	1 596,75 m²
P.C	Domínio Público	-	0 110,50 m²
P.D	FOZ 2MG, Lda	503 Rústica	5 983,50 m²
P.E	FOZ 2MG, Lda	990 Urbana/ 519 Rústica	6 405,90 m²
P.F	AS COUTO, Lda	426 Rústica	5 961,20 m²
TOTAL			20 131,55 m²

Programa de Solução Proposta

Solução Urbanística

A presente Unidade de Execução prevê a ocupação de uma parcela inserida no Plano de Urbanização da Devesa, seguindo as diretrizes indicadas na planta de zoneamento do mesmo Plano. Assim, a presente proposta, visa a criação de um arruamento já previsto no Plano acima referido (resolvendo e dando continuidade ao arruamento já aprovado na Unidade de Execução limítrofe que encosta a Norte) e ao consequente reparcelamento e infraestruturação para posterior construção.

A estrutura viária proposta na Unidade de Execução, surge como via distribuidora local prevista na planta de zoneamento do Plano de Urbanização da Devesa, permitindo assim, a ligação entre a Alameda Caminhos de Santiago e a Rua Fernando Mesquita, permitindo dessa forma, o crescimento residencial, preconizado no Plano.

O arruamento proposto, irá se interligar, com o arruamento previsto a Norte, (Tempreduc Lda), consolidando desta forma a intenção de interligação entre as duas vias mencionadas, como pode ser verificado nas peças desenhadas.

A implantação do arruamento, resulta de cedências ao domínio público por parte dos requerentes, "FOZ 2MG, Lda" em 2 880,00m², "AS COUTO, Lda" em 651,25m², e por parte do "Parque da Devesa" em 1 457,25m². A restante área já se encontrava como domínio público, totalizando assim, 5 172,50m² de área sujeita a Obras de Urbanização.

A criação do arruamento obriga assim, ao reparcelamento dos prédios participantes na presente Unidade de Execução, e considerando algumas situações de permutas, a proposta aqui apresentada com a criação de quatro (04) parcelas finais.

Apresentamos abaixo, o quadro das parcelas finais, as suas áreas e proprietários.



Parcelas	Propriedade	Área da parcela (m ²)
P.1	FOZ 2MG, Lda	0 649,30 m ²
P.2	FOZ 2MG, Lda	4 198,00 m ²
P.3	FOZ 2MG, Lda	4 645,65 m ²
P.4	AS COUTO, Lda	5 277,00 m ²

Capacidade Construtiva

É necessário assegurar um desenvolvimento harmonioso de toda a área envolvente, em especial na articulação entre o Parque da Devesa e a zona de intervenção, através de implantação e volumetria adequada ao local, garantindo assim uma adequada integração paisagística.

A presente delimitação da Unidade de Execução, integra duas áreas distintas na planta de zoneamento. A qualificação do solo, permite às zonas classificadas como CE2, de acordo com o descrito na subsecção III, um índice de utilização máximo de 1,60, e um número máximo de pisos acima da cota da soleira de 6. As áreas afetadas à zona classificada como ER2, e segundo a subsecção II, artigo 41º, o número de pisos máximo acima da cota da soleira é de 3.

Tal como descrito na caracterização dos espaços CE2 e ER2 do RPUD, os destinos definidos para as parcelas finais serão a habitação, comércio e serviços.

Os pisos abaixo da cota da soleira serão no máximo 2, de acordo com o descrito no ponto 2 do artigo 16º do RPUD, onde explica que em edifícios de habitação unifamiliar é permitida a construção de 1 piso abaixo da cota da soleira, e nos restantes casos 2 pisos abaixo da cota da soleira.

Assim, na Parcela 1 não será afeta qualquer área de construção. Sendo a Parcela 2 e 3 do mesmo requerente, pretendemos assegurar para estas parcelas um total de 19 820,00m². Estimamos para a Parcela 2, uma área de construção máxima de 10 900,00m², com 6 pisos acima da cota da soleira e 2 pisos abaixo da cota da soleira, ficando a Parcela 3 com a área restante, ou seja, uma área de construção máxima de 8 920,00m², com 6 pisos acima da cota da soleira e 2 abaixo.

A Parcela 4, terá uma área de construção máxima de 9 540,00m², com 6 pisos acima da cota da soleira e 2 pisos abaixo.

Apresentamos abaixo, os elementos mais significativos da intervenção:

Área da Unidade de Execução	20 131,55 m ²
Área dos prédios dos requerentes	18 350,60 m ²
Área sujeita a obras de urbanização	5 172,50 m ²
Índice máximo de utilização	1,60

	AREA DA PARCELA (m ²)	AREA DE CONSTRUCAO MAXIMO (m ²)	N.º PISOS ACIMA COTA DE SOLEIRA MAXIMO(n.º)	N.º PISOS ABAIXO COTA DE SOLEIRA MAXIMO(n.º)
Parcela 1	0 649,30 m ²	00 000,00 m ²	-	-
Parcela 2	4 198,00 m ²	10 900,00 m ²	6	2
Parcela 3	4 645,65 m ²	08 920,00 m ²	6	2
Parcela 4	5 277,00 m ²	09 540,00 m ²	6	2
TOTAIS		29 360,00 m ²	-	-

Vila Nova de Famalicão, abril de 2023
Nuno Filipe de Oliveira Castro Fernandes
c.c.n.º 11053338 valido até 11/ 07/ 2029