

**ANEXO IV**

**. PROGRAMA URBANÍSTICO / RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

## PROGRAMA URBANÍSTICO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO – RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

A Celebration Homes, Lda com o NIPC. 517 289 628 com sede na Rua Parque Norte nº36, 6ºSul da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, representada por Leandro Diniz de Moraes com o Niff. 302 842 705, com legitimidade conforme atesta Contrato Promessa de Compra e Venda, que se anexa, vem requerer à Câmara Municipal de Famalicão a delimitação de uma Unidade de Execução. **A área abrange uma unidade predial com uma área de 10 334m<sup>2</sup>** descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o número 2002/ 20140214 e inscrito na matriz rústica nº 632, propriedade de Manuel António Carneiro da Costa e Sá, Nif: 148957862 e de Maria Olívia Pinto da Silva, Nif: 155 980 629.

A área integra a **Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3.6 Pé de Prata**, sito no Lugar de Pé de Prata, freguesia de Lousado, concelho de Famalicão, e para o qual a empresa Celebration Holmes, LDA propõe a delimitação de uma **Unidade de Execução**.

Nesta Unidade de Execução pretende-se proceder a um **projeto de ocupação que corresponde ao programa urbanístico constante no Plano Diretor Municipal de Famalicão, cumprindo assim os usos, parâmetros aplicáveis e demais exigências formuladas e discutidas com os técnicos municipais.**

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 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.**
- Garantir a possibilidade, no caso da 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.

Entende-se que **se encontram integralmente cumpridas as exigências na medida em que apesar de se tratar da programação de um prédio único ele tem uma dimensão considerável, com uma área de 10 334 m<sup>2</sup>, e garante a autonomia necessária para a execução harmoniosa da restante UOPG sem as comprometer.**

### Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no número 3 do artigo 2º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar uma **estratégia de desenvolvimento e de ordenamento territorial para a área**

do município, considerando a sua integração regional e os critérios de classificação e qualificação do solo em vigor em função de um modelo de organização territorial sustentável.

Segundo o nº2 do art.2 do Regulamento do Plano, o modelo de organização territorial foi estabelecido de acordo com as **tendências de aglomeração** e as **funções que cada aglomerado desempenha num contexto municipal e supramunicipal**, assente em **relações de complementaridade funcional equilibradas e abrangentes**, formando um **conjunto de unidades de planeamento**, cuja identidade se encontra na sua própria unidade paisagística, urbanística e sociodemográfica.

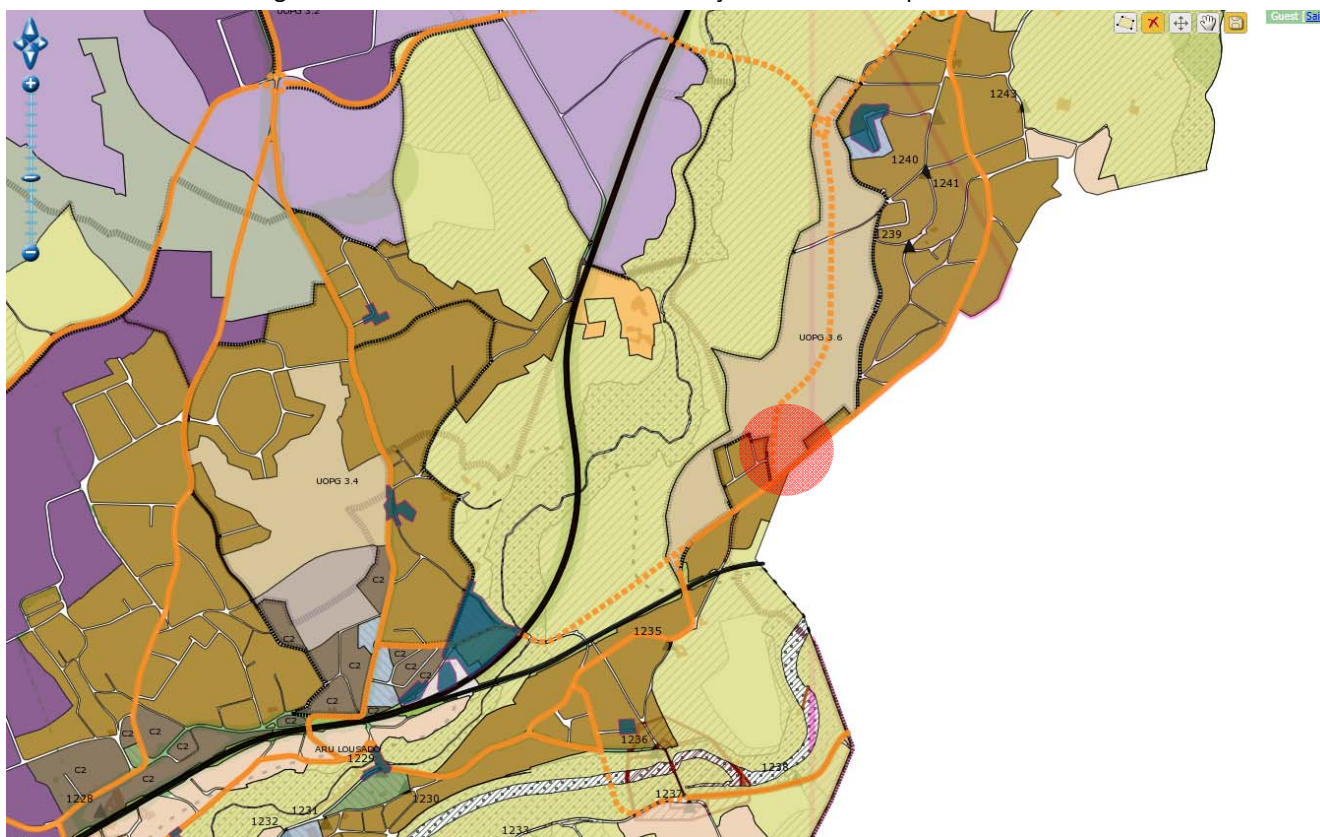
O Plano Diretor Municipal de Famalicão visa a concretização dos seguintes vetores estratégicos:

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

A área alvo da presente operação urbanística, concretiza essencialmente os objetivos fixados na alínea b), c) e d) e **integra a UP3. VALE DO AVE (POENTE) /RIBEIRÃO** onde abrange parte da bacia hidrográfica do rio Ave **integrando as freguesias com um elevado nível de concentração de atividades económicas, destacando-se como principais aglomerações urbanas a vila de Ribeirão e Lousado**. A área encontra-se integrada na **Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo** uma **área urbanizável classificada como Espaço Residencial**, inserida na **UOPG 3.6 Pé de Prata** e onde se prevê a construção de habitação unifamiliar com cêrcea máxima de 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo.

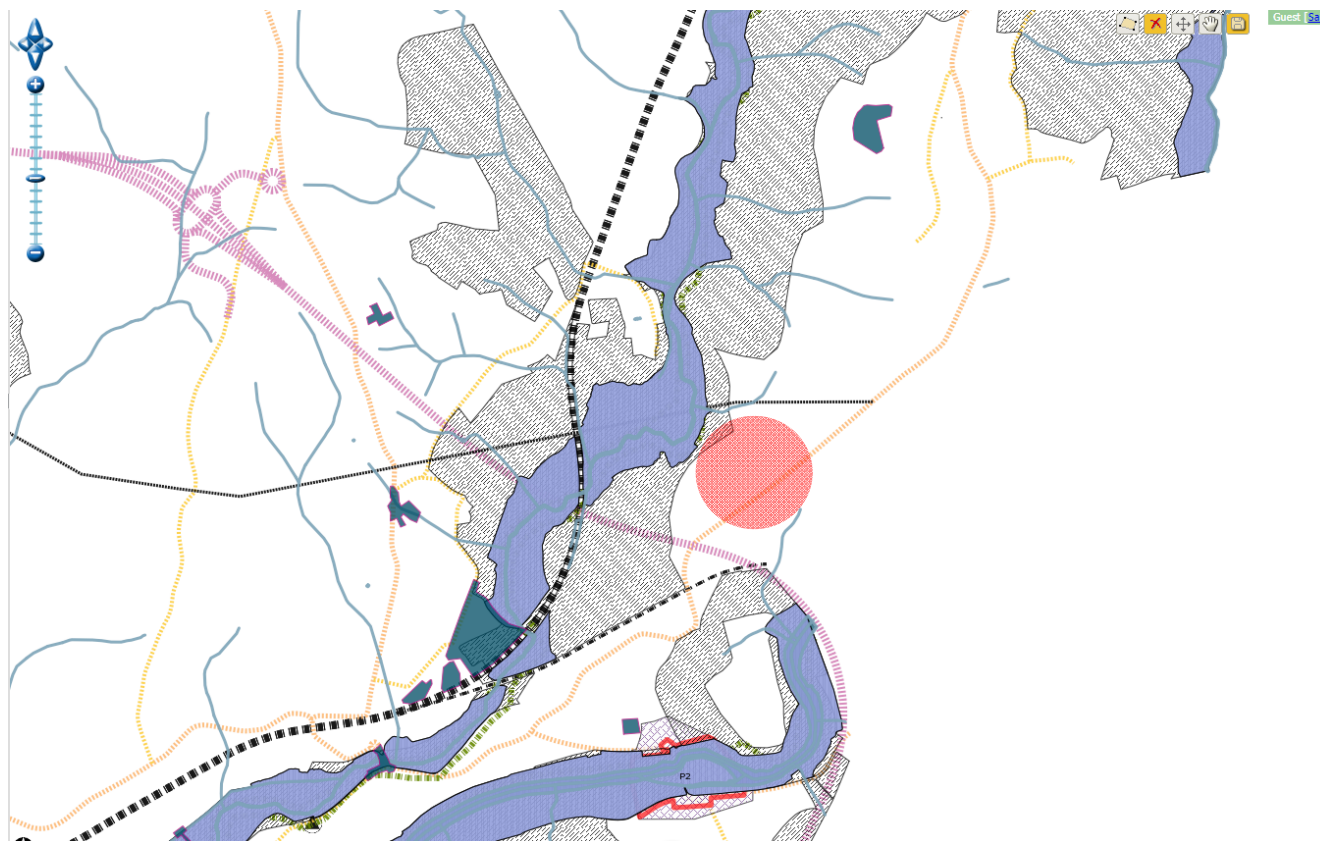
A referida UOPG tem como objetivo programático a **consolidação de um território urbano com fortes pressões urbanas pelo crescimento que Lousado tem vindo a ser palco, seja integrada em ação prévia de planeamento**. Para efeito ainda, e conforme Regulamento do Plano em vigor, foi salvaguardada a área para a futura execução da estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I, de acordo com o estudo viário desenvolvido pelos serviços municipais.

Fig. 1 - Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional e Operativa do Solo



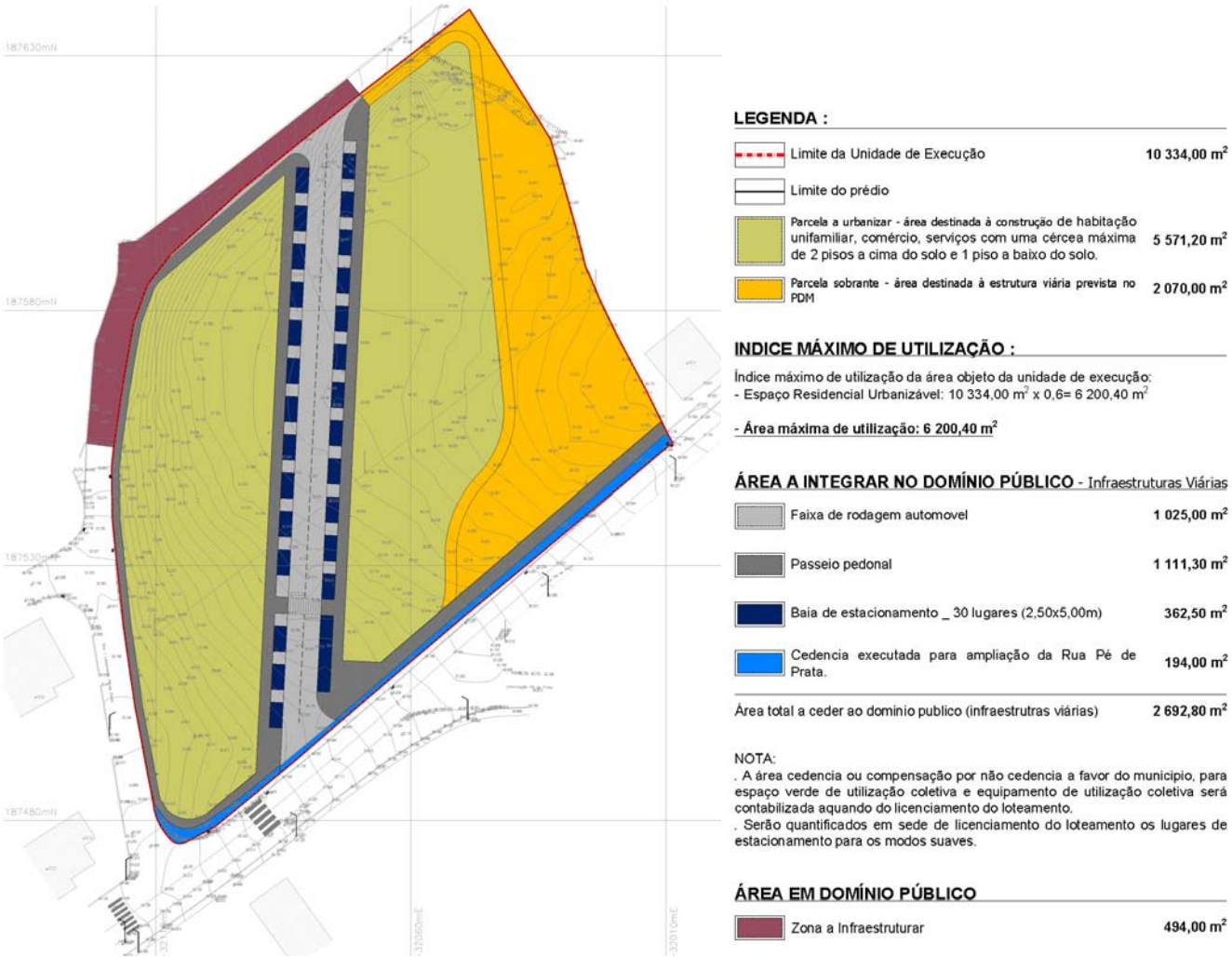
Tratando-se de solo urbanizável, e conforme plano em vigor, propõe-se que a execução urbanística ocorra através da delimitação e aprovação de Unidade de Execução.

Fig. 2 - Extrato de Planta de Condicionantes



A proposta visa a **criação de uma área destinada a habitação unifamiliar** com uma **cércea máxima de 2 pisos acima do solo** prevendo uma **edificabilidade máxima de 6.200,40 m2**.

Fig. 3 – Solução urbanística proposta



A proposta prevê que a intervenção assente primordialmente na criação de um arruamento interno e que estabelece a ligação com as vias existentes ao mesmo tempo que protege a área habitacional dos movimentos das vias externas.

A solução concebida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG em que se insere, de modo a permitir a estruturação da área a urbanizar e uma adequada articulação com a malha viária existente e prevista.

A proposta não contempla edificabilidade para a parcela destinada a execução da estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I, não impossibilitando assim o uso definido pelo PDM.

De acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no RPDM (artigos 59º e 60º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos, contudo na presente operação urbanística, **por não se verificar no local a necessidade destes espaços optou-se pela compensação/pagamento pela não cedência.**

Assim, nestes termos solicita-se que a Câmara Municipal de Famalicão delibere a delimitação de uma Unidade de Execução com os limites físicos constantes na Planta de Cadastro e tendo por base o programa urbanístico descrito na Planta da Proposta e nos termos da presente memória descritiva.

#### **Anexos**

- . Documento identificativo da titularidade da parcela;
- . Certidão Permanente Comercial;
- . Levantamento topográfico e Planta Cadastral, escala 1/500;
- . Programa urbanístico \_ (desenho), escala 1/500;

Arquiteto

---

César Guilherme Soares Rolim | CC: 12346576 1 ZX3 | OAnº 16063