

Memória Descritiva de Pedido de Delimitação de uma Unidade de Execução

Refere-se a presente Memória Descritiva, ao Pedido de Delimitação de uma Unidade de Execução que o Sr. Joaquim Jorge Silva, pretende levar a efeito nos terrenos de que é proprietário, com Certidões de Registo na Conservatória nº 1072 e nº 35, sito na União de Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos.

O diferencial de área entre o somatório constante nas certidões (15.300,00m²) e o registado no levantamento topográfico atual georreferenciado (14.254,54m²), deve-se à cedência prévia de área para a execução do novo arruamento tardoz ao Cemitério e respetivos espaços envolventes (1.045,46m²). Em tempo oportuno proceder-se-á a correção de áreas com a junção dos artigos.

O terreno que serve de suporte físico ao pedido de delimitação de uma unidade de execução, tem forma irregular e desenvolve-se principalmente segundo o eixo Nascente/Poente, sendo limitado a nascente pela Av. da Cerqueda (antiga rua de Pirro) e a poente é limitado pelo novo arruamento tardoz ao cemitério. O terreno tem uma ligeira pendente no sentido Poente/Nascente, com diferencial de cotas de 0,60m entre os dois arruamentos.

O terreno, território de intervenção, tem classificação na Planta de Ordenamento como integrado em Espaço de Equipamento e Espaço Urbanizável Residencial, integrado na UOPG 3.8 – Área Central de Esmeriz.

Sem outras condicionantes, a sua adequabilidade sustenta-se no cumprimento dos artigos do Regulamento do Plano Diretor Municipal que definem e caracterizam o Espaço Urbanizável Residencial e Espaço de equipamentos.

Assim é proposto um novo arruamento ligando os dois arruamentos existentes supracitados, estruturando o território para o desenho das parcelas propostas com a respectiva caracterização e capacidade construtiva.

Assim, temos a parcela 1 com uma área de 4.183,60m², com capacidade de construção com cércea de 3 pisos acima da cota de soleira e uma área de construção de 6.050,00m².

Parcela 2 com uma área de 3.224,50m², com capacidade de construção com cércea de 2 pisos acima da cota de soleira e uma área de construção de 2.500,00m².

Estas parcelas ocupam o território classificado como Espaço Urbanizável Residencial.

A parcela 3 com a área de 2.011,70m², integrada em Espaço de Equipamentos, destina-se a espaços verdes e/ou equipamentos de utilização privada.

Em termos de cedências, temos para infraestrutura viária 1.355,00m², baias de estacionamento 421,80m², passeios 1.162,90m². A estas cedências, acresce a cedência para equipamento e espaços verdes de utilização colectiva de 1.895,04m². O total das cedências ao domínio público é de 4.834,74m².

O índice de utilização é de 0,6 aplicado às parcelas com capacidade construtiva.

O proposto neste pedido de delimitação de uma unidade de execução está de acordo com o proposto em sede de UOPG 3.8.

Vila Nova de Famalicão, março de 2023