



RELATÓRIO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA "UOPG 1.16 – Lagarinhos"

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).

A requerente PLANICOSTA-CONSTRUÇÕES UNIPessoal LDA., 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 os terrenos de que é proprietária, constituído por duas unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 23.131,72 m², aferida por levantamento topográfico. Foi verificado erros no registo dos terrenos, cujas áreas das parcelas registada na CRP e Finanças não coincidem com as áreas medidas 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 infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de habitação multifamiliar com comércio e serviços e de habitação unifamiliar, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho n.º 2 à escala 1:500, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos incluindo uma área de 424,13 m² correspondente a tramos dos arruamentos Rua Manuel Moreira Maia e Rua Nossa Senhora de Fátima que se pretende integrar no estudo urbanístico da unidade de execução, permitindo o melhoramento das infraestruturas viárias.

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 1.16 constante do Anexo III ao Regulamento do PDM e deverá assegurar um crescimento estruturado do aglomerado a norte da freguesia de Brufe, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.

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 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

Na sequência do requerimento apresentado por PLANICOSTA-CONSTRUÇÕES UNIPESOAAL LDA. 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, dará sequência ao pedido de delimitação de unidade de execução e será

promovido um período de discussão pública nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

Os limites da proposta (Unidade de Execução) abrangem uma área total de terreno com 23.555,85 m², sendo limitada a nascente por uma área predominante afeta à habitação, a norte pela Ciclovia (canal da Rede Ferroviária), a sul pela Rua Nossa Senhora de Fátima e Rua Manuel Moreira Maia e a poente por uma área predominante afeta à habitação.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Residencial Urbanizável (Inserido na UOPG 1.16). 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.

Pela Planta de Condicionantes o limite da área de intervenção confronta a norte com Rede Ferroviária – Linha Férrea Simples. Essa linha férrea encontra-se atualmente desativada, dando lugar a uma ciclovia que liga Vila Nova de Famalicão à Póvoa de Varzim. A proposta encontra-se proposto com um afastamento das edificações ao limite do terreno superior ao estipulado no art.º 15.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, na sua redação atual. Desta forma está garantido o cumprimento da zona *non aedificandi* da linha férrea. Verifica-se também no mesmo documento a existência de uma linha de água inserida na área de intervenção. Após análise do local, constata-se que a referida linha de água se encontra entubada a uma profundidade de difícil acesso (aproximadamente 8 metros). O seu diâmetro de 400 mm é manifestamente insuficiente e as características do material apresentam-se danificadas. Uma vez que se encontra previsto a construção de um novo arruamento público, propõe-se: o encaminhamento da linha de água para esse arruamento e a elevação da cota de passagem da linha de água, facilitando o acesso para manutenção; a utilização de tubo corrugado PP de 1000mm, aumentando a capacidade de escoamento, bem como a estanquidade; a construção de caixas de visita, que permitam o acesso humano. Mais se refere que para garantir uma maior durabilidade do sistema, a tubagem será assente sobre um coxim drenante, constituído por material granular de elevada permeabilidade.

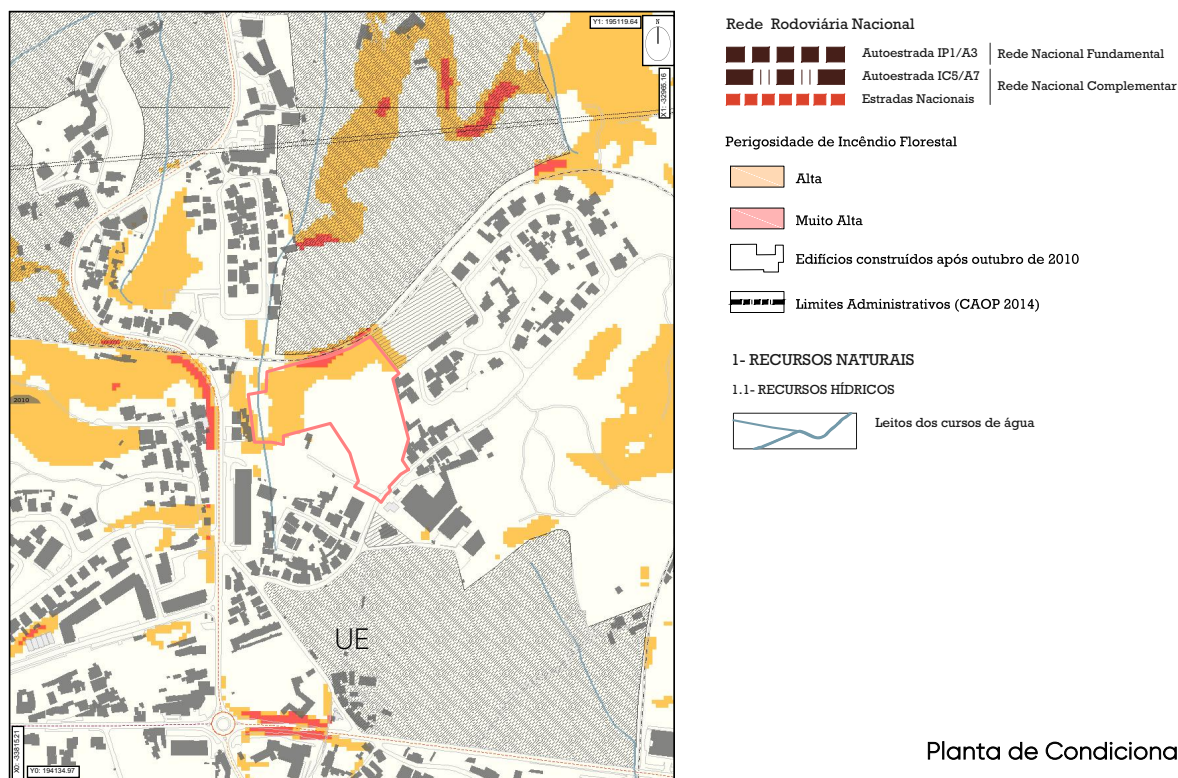
Por outro lado, também se encontra representado na planta de condicionantes, umas áreas de alta e muito alta de perigosidade de incêndio florestal. Importa, no entanto, sublinhar que esta área não tem peso no condicionamento da delimitação da unidade de execução, uma vez que não se aplica a terrenos urbanizados e urbanizáveis.



SOLO URBANO

	Urbanizado	Urbanizável
Espaço Atividade Económica		
Espaço Central C1 - Nível 1 C2 - Nível 2 C3 - Nível 3		
Espaço Residencial		
Espaço Urbano de Baixa Densidade		
Espaço de Uso Especial - Equipamento		
Espaço Verde Público		
Espaço Verde de Enquadramento		

Planta de Ordenamento I –
Qualificação Funcional e Operativa do Solo



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 23.131,72 m², a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo ambas pertencente à mesma proprietária – Planicosta-Construções Unipessoal Lda.

Quadro 1 – identificação do cadastro existente

Parcela n.º	Proprietário	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m²)	Área total medida em levantamento topográfico (m²)	Confrontações
1	Planicosta-Construções Unipessoal Lda.	Rústico Artigo n.º 61	Freg. Brufe n.º 215	11.103,00	11.103,00	Norte: Adelaide Ferreira F. Barbosa
						Sul: Manuel da Costa Ortiga
						Nascente: Adelaide Ferreira F. Barbosa
						Poente: Estrada
2	Planicosta-Construções Unipessoal Lda.	Rústico Artigo n.º 631	Freg. Louro n.º 489	11.540,00	12.028,72	Norte: Linha Férrea
						Sul: Manuel das Dores Torres Loureiro e Caminho de Servidão
						Nascente: Loteamento de Lagarinhos e caminho público
						Poente: Manuel das Dores Torres Loureiro e Campo de Futebol de Brufe

Ruas	Proprietário	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m²)	Área total a intervir (m²)	Confrontações
Rua Manuel Moreira Maia	Domínio Público	-	-	-	137,50	Norte: -
						Sul: -
						Nascente: -
						Poente: -
Rua Nossa Senhora de Fátima	Domínio Público	-	-	-	286,63	Norte: -
						Sul: -
						Nascente: -
						Poente: -

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Conforme previsto no Anexo III do RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG 1.16 são os seguintes:

- Estruturar o crescimento do aglomerado a norte da freguesia de Brufe, estabelecendo relação entre os arruamentos propostos e as vias que ladeiam a área;
- Respeitar a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;

ESTRUTURA VIÁRIA

Em conformidade com os objetivos da UOPG 1.16 a visão urbanística assenta na criação de um novo arruamento com ligação à Rua Nossa Senhora de Fátima. Esse deve, por um lado, permitir uma acessibilidade à ciclovia e por outro lado uma ligação ao arruamento a norte da ciclovia (Rua 12 de Outubro), conforme designado em Planta de Ordenamento. Tendo em conta os conceitos ambientais e sustentáveis intrínsecos ao Regulamento do PDM, esta Unidade de Execução prevê uma limitação da circulação carral ao essencial e um favorecimento das circulações ciclística e pedonal. Assim, a ligação prevista na UOPG 1.16 será realizada com recurso a um percurso pedonal.

A solução teve em consideração a topografia do terreno e a relação com a envolvente, tendo presente que deve viabilizar um perfil de via adequado, de modo a permitir uma boa articulação com a malha viária existente, nomeadamente com as vias distribuidoras secundárias, contribuindo, assim, para a estruturação da UOPG 1.16 prevista no plano.

O traçado do arruamento previsto permitirá consolidar e melhorar o traçado da malha urbana da freguesia. Por outro lado, também liberta área verde / de equipamento junto à ciclovia que se pretende ceder ao domínio público, criando um espaço recreativo público verde. Para favorecer a mobilidade pedonal propõe-se a cedência ao domínio público de uma área verde junto à Parcela F e G, permitindo a continuação do caminho pedonal desde a ciclovia até à Rua Nossa Senhora de Fátima. Mais se importa sublinhar que as obras de urbanização referentes a esta Unidade de Execução são executadas por conta da requente. Essa intenção encontra-se refletida no Desenho n.º 5 – Planta da Execução das Infraestruturas Viárias.

O perfil transversal da via proposta é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem, de estacionamento e passeios de ambos os lados, com a largura de 6,00 m, 2,50 m e 2,25 m, respetivamente.

Na interseção sudeste entre o arruamento proposto e o arruamento existente, é proposto uma rotunda, para permitir estabelecer a segurança rodoviária no acesso e na saída do arruamento novo. Por outro lado, a mesma tem como objetivo uma melhor regularização do fluxo carral na Rua Nossa Senhora de Fátima e Rua Manuel Moreira Maia. Em termos pedonais a solução garante uma adequada implantação de passadeiras, permitindo uma deslocação pedonal segura e direta.

Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvore, ocupando a lateral dos lugares de estacionamento na medida em que a arborização das vias favorece a integração urbanística. O dimensionamento das caldeiras de árvores está em conformidade com o disposto no art.º 39.º do Código Regulamentar de Ambiente (Aviso n.º 548/2016).

O número de lugares de estacionamento público a criar para veículos ligeiros são de 47 lugares descobertos, dos quais 4 lugares são dedicados a Pessoas com mobilidade reduzida (PMC), respeitando os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM (artigos 65.º e 66.º) em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios que venha a ser concretizada (artigo 63.º) e do Decreto-Lei n.º 163/06 na sua atual redação.

Deve ser dotado das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.



Programa / Solução Urbanística / Áreas de cedência

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 73.º) garantindo uma adequada integração paisagística e contribuindo para a sustentabilidade ambiental em diversas vertentes.

Considerando que a UOPG 1.16 pretende estruturar o crescimento do aglomerado a norte da freguesia de Brufe, a ocupação definida em PDM privilegia edifícios habitacionais com um máximo de 4 pisos acima da cota de soleira.

A área de construção máxima no terreno delimitado na UE será de 13.879,00 m².

INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área Delimitada na Unidade de Execução	23 555,85 m ²
Quantidade de Parcelas	9
Área das Parcelas	12 074,20 m ²
Área Máxima de Construção	13 879,00 m ²
Uso das Parcelas	Habitação Multifamiliar com comércio e serviços e Unifamiliar
Área dos Espaços Verdes e Equipamentos a Ceder ao Domínio Público	5 949,30 m ²
Área de Cedência para Infraestruturas Viárias	4 551,82 m ²

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

Nesse sentido, são constituídas 9 parcelas num total de 12 074,20 m² para construção de edifícios habitacionais e lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaços verde de utilização coletiva.

Parcela n.º	Área da Parcela (m ²)	% da área total das parcelas	Área máx. Construções (m ²)	Cércea	Uso da Parcela
A	1537,45	12,7	600,00	Cave e R/C	Habitação Unifamiliar
B	1052,20	8,7	1497,00	Cave, R/C e 2 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
C	1056,00	8,8	1497,00	Cave, R/C e 2 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
D	1315,20	10,9	2550,00	Cave, R/C e 2 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços

E	1282,45	10,6	1972,00	Cave, R/C e 3 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
F	1160,00	9,6	1972,00	Cave, R/C e 3 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
G	990,00	8,2	1306,35	Cave, R/C e 3 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
H	770,00	6,4	950,75	Cave, R/C e 2 pisos	Habitação Multifamiliar, Comércio e Serviços
I	2910,90	24,1	1569,90	R/C e 1 piso	Habitação Unifamiliar
Total	12074,20	100,00	13879,00	-	-

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 útil ceder junto à ciclovia (linha férrea desativada), de forma a permitir uma acessibilidade à mesma, e atendendo, ainda, às características topográficas do terreno, é estabelecida desde já uma proposta de localização dos Espaços Verdes e Equipamentos a Ceder ao domínio público, prosseguindo estes critérios e objetivos. Mais se acrescenta que os espaços verdes a ceder devem seguir uma ideia de continuidade urbanística, com inserção de percurso pedonais diretos. Por outro lado, foi importante o cumprimento da zona *non aedificandi* prevista no artigo n.º 15.º do Decreto-Lei n.º 276/2003, na redação atual, para considerar que a ciclovia (linha férrea desativada) acolhesse a maior quantidade de área verde cedida.

No seu conjunto, a área a ceder para área verde e equipamentos fica abaixo da dimensão de referência em função dos parâmetros estabelecidos no nº 1 do artigo 59.º do RPDM. Por esse motivo, pretende a requerente pagar em espécie a área que ficará em falta. Essa área deve estar em conformidade com a realidade construída, isto é, estando esta delimitação da Unidade de Execução a prever áreas máximas de construção, a cedência obrigatória deve considerar as áreas de construção reais definidas nas propostas individuais de construção.

Concretamente são cedidos ao domínio uma área de 5949,30m² para espaços verdes com integração de percursos pedonais de mobilidade. Por outro lado, são cedidos ao domínio público uma área de 232,84m² para áreas ajardinadas e arborizadas (desenho n.º 4), inseridas nas infraestruturas de mobilidade, que tem por objetivo reduzir o impacto paisagístico dos volumes a edificar.

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO

O índice de utilização do solo segue o previsto na alínea b) do art.º 73.º do RPDM, estando proposto com um índice de utilização de 60%, com referência à área total das parcelas da proprietária.

ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

O índice de impermeabilização do solo reger-se-á em harmonia com as disposições do n.º 1 e n.º 2 do artigo 55.º do RPDm, cumprindo nomeadamente 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, os custos inerentes às obras de urbanização são da proprietária das parcelas de intervenção, conforme demonstrado em Desenho N.º 5. Os demais encargos com taxas municipais ou compensações nos termos do RJUE e do RMUE são também da responsabilidade da proprietária.

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 n.º 4 – 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 da proprietária/promotor e assumidos como investimento do promotor. Os encargos inerentes à execução das obras de urbanização são da responsabilidade da proprietária.

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 proprietária e o Município.

5. ANEXOS

ELEMENTOS DESENHADOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Desenho n.º 1 – Levantamento Topográfico, escala 1/500.

Desenho n.º 2 – Planta de Cadastro Existente, escala 1/500.

Desenho n.º 3 – Planta de Programa / Solução Urbanística / Áreas de Cedência, escala 1/500.

Desenho n.º 4 – Planta de Cedências, escala 1/500.

Desenho n.º 5 – Planta de Execução das Infraestruturas Viárias, escala 1/500.

Desenho n.º 6 – Perfis A-A' | B-B' | C-C', escala 1/500.

Desenho n.º 7 – Perfis D-D' | E-E' | F-F', escala 1/500.

Desenho n.º 8 – Perfis G-G' | H-H' | I-I', escala 1/500.

Desenho n.º 9 – Perfis J-J' | K-K' | L-L', escala 1/500.

Desenho n.º 6 – Enquadramento na envolvente – Ortofotomapa, escala 1/5 000.

Desenho n.º 7 – Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/5 000.

Desenho n.º 8 – Enquadramento na Planta de Condicionantes I, escala 1/5 000.

Documento n.º 1 – Fotografias do Local.

Oliveira Santa Maria, 16 de setembro de 2025

O Técnico