

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DO PROGRAMA URBANÍSTICO

A pretensão consiste na programação de quatro terrenos, que integram a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.14 – *Gavião*, sites entre a Avenida Santiago de Gavião, a Rua da Bela Vista e a Rua dos Suevos, freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão, e para tal, a **SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES ANTÓNIO S. COUTO, S.A.** e o senhor **DANIEL JOSÉ GAIOSO VAZ CARVALHO DE AZEVEDO**, propõem a delimitação de uma Unidade de Execução.

1 – INTRODUÇÃO

A UOPG 1.14 – *Gavião*, integra uma área total de cerca de 83,9 ha, e constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento de Gavião, e de acordo com a proposta constante na Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*. Deverá ser respeitada a estrutura viária proposta.

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área, são os constantes na Secção II – *Espaço Residencial* – artigos 71º, 72º e 73º.

A proposta de Delimitação de Unidade de Execução que se apresenta, engloba uma área de 33.083,80 m², e constitui várias propriedades designadamente, a *Bouça da Devesa*, o *Campo do Lameiro* e uma parcela para construção urbana pertencentes à **Sociedade de Construções António S. Couto, S.A.**, e a parcela para construção urbana pertencente ao senhor **Daniel José Gaioso Vaz Carvalho de Azevedo**.

Os requerentes são proprietários dos prédios a seguir identificados, que possuem as seguintes características:

A ***Bouça da Devesa*** descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 47/19860218 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 734 – *Gavião*, sita no lugar de Sá, com a área

de 5.000,00 m², confronta de acordo com a Certidão Predial, do lado Norte com *Estrada*, do lado Nascente com *Margarida Malvar*, do lado Sul com *Maria da Glória Martins da Silva*, e do lado Poente com *Manuel José Azevedo*.

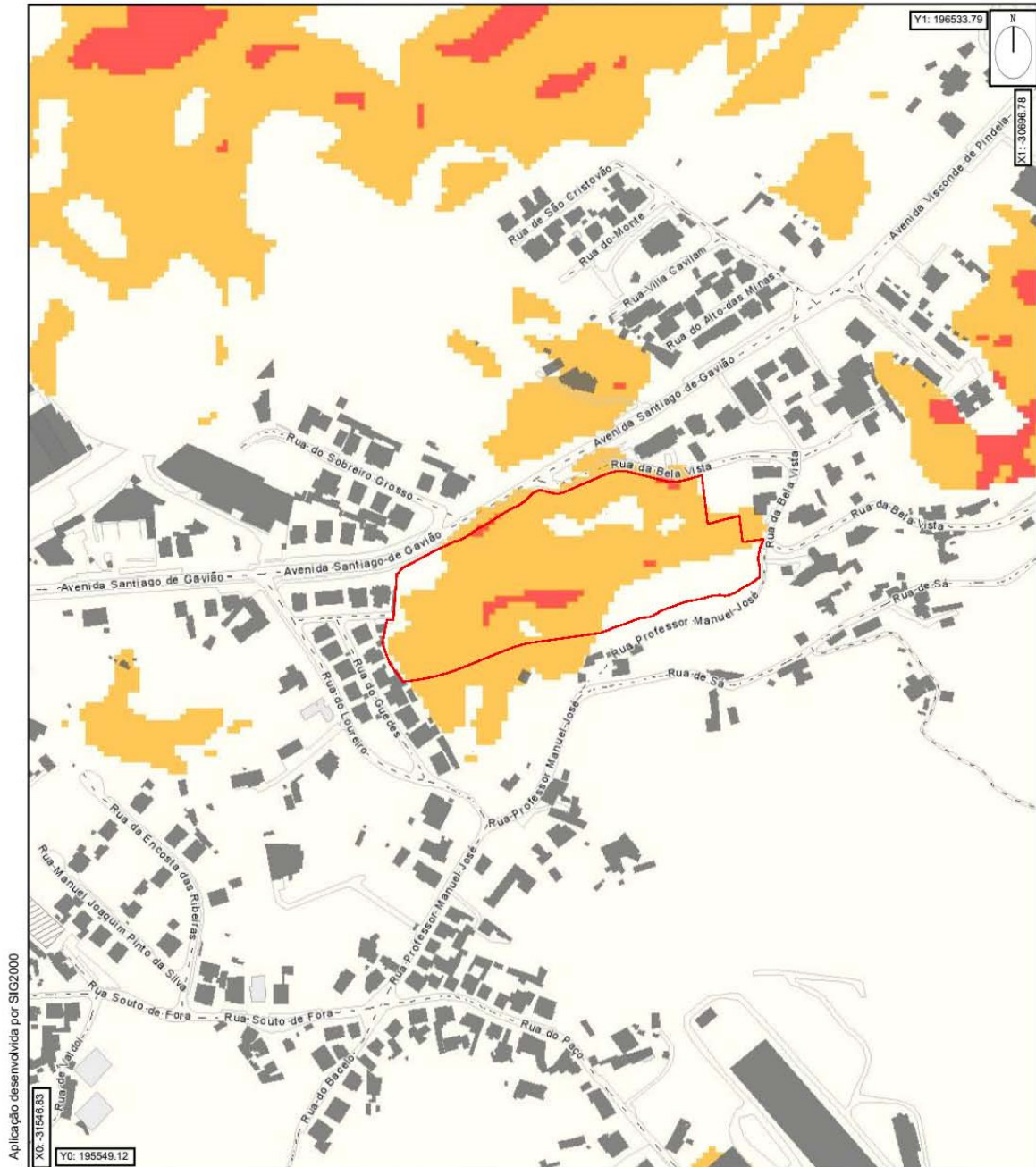
O **Campo do Lameiro** descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 1307/20100810 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 752 – Gavião, sito no lugar de Sá, com a área de 6.880,80 m², confronta de acordo com a Certidão Predial, dos lados Norte e Sul com *Adelino Figueiredo Ribeiro*, do lado Nascente com *Caminho e Famicasa*, e do lado Poente com *Herdeiros de Manuel José Azevedo*.

A parcela de terreno para construção urbana descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 2061/20240209 e inscrita na matriz urbana sob o artigo nº 2527 – Gavião, sita na Rua da Bela Vista, com a área de 43,00 m², confronta do lado Norte com *António Manuel Peixoto Ferreira Coelho*, do lado Nascente com *Rua da Bela Vista*, e dos lados Sul e Poente com *Sociedade de Construções de António S. Couto, S.A.*

A parcela de terreno para construção urbana descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 2038/20220907 e inscrita na matriz urbana sob o artigo nº 2487 – Gavião, sita no lugar de Loureiro, com a área de 21.160,00 m², confronta de acordo com a Certidão Predial, do lado Norte com *Avenida Santiago de Gavião*, do lado Nascente com *Sociedade de Construções de António S. Couto, S.A.*, do lado Sul com *Daniel José Gaioso Vaz Carvalho de Azevedo*, e do lado Poente com *Rua dos Suevos e Outros*.

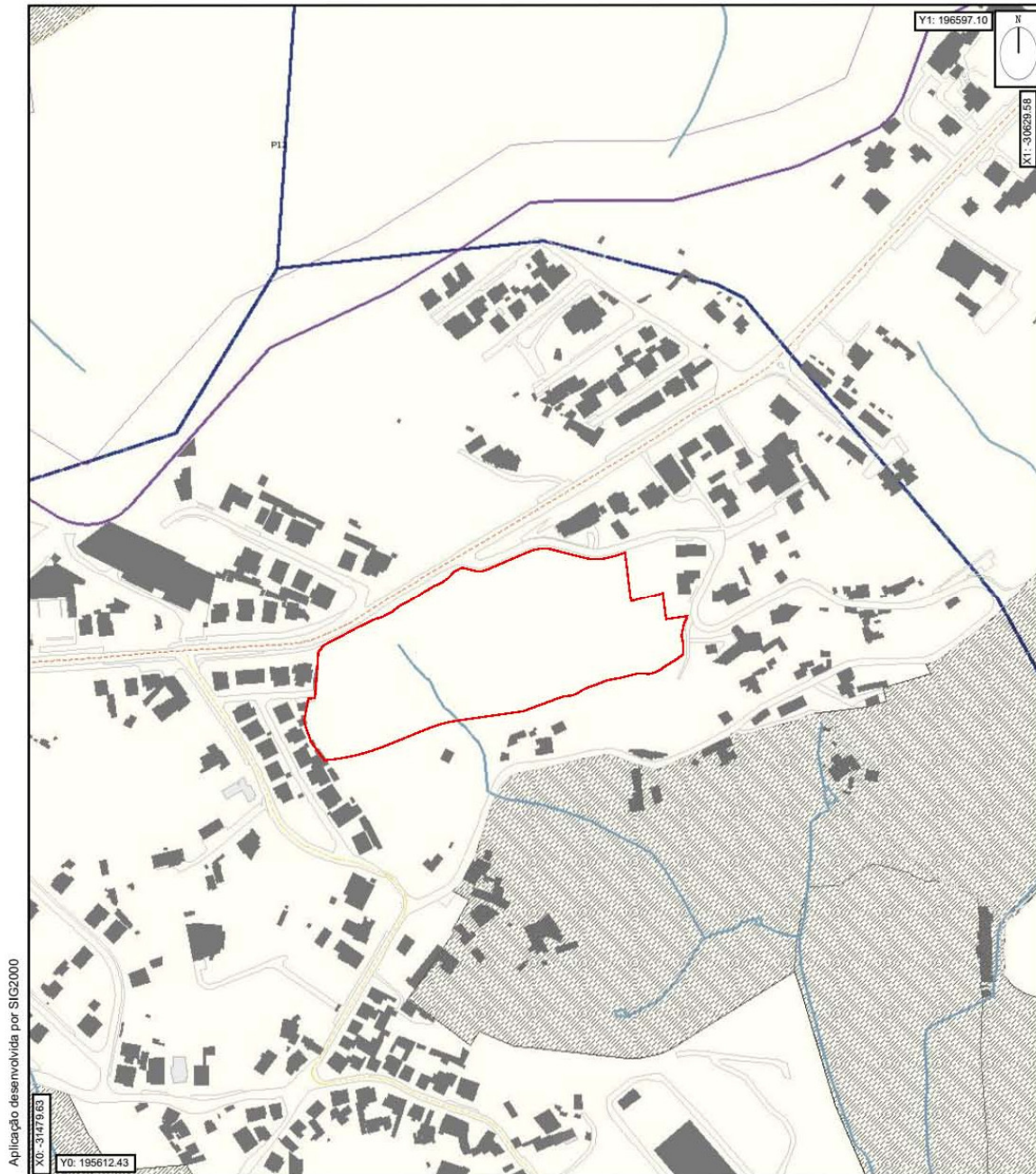
A proposta que se apresenta tem como objetivo encontrar e definir as regras gerais de estruturação, a racionalização, a rentabilização e adequabilidade do espaço, acautelando os impactos que a implementação de uma nova Zona Residencial e pode provocar na envolvente.

Os terrenos segundo a consulta do extrato da Planta de Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal do PDM estão classificados como Alta.



Extrato da Planta de Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal

Os terrenos segundo a consulta do extrato da Planta de Condicionantes I – Gerais, são atravessados por uma linha de água.



Extrato da Planta de Condicionantes I – Gerais

4 – PROPOSTA – Descrição da Solução

O presente estudo é efetuado na envolvente do arruamento proposto pela UOPG 1-14 – Gavião, a partir do qual foram definidos os estacionamento e os passeios, dando cumprimento ao Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Este estudo urbanístico prevê uma ocupação de parte do espaço da UOPG, dado o princípio para aí definido de implantação preferencial de habitação unifamiliar, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com as Urbanizações confrontantes, e não prejudica os objetivos programáticos da UOPG.

Porque se prevê a implantação de parcelas autónomas destinadas a Moradias Unifamiliars, propõe-se a distribuição de estacionamento público de veículos ligeiros (55 lugares), na margem Sul do novo arruamento. Não obstante, a informação técnica sugerir a marcação de lugares de estacionamento, também na margem Norte, esclarece-se no entanto, que não são necessários, nem prudente a sua marcação, porque para além de reduzir a profundidade dos lotes, aumenta o desnível entre a plataforma da via e os terrenos.

O perfil transversal do arruamento é composto por 6,50 m de faixa de rodagem, 2,50 m de faixa de estacionamento do lado Sul e 2,20 m de cada lado para passeio, cuja área é de 4.280,50 m².

A implantação da via e das parcelas de terreno adapta-se naturalmente à topografia do terreno, não existindo deste modo, profundas alterações no movimento de terras.

A proposta não prevê a criação de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

A solução a implementar deverá cumprir o índice de impermeabilização do solo estipulado no artigo 55º do RPDM, o regime de edificabilidade no que se refere à altura das fachadas e ao índice de utilização estipulado nos artigos 71º a 73º do RPDM, e nos afastamentos constantes do artigo 34º do RMUE.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão onde se insere, não desfazendo a relação desta com o território envolvente.

5 – CONCLUSÃO

O presente estudo urbanístico tem como principal objetivo apontar espaços de ocupação habitacional, enquadrando-o na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Plano Diretor Municipal, permitindo assim estabelecer regras e princípios de ordenamento possibilitando a construção do polo habitacional de uma forma faseada e sustentada.

O técnico responsável