

PROGRAMA URBANÍSTICO - RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

1. Introdução e enquadramento legal

O presente relatório diz respeito à pretensão da Entidade Promotora, designadamente composta pelas sociedades **Barros & Pacheco – Construções e Comércio Imobiliário, L.da** (a requerente) e **Alves Oliveira & Machado, L.da**, conforme estipulado na proposta de contrato, ambas representadas por Manuel Augusto Marques de Oliveira Barros, em delimitar uma Unidade de Execução, num terreno do qual é proprietária, constituído por três unidades cadastrais, as quais em conjunto, totalizam uma área de 107.272,00 m², aferida por levantamento topográfico, em anexo (desenho n.º1).

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturação para posterior construção, de uma área que abrange um tipo de classificação de solo, conforme descrito no PDM, como sendo Espaço de Atividades Económicas, urbanizável.

A Unidade de Execução proposta insere-se numa parte significativa de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), designadamente a UOPG 1.6 – Área de Acolhimento Empresarial II, cujas diretrizes para intervenção são as seguintes, conforme anexo III do RPDM:

1 – Objetivos programáticos:

- a) Pretende-se organizar e estruturar o crescimento de uma área empresarial, complementando-a com funções residenciais e comerciais junto da EN206;
- b) As cedências deverão ser preferencialmente realizadas junto à linha de água;
- c) A relação entre a área empresarial e a zona urbana a sul deverá ser levada em atenção, colocando funções compatíveis;
- d) Deverá ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

2 – Indicadores e parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

3 – Forma de execução:

A execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

Assim, 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 1.6 constante do Anexo III ao Regulamento do PDM e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos no plano, conforme preconizado no artigo 110º do RPDM.

2. Delimitação da Unidade de Execução

Os limites da proposta de Unidade de Execução abrangem uma área total de intervenção de **110.314,00 m²**, compostos atualmente por 3 prédios, propriedade da promotora, conforme certidões prediais anexas, que totalizam uma área de **107.272,00 m²**, dos quais 104.789,00 m² encontram-se numa zona classificada como Espaço de Atividades Económicas (urbanizável) e 2.483,00 se encontram em Espaço afeto à REN, segundo o PDM vigente. Existe ainda por um caminho público com área total de **3.042,00 m²**.

A área abrangida é limitada a norte por área afeta a REN e espaço central de nível I, a sul pela Rua da Murgeira, a nascente por instalações industriais e a poente pela Variante Nascente.

Os prédios abrangidos por esta delimitação, estão descritos no quadro a seguir e os seus limites identificados na planta marcada como desenho n.º 2, anexa a este documento:

Prédio 1

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 677
- Inscrição matricial sob o artigo n.º 381 Rústico
- Área total de 2.870,00 m²
- Proprietário: Alves Oliveira & Machado, Lda

Prédio 2

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 1714
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 633 Rústico
- Área total de 31.608,00 m²
- Proprietário: Alves Oliveira & Machado, Lda

Prédio 3

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 562
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 598 Rústico
- Área total de 72.794,00 m²
- Proprietário: Barros e Pacheco – Construções e Comércio Imobiliário, Lda

3. Programa / Solução urbanística

3.1 - Estrutura Viária

A proposta de delimitação da Unidade de Execução que aqui se apresenta, assenta primordialmente em torno da execução de 3 vias estruturantes para o local, conforme peças desenhadas n.º 3 e 4 e tiveram em consideração fatores como:

- Localização;
- Pré-existências;
- Estrutura viária prevista;
- Ligações e criação de acessos/eixos estruturantes;
- Topografia do local.

- Via A

Esta ligação viária está prevista no Plano de Ordenamento e Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no regulamento do PDM e consiste numa ligação entre a rua da Murgeira, a sul, e a rua de São João de Pedra Leital a norte.

Trata-se de uma via cuja área de implantação resulta de cedências ao domínio público por parte da entidade promotora, dos prédios 1, 2 e 3, num total de **12.850,00 m²**.

O perfil da via totaliza 17,00m e contempla uma área para circulação automóvel e estacionamento e passeio de ambos os lados.

A sua execução está a cargo da entidade promotora, sendo que os gastos inerentes à sua construção, serão descontados nas taxas e cedências a pagar ao município.

- Via B

A designada via B resulta da soma de duas situações distintas, conforme representado na peça desenhada n.º 3.

A norte, resulta do alargamento do caminho público existente, através da cedência ao domínio público por parte da entidade promotora, de área dos prédios 2 e 3, num total de **1.639,00 m²**.

A sul, resulta de uma situação de permuta de áreas, em que a entidade promotora se compromete a ceder ao domínio público uma área de **1.739,00 m²** para criação de acesso que substituirá parte do caminho público existente, com área de 1.480,00 m². Esta situação de permuta, que permitirá a substituição e o melhoramento do caminho existente, foi apresentada à Junta de Freguesia de Requião, que demonstrou interesse em proceder à sua concretização, comprometendo-se a apresentar a proposta na assembleia de freguesia com data a definir.

A via B terá um perfil variável, sendo que a sul contempla área de circulação automóvel e estacionamento e passeio de ambos os lados, totalizando 16,50m e a norte, com circulação automóvel e passeios, num total de 10,60m de perfil. A área total de implantação da via B é de **4.611,00 m²**

- Via C

A via designada por via C, consiste no alargamento a efetuar da Rua de São João de Pedra Leital, que fará a ligação entre a Via A prevista e a Estrada Nacional 206. O perfil da via (incluindo a rotunda de ligação à E.N.206) conforme se encontra representado nas peças desenhadas n.º 3 e 4, é o que está previsto para o local. O desenho da via, bem como todas as expropriações, licenciamentos junto das entidades competentes e outras operações necessárias à sua efetivação, são da responsabilidade do município.

A sua execução está a cargo da entidade promotora, sendo que os gastos inerentes à sua construção, serão descontados nas taxas e cedências a pagar ao município.

3.2 - Capacidade Construtiva

A classificação de solo abrangida pela presente proposta de delimitação, Espaço de Atividades Económicas, permite à promotora um Índice máximo de utilização de 0,8 e estipula uma área de cedência máxima de 0,30m² por cada metro quadrado de construção.

Deste modo temos:

- Área de Intervenção: **110.314,00 m²**
- Área em Espaço de Atividades Económicas: **104.789,00 m²**
- Índice máximo de Utilização (0,8): **83.831,20 m²**
- Área máxima a ceder para espaços verdes e equipamentos: **25.149,40 m²**
- Cálculo do valor da área máxima a ceder (34,56€/m²): **869.161,88 €**

3.3 – Cedências para espaços verdes e equipamentos

A promotora compromete-se desde a delimitar áreas de cedência para espaços verdes privados de domínio público, conforme peças desenhadas n.º 3 e 4 (espaços X, Y e Z), totalizando uma área de **1.691,00 m²**, e sendo que destes, 471,70 m² se encontram em espaço REN, o valor total cedido corresponde a uma área de construção máxima de **5.187,43 m²**, a considerar para efeitos de cálculo do valor a descontar nas taxas e cedências a pagar ao município.

4. Dados resultantes do programa urbanístico proposto (conforme peça desenhada n.º4)

CADASTRO DOS PREDIOS RESULTANTES APÓS CEDÊNCIA DE ÁREAS AO DOMÍNIO PÚBLICO				
	Identificação dos prédios resultantes	Dados dos prédios originais:		Área resultante (m ²)
		Inscrição Matricial	Descrição Predial	
	1	381 Rústico	n.º 677	2.705,00
	2	633 Rústico	n.º 1714	20.022,00
	2.1			3.155,00
	3	598 Rústico	n.º 562	35.461,00
	3.1			21.564,00
	3.2			1.885,00
	3.3			6.370,00
TOTAIS				91.162,00

ÁREAS CEDIDAS PARA DOMÍNIO PÚBLICO			
	Áreas cedidas para arruamentos, estacionamento e/ou passeios (m ²)		Áreas cedidas para espaços verdes e equipamentos (m ²)
	Via A	Via B	
Zona 1	165,00	 	
Zona 2 (Prédios: 2 + 2.1)	6.380,00	927,00 (alargamento)	471,70 (Área X) + 666,80 (Área Y)
Zona 3 (Prédios: 3 + 3.1 + 3.2 + 3.3)	6.305,00	712,00 (alargamento)	552,50 (Área Z)
TOTAIS	12.850,00	1.639,00	1.691,00

Via A - Via de ligação prevista na UOPG 1.6: **12.850,00 m2**

Dos quais:

- Área para circulação automóvel: **5.800,00 m2**
- Área de estacionamento: **2.250,00 m2**
- Área de passeio: **4.800,00 m2**

Via B - Via de acesso resultante do alargamento do caminho público existente:
4.611,00 m2

5. Considerações finais

A solução urbanística a adotar cumpre as disposições do PDM, do RJUE e assenta 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.

Posteriormente, as operações urbanísticas poderão ser concretizadas através de operações de transformação fundiária/reparcelamento, decorrentes da operação de obras de urbanização ou de loteamentos, estruturadas com base nos artigos resultantes e na infraestrutura viária proposta, conforme constam na peça desenhada n.º 04.

6. Elementos desenhados anexos a este relatório de fundamentação:

- Planta de localização à escala 1:5000;
- Desenho N.º 1 – Levantamento Topográfico georreferenciado, com indicação da área a delimitar, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 2 – Planta cadastral, com indicação dos prédios existentes, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 3 – Planta do programa de execução, com indicação das cedências e operações a efetuar, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 4 – Planta da solução urbanística, com indicação dos prédios resultantes, à escala 1:1000;

Vila Nova de Famalicão, 30 de Outubro de 2019