

**DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO DA “UOPG 3.6 – PÉ DE PRATA”**

**UNIÃO DE FREGUESIAS DE ESMERIZ E CABEÇUDOS**

## ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal .....	3
2. Delimitação da unidade de execução .....	5
3. Programa / Solução urbanística .....	6
4. Conclusão .....	9
5. Anexos .....	10

## **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO**

### **1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL**

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos, nomeadamente:

- 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.

Considerando que :

O RPDM estabelece que a execução nas UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106º) 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 e cooperação (n.º 1 do artigo 108º).

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, 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 PREDIFUTURO, LDA., vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJGT e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que é proprietária, constituído por uma unidade cadastral, a qual tem uma área de 57.050,00 m<sup>2</sup>, aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide somente sobre a área de 55.971,00 m<sup>2</sup> e visa a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, conforme o disposto no PDM.

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 02 à escala 1:500, onde consta também a identificação e os limites cadastrais do prédio.

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 3.6. A operação urbanística assegurará um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos e equipamentos, previstos no Plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJGT), 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 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.

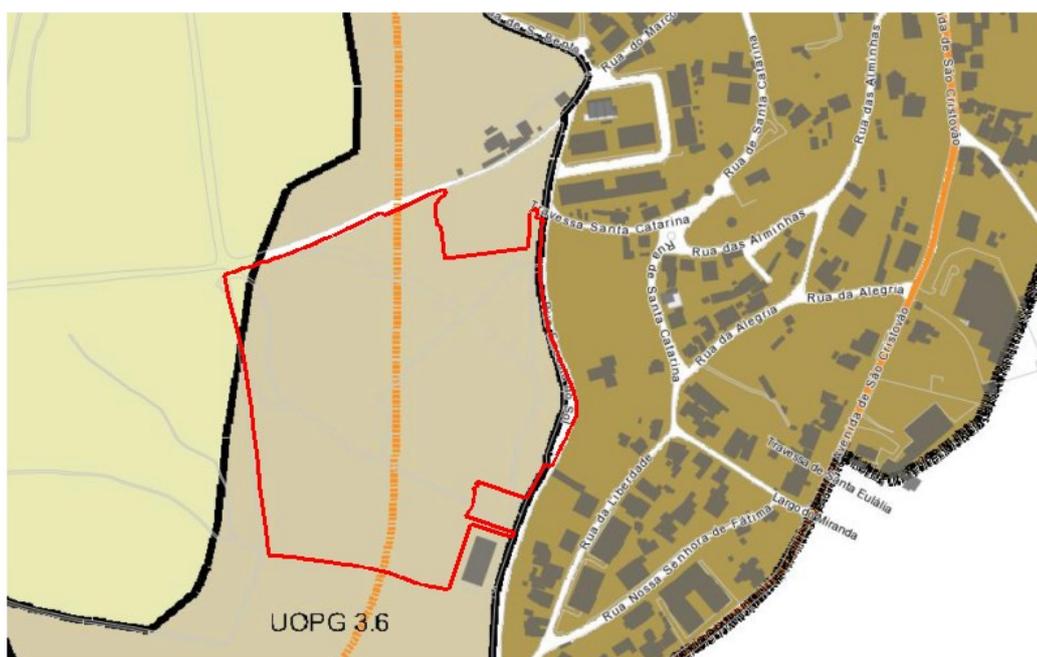
## 2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A sociedade Predifuturo, Lda., ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, vem requerer à Câmara Municipal a iniciação do procedimento de delimitação da unidade de execução, que promoverá previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

Os limites da proposta abrangem uma área de terreno com 55.971,00 m<sup>2</sup>, sendo limitada a norte pelo arruamento público, a sul pela continuidade da UOPG 3.6 e um edifício multifamiliar, a nascente com a Rua Encosta do Sol e a poente com Espaço Agrícola.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Residencial Urbanizável e integrado na UOPG 3.6 – Pé de Prata.

A presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM).



- Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo

A área integrada nesta proposta abrange um único prédio, com uma área total de terreno apurado por levantamento topográfico de 57.050,00 m<sup>2</sup>, a seguir identificado no quadro com o resumo do cadastro, sendo pertencente á sociedade requerente.

O prédio, registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 589/20120320, da Freguesia de Cabeçudos, de natureza rústica encontrando-se omissa na matriz.

Área total medida em planta - 57.050,00 m<sup>2</sup>

Área da delimitação de unidade de execução - 55.971,00 m<sup>2</sup>

Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m <sup>2</sup> )	Área total medida em planta (m <sup>2</sup> )	Área delimitação da unidade de execução (m <sup>2</sup> )	Confrontações
618 e 744 Rustica	Freguesia de Cabeçudos 589/20120320	58.500,00	57.050,00	55.971,00	Norte: Caminho público e Dr. Manuel Abreu Fonseca
					Sul: Adelino Leitão da Silva
					Nascente: Caminho público
					Poente: Herdeiros de António Pereira de Araújo Fonseca

### 3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

#### OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS:

De acordo com o previsto no RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG são os seguintes:

a) Pretende-se que a consolidação de um território urbano, com fortes pressões urbanas e o crescimento que Lousada tem vindo a ser palco, seja integrada em ação prévia de planeamento.

#### ESTRUTURA VIÁRIA

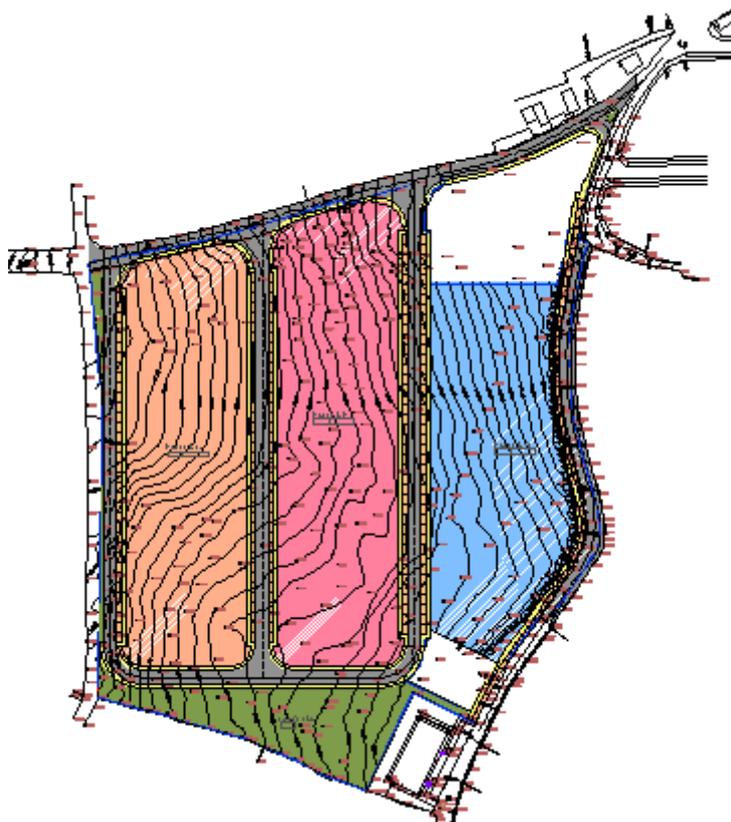
A proposta da Delimitação de Unidade de Execução prevê que parte da intervenção assente nos arruamentos públicos existentes, sendo criados novos arruamentos internos que fazem a ligação aos públicos existentes. Por forma a estabelecer uma conexão urbana futura os traçados dos arruamentos permitem a expansão da UOPG, tanto para norte como para sul.

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.

O perfil transversal das vias é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem de 6.50 m, estacionamento de 2.50 m por 5.00 m e passeios de 2.20 m.

O número de lugares de estacionamento público a criar, deve respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios (artigos 65.º e 66.º).

Os arruamentos devem ser dotados 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

## CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA/ USOS

A proposta garante uma articulação adequada para os espaços confrontantes.

Considerando que com esta UOPG se pretende a consolidação do território urbano, através da sua infraestruturização e requalificação urbana com a localização de funções residenciais de comércio e serviços, através de edifícios isolados, em banda ou multifamiliares.

As soluções de implantação e volumetria serão as adequadas à topografia e ocupação envolvente permitindo a sua articulação entre os vários volumes de edifícios e a sua relação com o arruamento.

A área de construção máxima para a unidade de execução é de 33.582,00 m<sup>2</sup> correspondendo a um Índice de Utilização de 0,60 (alínea b) do n.º 2 do artigo 73.º do RPDM).

## 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.

Considerando que a UOPG 3.6 – Pé de Prata, deve disponibilizar para o domínio público uma área que possibilite a valorização do espaço verde de fruição pública, contando que as áreas de cedência deverão ser previstas com essa finalidade, bem como promover a integração paisagística da proposta.

Estas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que, na sua concretização devem ser adotados modelos ambientalmente sustentáveis, designadamente com recurso à plantação de espécies vegetais apropriadas, bem como, de implementação de sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração /utilização local.

A proposta prevê no imediato a cedência de uma área para espaços verdes /equipamentos e via estruturante/infraestrutura viária de 4.586,00m<sup>2</sup>, sendo que o parâmetro urbanístico aplicado que determinou este valor teve como base a intenção da construção de habitação unifamiliar.

Como o plano de execução prevê, para além da construção de habitação unifamiliar, a possibilidade de construção de edifícios multifamiliares, destinados aos usos de habitação, comércio e serviço, os espaços de cedência devem ser objeto de novo cálculo, em função dessa tipologia e prever novas parcelas de cedência para espaços verdes e equipamentos, caso o valor atingido supere a área de 4.586,00m<sup>2</sup>, já prevista.

## INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área Delimitada na Unidade de Execução	55.971,00m <sup>2</sup>
Índice de utilização	0,60
Área de construção máxima	33.582,00m <sup>2</sup>
Área para infraestruturas do projeto dentro dos limites da Unidade de Execução (cedências para arruamentos, estacionamento e passeios)	13.847,00m <sup>2</sup>
Área de cedência para espaços verdes e equipamentos Via Estruturante/Infraestrutura Viária	4.586,00m <sup>2</sup>
Área total das parcelas “A+B+C” para construção	37.538,00m <sup>2</sup>

Nota: todas as áreas para Delimitação da Unidade de Execução foram obtidas através do levantamento topográfico.

## ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo rege-se em harmonia com as disposições do artigo 55.º do RPDM, sendo observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da Unidade de Execução.

## PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre 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 delimitação de unidade de execução, verifica-se que há um proprietário apenas, pelo que o critério acima referido não se aplica.

## 4. CONCLUSÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do PDMVNF, 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.

A operação urbanística deve ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária, decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho 03.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

## **5. ANEXOS**

### DESENHOS

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

Desenho n.º 2 - Planta cadastral, escala 1/500.

Desenho n.º 3 – Planta do programa de execução, escala 1/500.

Desenho n.º 4 – Planta infraestruturas a construir, escala 1/500.

Desenho n.º 5 – Planta de obras de urbanização, escala 1/500.

Fotografias do local.

Vila Nova de Famalicão, Maio de 2020