

atelier de arquitectura, planeamento, paisagismo e engenharia, lda

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO

LOURO / ARMENTAL

VILA NOVA DE FAMILIÇÃO



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO / ENQUADRAMENTO

A presente proposta de **Delimitação de Unidade de Execução** constituída essencialmente por parcela de terreno sita à freguesia do Louro, concelho de Vila Nova de Famalicão visa a implementação de um conjunto de edifícios com um tipo de ocupação maioritariamente habitacional e a criação de uma estrutura viária de apoio.

O presente **Relatório de Fundamentação** explicita as condições de execução da operação urbanística a realizar na Unidade de Execução proposta bem como os princípios de organização e ocupação espacial preconizados para esta área do concelho.

O pedido de Delimitação de Unidade de Execução agora apresentado enquadra-se no **Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)**, decreto-lei nº. **80/2015**, de 14 de Maio, nomeadamente os seus **artigos 147º. e 148º.** .

O conjunto de construções a desenvolver posteriormente à aceitação da delimitação da presente Unidade de Execução foi já objeto de um **Pedido de Informação Prévia** de construção submetido a 02. Agosto. 2010, tendo constituído o **processo nº. IL-HAB 2/2010** .

A solução proposta articula-se com a envolvente próxima, nomeadamente com o eixo que constitui a **Estrada Nacional nº 204** e com a **Estrada Municipal nº. 572**, respeitando a topografia e restantes características do terreno e os seus princípios urbanísticos são explicitados quer nos seguintes capítulos quer nas peças desenhadas que integram o presente pedido de delimitação.

2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A presente Unidade de Execução, seguidamente designada por **U.E. Louro / Armental**, localiza-se na freguesia do Louro, concelho de Vila Nova de Famalicão e estando devidamente delimitada em peça gráfica integrante do processo, apresenta as seguintes confrontações:

Norte:	Rua de Santo António
Sul:	E.M. 572 (Rua Comendador Costa e Sá)
Nascente:	E.N. 204 (Rua Padre Domingos Joaquim Pereira) e Quinta de Armental
Poente:	Armando Jorge Pinheiro Rodrigues e outros.

A área agora delimitada apresenta-se livre de qualquer construção e, em termos topográficos, pode considerar-se praticamente plana já que as pendentes evidenciadas são genericamente ténues.

A parcela encontra-se murada nas suas confrontações com a via pública e dispõe de rara vegetação.

A envolvente próxima, onde a Estrada Nacional nº. 204 assume uma marcada presença e forte influência, apresenta uma rede viária bastante irregular e na sua maior parte suportada em antigos caminhos.

Em termos de paisagem construída, na envolvente próxima destaca-se a disseminação algo desordenada de moradias unifamiliares não sendo, contudo, rara a presença de edifícios de habitação multifamiliar e de edifícios industriais e comerciais.

3. ANTECEDENTES

Como já anteriormente referido, a criação da **U.E. Louro / Armental** foi precedida da apresentação à Câmara de Vila Nova de Famalicão de um **Pedido de Informação Prévia** de construção em 02 de Agosto de 2010 (processo n.º **IL-HAB 2/2010**) o qual, após a sua normal tramitação, obteve em 16.09.2010 parecer da Divisão de Planeamento da Câmara Municipal que foi oportunamente transmitido ao requerente após o necessário despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal datado de 28.09.2010.

É, pois, no contexto do anterior **P.I.P.** e com a intenção de lhe dar corpo de instrumento de gestão territorial que, na observância da legislação vigente e aplicável, nomeadamente o **R.J.I.G.T.**, se submete à consideração da Câmara Municipal a presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução.

Destaca-se aqui o facto de, após o parecer que recaiu sobre o **P.I.P.** acima referido, a instrução do pedido de delimitação de Unidade de Execução agora apresentado ter sido objeto de reuniões com o corpo técnico municipal, espelhando a presente proposta as conclusões do oportunamente discutido tendo em vista o novo Plano Diretor Municipal.

4. CONFORMIDADE COM PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DE TERRITÓRIO

A área de intervenção da aqui proposta **U.E. Louro/Armental** encontra-se abrangida pelo **Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão** cuja última alteração/atualização data do ano de 2015 e foi publicada em 8 de setembro de 2015 no Diário da República (2ª. série), sob o Aviso n.º. 10268/2015, tendo sido alvo de uma correção material, publicada no Diário da República, 2ª Série, no Aviso (extrato) n.º 19852/2019, de 10 de dezembro, retificada pela Declaração de Retificação n.º 167/2020, de 21 de fevereiro.

Em termos urbanísticos, e de acordo com a **Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo**, o a área da preconizada **U.E. Louro/Armental** integra-se numa **Unidade Operativa de Planeamento e Gestão**, no caso a “**UOPG 2.4 – Zona Adjacente ao Centro Urbano do Louro**”.

De acordo com os seus objetivos programáticos “*esta UOPG tem como objetivo proporcionar a expansão do centro urbano da freguesia, estruturando o território através de novas ligações viárias...*”, pretendendo-se “*edifícios que acentuem o carácter urbano do local...*” e ainda que “*no limite Poente da UOPG pretende-se uma ocupação de baixa densidade por forma a permitir uma correta transição para a paisagem rural*”.

Igualmente se preconiza claramente no **ponto 3** das definições da **UOPG 2.4** preconizada no **Plano Diretor Municipal** que a sua “*execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de pormenor*”.

Ainda no que se refere a determinações do **Plano Diretor Municipal**, a área correspondente à parcela que constitui a agora proposta **U.E. Louro/Armental** está classificada como **Espaço Residencial Urbanizável**.

Nestes termos, o programa preconizado para a **U.E. Louro/Armental** enquadra-se em todos os seus parâmetros e intenções no previsto nos instrumentos de ordenamento do território vigentes no concelho de Vila Nova de Famalicão

5. SITUAÇÃO CADASTRAL

Tendo em conta que no seu **artigo 148º**, o **R.J.I.G.T.** define que *“a delimitação das Unidades de Execução consiste na fixação em Planta Cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada de todos os prédios abrangidos”*, o presente pedido de delimitação indica em planta os limites da parcela que compõe a proposta **U.E. Louro/Armental**.

Essa parcela é composta pelos seguintes prédios:

Titular	Descrição Conservatória	Inscrição na Matriz	Área (m2)
C.M.V.N.FAMALICÃO	---	---	868,29
CARLOS ALBERTO DA SILVA REGO	532	330	36.689,00
total			37.557,29

A delimitação da **U.E. Louro/Armental** preconiza a inclusão de algumas áreas do domínio público municipal com o objetivo de colmatar as ligações à estrutura viária existente e a renovação de parte dela (nomeadamente Rua de Santo António e zona envolvente da Capela de Santo António) com vista à desejável unidade e harmonia de toda a intervenção.

6. PROGRAMA DE SOLUÇÃO PROPOSTA

6.1. Solução Urbanística

A presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução é acompanhada por um conjunto de peças gráficas que visam não só explicitar e detalhar a solução urbanística preconizada para o local como também a forma e calendarização da sua execução.

Em termos de estrutura viária, que se deseja simples e eficaz, a proposta baseia-se sobretudo em dois eixos: um, no sentido norte/sul, sensivelmente paralelo à EN 204, que estabelece a ligação da Rua Comendador Costa e Sá (EM 572) com a Rua de Santo António e que aponta para um futuro possível prolongamento para ligação, a norte, à Rua Dr. Daniel Nunes de Sá e um outro, este no sentido nascente/poente que assegurará a ligação do conjunto à EN 204.

Estes dois eixos viários serão ainda complementados por um terceiro, com traçado em forma de ângulo reto, que tem como principal objetivo a “irrigação” da restante área e que, não podendo ser considerado secundário, assume papel de grande importância no acesso aos vários setores onde se prevê venham a ser implementadas as diversas construções.

Todos os novos eixos terão um perfil transversal igual, isto é, contarão com uma faixa de rodagem de 6,20 m, ladeada por passeios de 2,20 m de largura e integrarão vastas baías de estacionamento, estas dispostas em linha ou transversalmente ao arruamento em função da conveniência e da sua localização.

Igualmente está previsto que possam vir a desenvolver-se vias interiores a alguns dos setores e onde a componente de estacionamento de viaturas será particularmente acautelada. Estas vias terão, obviamente, um acesso condicionado (eventual mecânico) e serão partilhadas por peões e viaturas.

Toda esta rede viária terá como principal objetivo a implementação de uma solução urbanística nesta vasta área de expansão do centro urbano do Louro, a qual, sendo confinante com a EN 204 se procura não constitua sobrecarga para esta.

Em termos de áreas destinadas a construção foram previstos **7 setores** que se apresentarão distintos não só na sua capacidade construtiva como também no seu tipo de ocupação.

Assim, e cumprindo os objetivos programáticos da **U.O.P.G. 2.4** prevista no **Plano Diretor do Concelho de Vila Nova de Famalicão**, na faixa mais a poente foi previsto, para além de uma ampla zona de cedência para espaços verdes, um setor destinado à implantação de moradias unifamiliares com um muito baixo índice de ocupação do terreno e com um número de pisos acima do solo nunca superior a dois. Estará assim, pois, garantida a desejada transição para a paisagem rural.

Ocupando a zona mais central e a zona mais a nascente (mais próxima da EN. 204) da parcela foram previstos 5 setores destinados à implementação de pequenos blocos habitacionais, de 3 pisos acima do solo, destinados exclusivamente a uma ocupação habitacional multifamiliar. Estes blocos disporão de pisos em cave destinados ao aparcamento de viaturas.

De realçar aqui que se optou por não misturar no mesmo setor as funções habitacionais e de comércio/serviços pois que se entendeu ser essa a situação mais vantajosa e a que mais garantias dava da qualidade final desejada para todo o conjunto que se pretende vir a edificar.

De qualquer forma, sendo fundamental a existência de unidades comerciais e/ou serviços que pudessem garantir o apoio aos futuros moradores e pudessem, de algum modo (e controladamente) contribuir para a vivência deste novo polo habitacional, foi reservado a esta função um setor próprio, este localizado num ponto de transição, nas imediações da Capela de Santo António, isto é, já muito próximo da EN 204.

Em termos de espaços verdes, e para além daquele a poente já referido anteriormente, procura-se que todas as futuras construções venham a ser envolvidas por zonas ajardinadas de enquadramento. Igualmente é de referir neste capítulo que foi criada uma zona verde de amplas dimensões ao longo da confrontação com a EN.204 que, funcionando como barreira ao ruído por esta, fatalmente, gerado, irá sem dúvida contribuir para a valorização do conjunto a implementar.

Esta intenção de, apesar da proximidade, criar algum afastamento relativamente à EN 204 levou a que na presente solução urbanística se criasse um percurso pedonal paralelo e alternativo ao existente ao longo daquela via e que se desenvolverá interiormente à zona verde anteriormente descrita.

6.2. Estacionamento

A solução urbanística integrante do presente pedido de Delimitação de Unidade de Execução contempla a criação de áreas de estacionamento de viaturas quer de superfície quer internos.

Sendo os lugares de superfície divididos em dois tipos – públicos e privados – os lugares internos serão na sua totalidade privados dos edifícios a implementar em cada um dos setores.

Não obstante estar o número de lugares de estacionamento de viaturas previsto devidamente indicado em peça gráfica integrante do presente pedido de Delimitação de Unidade de Execução, eles são os constantes do seguinte quadro:

LUGARES DE ESTACIONAMENTO			
privativos		públicos	
Internos	externos	internos	Externos
374	93	0	116
467		116	
583			

Os lugares de estacionamento deverão, sempre, cumprir, no mínimo, o estipulado no RPDM.

Tendo em conta o número máximo de frações habitacionais a criar (185) e o número de frações destinadas a comércio/serviços (8), o número de lugares de estacionamento previsto garante, por larga margem, o cumprimento de todas as determinações legalmente impostas, nomeadamente pelos instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho de Vila Nova de Famalicão nomeadamente o RPDM no que a parâmetros de estacionamento diz respeito.

6.3. Ações urbanísticas

A implementação da **U.E. Louro/Armental** preconiza a intervenção nas áreas pertencentes ao domínio público municipal integrantes da parcela cuja delimitação agora se propõe.

Essas intervenções visam sobretudo, e como já atrás referido, a uniformização de acabamento de algumas das vias com que a parcela privada a urbanizar confronta e cujo perfil deverá ser corrigido (alargamento), assegurando-se obter uma desejada harmonização do produto resultante da operação urbanística.

Assim., e conforme é patente em peça(s) gráfica(s) anexa(s), prevê-se:

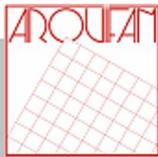
- o alargamento e repavimentação da Rua de Santo António,
- a reformulação e repavimentação da zona envolvente da Capela de Santo António,
- a criação de passeio ao longo da E.N. nº. 204,
- acertos inerentes às ligações com as vias existentes e respetivas concordâncias.

6.4. Cedências

De acordo com o preconizado legalmente, a operação urbanística a levar a cabo em consonância com os parâmetros definidos no presente processo de Delimitação de Unidade de Execução, determinam a obrigação de cedência ao domínio público de áreas destinadas a espaços verdes, a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas viárias. Esta cedência, gratuita, será da responsabilidade do proprietário e/ou dos demais titulares de direitos reais sobre o terreno sobre o qual incide a referida operação urbanística.

Assim, e tendo em atenção as características da presente pretensão, no seguinte quadro se detalham não só as obrigações nesta matéria com também o seu cumprimento:

Setor	Tipo de ocupação	Número	Área Bruta de	Áreas de cedência ao domínio
-------	------------------	--------	---------------	------------------------------



		de frações previsto	Construção Acima do Solo	público	
				Obrigatórias (de acordo c/ artº 59º do RPDM)	Previstas na operação urbanística
M	Moradias unifamiliares	5	1.500,00	750,00 m2	11.281,34 m2
H 1	Habitação multifamiliar em regime de propriedade horizontal	22	2.700,00	1.350,00 m2	
H 2		66	8.100,00	4.050,00 m2	
H 3		22	2.700,00	1.350,00 m2	
H 4		48	1.800,00	900,00 m2	
H 5		22	2.706,35	1.353,18 m2	
C		8	400	200,00 m2	
Total		193	---	9.953,18 m2	11.281,34 m2

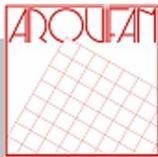
Da análise dos valores expressos no quadro acima conclui-se que as áreas de cedência previstas (e devidamente identificadas em planta) excedem em 1.328,16 m2 as exigências legais nesta matéria. Nestes termos deverá ser tido em conta futuramente o estabelecido no ponto 4 do Artigo 60º do RPDM.

Na futura operação de Loteamento deverão ficar estabelecidas as regras de gestão das zonas verdes integradas nas áreas de cedência ao domínio público.

Igualmente é de realçar que as características das parcelas a ceder cumprem o estipulado legalmente, no artº. 60º do R.P.D.M. do concelho de Vila Nova de Famalicão. De referir ainda que só uma das parcelas a ceder tem a área de 6.638,97 m2 o que representa mais de 50% do total das áreas a ceder.

6.5. Impermeabilização de Solos

De acordo com o RPDM e conforme se verifica pelos desenhos anexos e considerando que os espaços indicados terão sempre um coeficiente de impermeabilização de 100% a permeabilidade do solos será sempre igual ou superior a 40%, conforme se pode verificar no quadro abaixo.



atelier de arquitectura, planeamento, paisagismo e engenharia, lda

Terreno		36 689,00	100,00%
Infra-estruturas	8.376,61 m ²	21.216,13 m ²	57,83%
Implantação Total	12.839,53 m ²		

7. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá, no presente caso, ser executado através do **Sistema de Iniciativa dos Interessados** previsto no **artigo 149º**. do **R.J.I.G.T.**

A operação urbanística será executada através de uma operação de loteamento e ou de obras de urbanização ao abrigo do RJUE.

Será estabelecido um prazo de 3 anos, após a delimitação da Unidade de Execução, com vista à consolidação da operação urbanística mediante a aprovação de um Loteamento e consequente realização das obras de infra-estruturação.

Os direitos e obrigações dos participantes na Unidade de Execução proposta serão definidos nas condições de aprovação por parte da C.M. V. N. Famalicão.

Vila Nova de Famalicão, 06 de agosto de 2020,

O arquiteto,

(António Fernando Sanguêdo Meireles)