

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A pretensão consiste na programação de vários prédios, que integram a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1.1 – *Área Norte da Cidade*, sitos entre a Av. Pinheiro Braga e a Rua de Mões (Quinta de Real/Quinta de Mões), freguesia de Gavião e a União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, concelho de Vila Nova e Famalicão, respetivamente, e para tal, a Sociedade **SOUSA, PINTO & FILHOS, LDA e OUTROS**, propõem a delimitação de uma Unidade de Execução.

1 – INTRODUÇÃO

Em Solo Urbanizável, a execução do Plano processa-se no âmbito de Unidades de Execução, eventualmente integradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e disciplinadas ou não, por Planos de Urbanização ou de Pormenor, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação e imposição administrativa.

A UOPG 1.1 constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento da cidade de Vila Nova de Famalicão.

Esta UOPG tem como objetivo a colmatação da cidade a norte, tendo como limites físicos a Linha do Minho e o prolongamento da Variante Nascente. Pretende-se a construção duma via de ligação entre o Centro Hospitalar e a Rotunda da Variante Nascente com a EN 14, de acordo com Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*.

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 58.179,00 m², e constitui várias propriedades designadamente, a *Quinta de Real* pertencente a **Sousa, Pinto & Filhos, Lda** e a *Quinta de Mões* pertencente a **Maria José Ferreira Mendes e Outros**.

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

A **Quinta de Real** é constituída por três prédios autónomos cuja área total é de 22.983,00 m², confronta do lado Norte com *Francisco Carvalho*, do lado Nascente com *Avenida Pinheiro Braga, Rotunda Norte da Variante Nascente e Rua de Campos*, do lado Sul com *Quinta de Mões e Outros*, e do lado Poente com a *ex-Linha do Caminho de Ferro*. Os prédios estão descritos e inscritos respetivamente:

1 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 749/20000406 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 436 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área de 30,00 m²;

2 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 750/20000406 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 437 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área de 300,00m²;

3 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 751/20000406 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 635 – Gavião, sito no lugar de Real, com a área constante na Certidão e Caderneta Predial de 37.100,00m².

A **Quinta de Mões** é constituída por três prédios autónomos cuja área total é de 35.196,00 m², confronta do lado Norte com *Quinta de Real*, do lado Nascente com *Travessa de Mões e Outros*, do lado Sul com *Rua de Mões*, e do lado Poente com a *ex-Linha do Caminho de Ferro*. Os prédios estão descritos e inscritos respetivamente:

1 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 868/20090707 que é o mesmo 1245/20090707 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 792 com a área de 754,00m², e na matriz urbana sob o artigo nº 832 com a área de 1.176,00 m² ambas da União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, e na matriz rústica sob o artigo nº 651 – Gavião, com a área constante na Caderneta Predial de 33.200,00 m²;

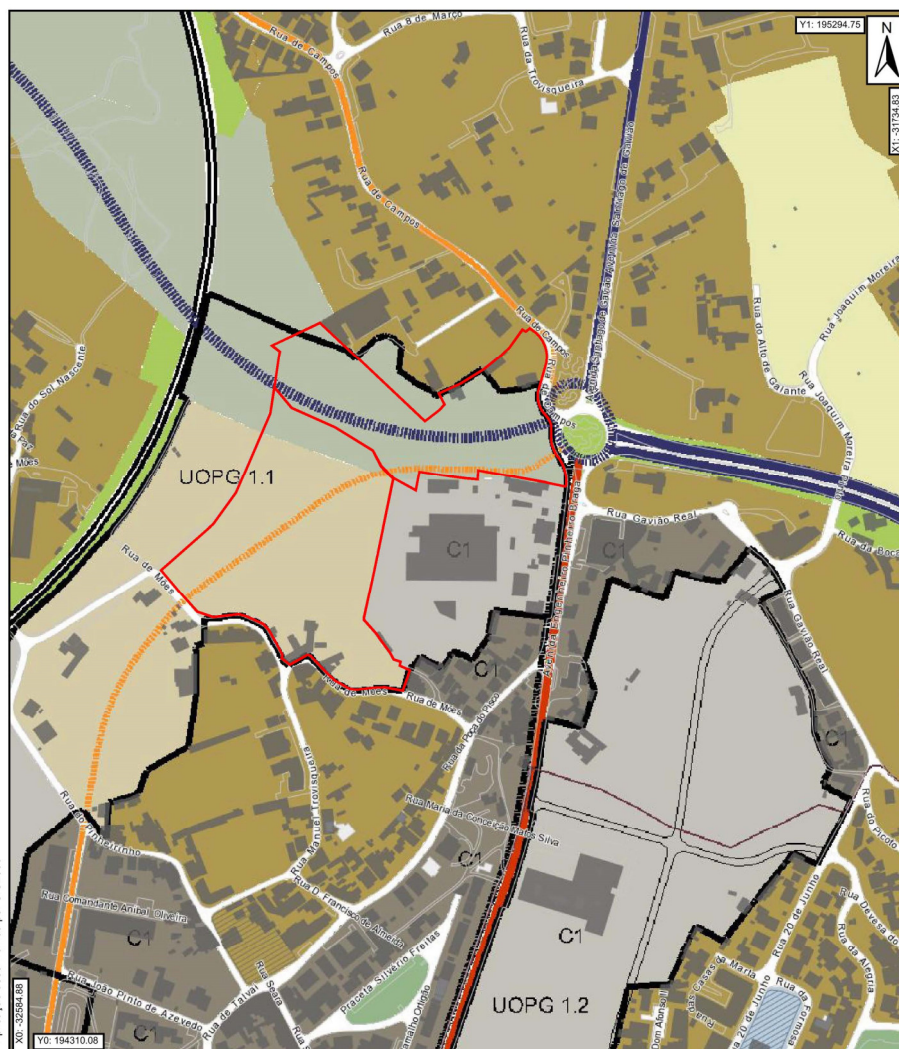
2 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 963/2011100 e inscrito na matriz urbana sob o artigo nº 110 – União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, sito no lugar de Vila Nova de Famalicão, com a área de 149,00 m²;

3 – Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 832/20080730 e inscrito na matriz rústica sob o artigo nº 62 – União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário, sito no lugar de Mões, com a área constante na Certidão e Caderneta Predial de 7.600,00m².

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 Serviços pode provocar na envolvente.

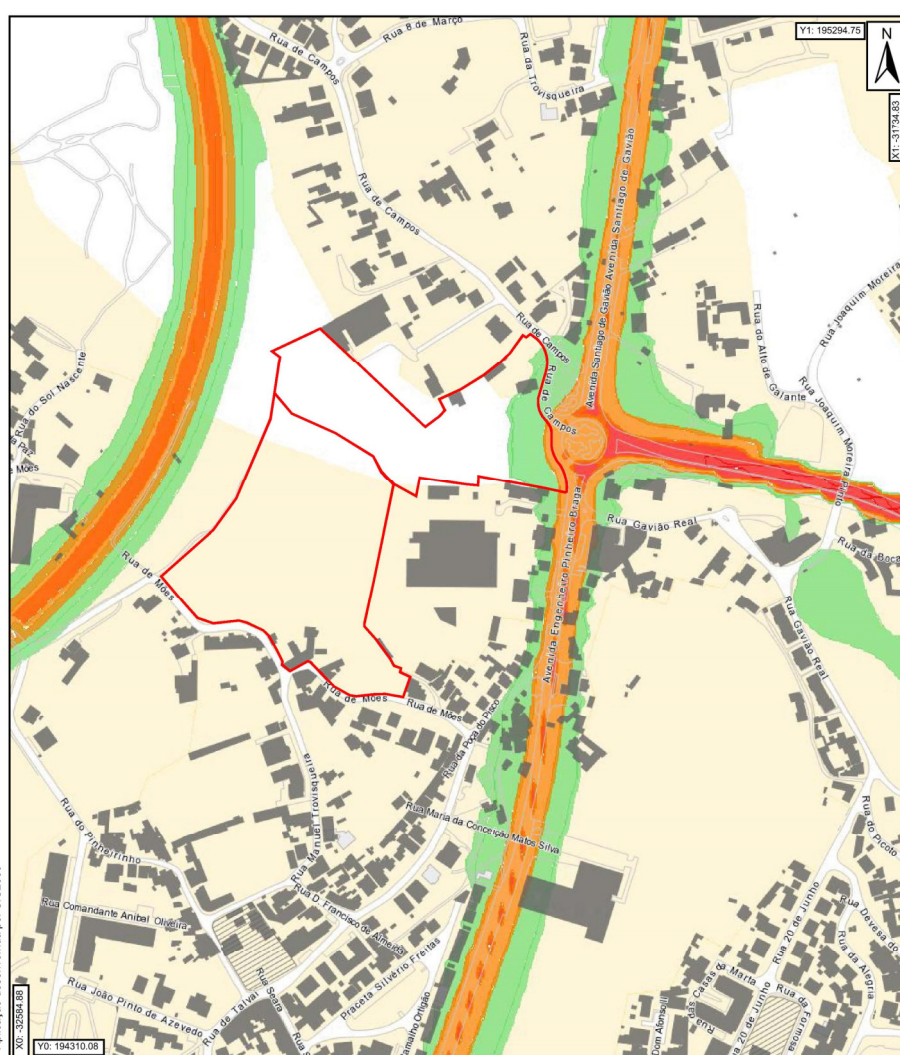
2 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO NO TERRITÓRIO

De acordo com o Zonamento definido no Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Nova de Famalicão, o local intervencionado com este estudo, encontra-se classificado como «*Espaço Residencial*» **Urbanizável**, «*Espaço Residencial*» **Urbanizado**, «*Espaço Florestal de Produção*» e «*Espaço Central C1*».



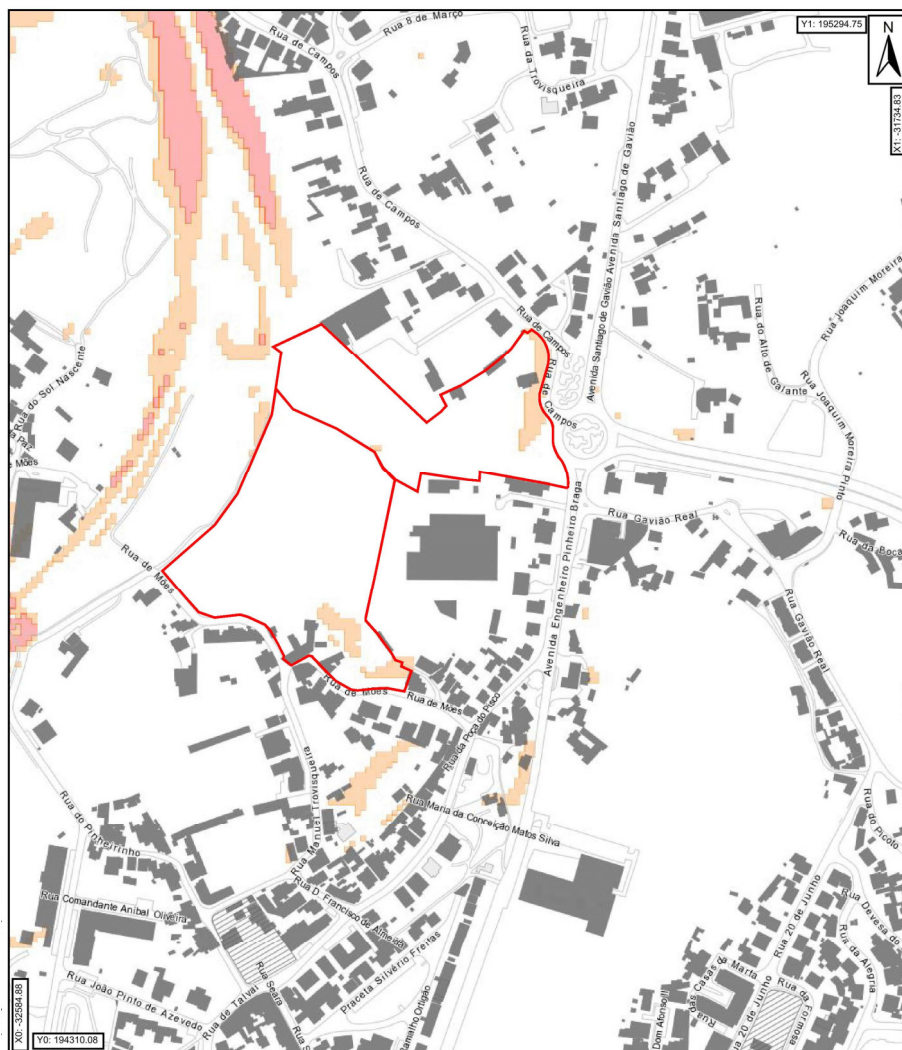
Extrato da Planta de Ordenamento I e II

O terreno segundo a consulta do extrato da Planta de *Ordenamento IV – Zonamento Acústico do PDM* está classificado como Zona Mista.



Extrato da Planta de Ordenamento IV – Zonamento Acústico do PDM

O terreno segundo a consulta do extrato da Planta de *Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal* do PDM está classificado em pequenas áreas como Alta.



Extrato da Planta de Condicionantes III – Perigosidade de Incêndio Florestal

3 – CARACTERIZAÇÃO DO EXISTENTE

A área abrangida por este estudo, denomina-se por Quinta de Real e Quinta de Mões, e são compostas por terrenos de cultura, pinhal, eucaliptal e mato.

A proposta surge na continuação da Zona Residencial, localizada a Sul, a partir do prolongamento da Rua de Mões, onde existem vários edifícios residenciais.



Extrato do Ortofotomapa

4 – PROPOSTA – Descrição da Solução

O presente estudo tem duas vertentes, em primeiro lugar, preservar o «*Espaço Florestal de Produção*», não encostando as vias para evitar a pressão urbanística, e em segundo, definir os polígonos de ocupação para os lotes habitacionais e de serviços, os arruamentos, os estacionamento, os passeios e os espaços verdes e de utilização coletiva, 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 de rés-do-chão e andar, de habitação multifamiliar e de áreas para comércio e serviços, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com a *Área Norte da Cidade*, e não prejudica o ordenamento urbanístico da UOPG.

Este estudo urbanístico prevê uma ocupação somente da área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizável*» e «*Espaço Residencial – Urbanizado*», dada a restante área classificada como «*Espaço Florestal de Produção*», estar onerada com uma via projetada, e o «*Espaço Central C1*» ser demasiado reduzido, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional, e não prejudica o ordenamento urbanístico.

A área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizável*» é de 31.902,00 m², como «*Espaço Residencial – Urbanizado*» é de 2.248,00 m² e como «*Espaço Central C1*» é de 113,00 m² destinados à construção de habitação unifamiliar ou multifamiliar, a comércio ou a serviços, a que corresponde uma área máxima de utilização de $(31.902,00 \text{ m}^2 \times 0,60 + 2.248,00 \text{ m}^2 \times 0,60 + 113,00 \text{ m}^2 \times 1,00 =)$ 20.603,00m².

A proposta prevê a criação de uma área destinada a espaço verde de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, com 8.710,70 m², de forma a garantir, caso seja desejável e/ou aplicável, a continuação da via intermunicipal PRN, para Poente (EN204 e EN206).

A via distribuidora secundária (VDS) possui o perfil transversal de 7,00 m de faixa de rodagem (3.398,50 m²), 2,50 m de faixa de estacionamento com caldeiras de árvores (892,30 m²) e 2,20 m de cada lado para passeio (2.097,00 m²), que conjuntamente com o Espaço Verde e de Equipamento de Utilização Coletiva, totaliza a área a ceder ao Domínio Público de 15.098,50 m².

A implantação da via e das parcelas de terreno adaptam-se naturalmente à topografia do terreno, como se representa nos perfis que se anexam, garantindo os declives mais adequados, não existindo deste modo, profundas alterações no movimento de terras.

A solução urbanística a implementar deverá cumprir o índice de impermeabilização do solo estipulado no artigo 55º do RPDM, o regime de edificabilidade no que se refere ao índice de utilização estipulado no artigo 82º do RPDM, e nos afastamentos constantes do artigo 34º do RMUE.

No que se refere à altura das fachadas pretende-se, dado o carácter urbano do novo acesso à cidade, que a ocupação marginal da nova via, seja total ou parcial com edifícios multifamiliares, que por analogia com o «*Espaço Central C1*», que possua a cêrcea até 6 pisos acima do solo, e o restante, nomeadamente a faixa marginal à Rua de Mões e a área urbanizada, junto à Rotunda Norte da Variante, que possua a cêrcea até o equivalente a 3 pisos.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte do «*Espaço Residencial – Urbanizável*» 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 (unifamiliar e multifamiliar) e de comércio e serviços, enquadrando-o na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento do Plano Diretor Municipal, permitindo assim estabelecer regras e princípios de ordenamento possibilitando a construção deste novo polo de uma forma faseada e sustentada.

Com a aprovação desta proposta, permitirá num futuro próximo, o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbano, tendo em vista a construção, conforme preconizado no PDM.

A concretização da Unidade de Execução, constitui uma oportunidade para estruturar e consolidar um tecido urbano menos coeso, e permitir o crescimento residencial de forma planeada, na União das Freguesias de *Vila Nova de Famalicão* e Calendário e na freguesia de Gavião, de acordo com as peças desenhadas em anexo à presente proposta.

O técnico responsável