

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A pretensão consiste na programação de um terreno, que integra um *Espaço Urbanizável*, sito na Rua da Terra Negra, freguesia de Ribeirão, concelho de Vila Nova e Famalicão, e para tal, o senhor **ADRIANO DIAS DA COSTA**, propõe 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.

Tal como é referido no nº 2 do artigo 108º, a Câmara Municipal pode autorizar operações urbanísticas avulso, não integradas em Unidades de Execução, mediante as condições aí descritas. Foi nesse pressuposto que o Requerente apresentou o Pedido de Informação Prévia com o nº de registo 4/2021 IPV, para a construção da sua Unidade Industrial, que pretende deslocar das atuais instalações e que pretende edificar de imediato.

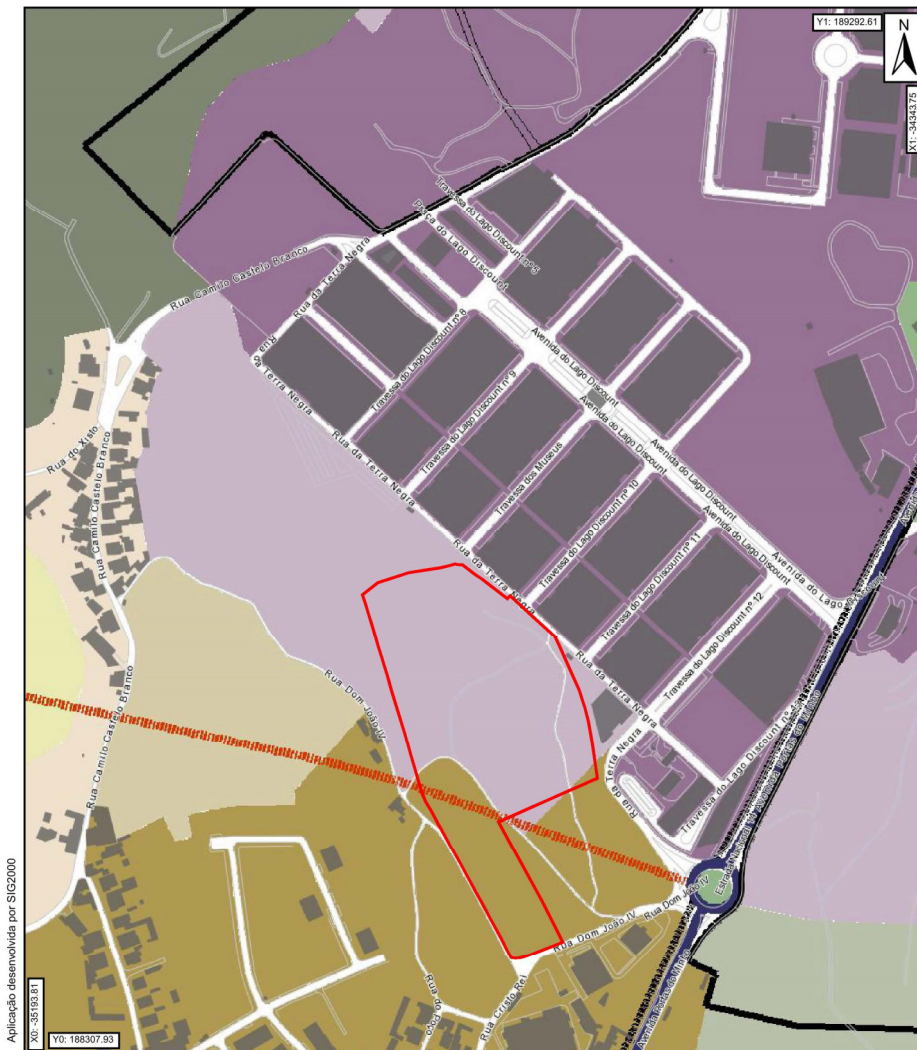
A pretensão atual integra uma área total de 43.183,00 m<sup>2</sup>, e constitui a consolidação de um território urbano, com fortes pressões para o crescimento de Ribeirão, e de acordo com a proposta constante na Planta de *Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*, que contempla e deverá ser respeitada, a estrutura viária proposta.

A área delimitada para a Unidade de Execução está inscrita na matriz rústica sob o nº 632 – Ribeirão, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº 4465/20150514, denominada Bouça de Cuba ou Meães, situa-se na Rua da Terra Negra, freguesia de Ribeirão, e confronta do lado Norte com *António Francisco do Couto e Adelino Sousa Oliveira*, do lado Sul com *Rua Dom João IV e Outros*, do lado Poente com *Zeferino Pinheiro e Rua Dom João IV*, e do lado Nascente com *Rua da Terra Negra*.

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 implantação de uma Zona de Atividades Económicas pode provocar em toda a envolvente.

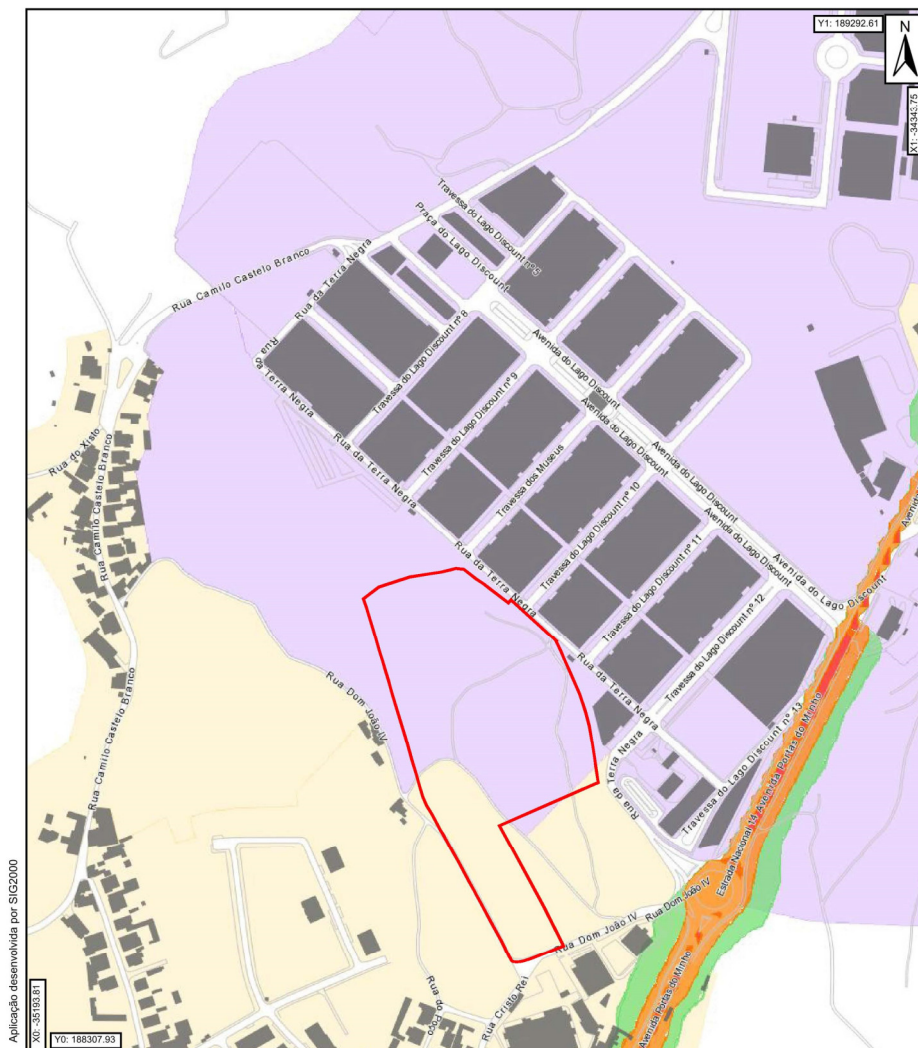
## 2 – ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO NO TERRITÓRIO

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 de Atividades Económicas – **Urbanizável**», e como «Espaço de Residencial – **Urbanizado**».



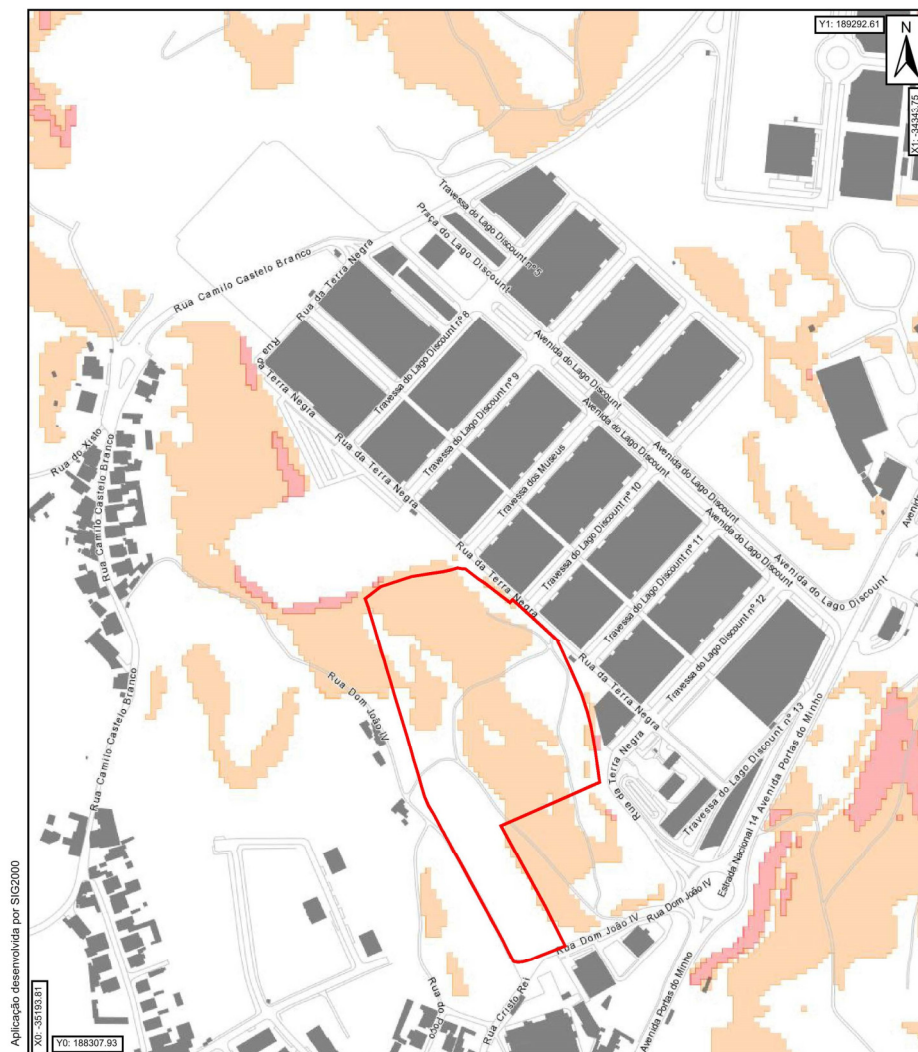
Extrato da Planta de Ordenamento I e II

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 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 Bouça da Cuba, é composta por pinhal, eucaliptal e mato.

A proposta surge na continuação da Área Industrial – Lago Discount, localizada a Nascente, a partir do prolongamento das Travessas Lago Discount nº 10 e 11, onde existem vários edifícios de atividades económicas.



Extrato do Ortofotomapa

#### 4 – PROPOSTA – Descrição da Solução

O presente estudo tem duas vertentes, em primeiro lugar, preservar o Espaço Residencial, não misturando o trânsito do Lago Discount com a Rua residencial D. João IV, e em segundo, definir 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 somente da área classificada como «*Espaço de Atividades Económicas – Urbanizável*», dada a restante área classificada como «*Espaço Residencial – Urbanizado*», estar onerada com uma via projetada, e porque a solução assegura uma correta articulação formal e funcional com a Urbanização Lago Discount, e não prejudica o ordenamento urbanístico.

Porque se prevê a implantação de Pavilhões destinados a Armazém ou Indústria, propõe-se a distribuição de estacionamento público de veículos ligeiros, de veículos pesados e de bicicletas.

O perfil transversal do arruamento é composto por 8,00 m de faixa de rodagem, 2,50 m de faixa de estacionamento e 2,20 m de cada lado para passeio.

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

A proposta prevê a criação de uma área destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, identificada nas peças desenhadas, que coincide com a proposta para a *Via Distribuidora Principal Nível 3*.

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 no artigo 82º do RPDM, e nos afastamentos constantes do artigo 34º do RMUE.

A implementação desta proposta propõe a criação de espaços destinados a indústria/armazéns, segundo os novos parâmetros respeitante aos alinhamentos e cêrceas propostas.

Como já referido, a proposta prevê a criação de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva de cerca de 3.654,00 m<sup>2</sup>.

Os espaços verdes propostos, até à construção da Via, funcionam sobretudo como elementos de enquadramento paisagístico, e de transição para a Zona Residencial, proporcionando conforto para o local, e zonas de abrigo e sombreamento, bem como condições de permeabilidade do solo.

O prédio tem a área de 43.183,00 m<sup>2</sup> e o presente estudo urbanístico abrange a totalidade da área, quase totalmente classificado como «*Espaço de Atividades Económicas – Urbanizável*», com as referidas infraestruturas e resultantes ocupações do solo propõe-se uma área impermeabilizada máxima de 60%, estando assim dentro dos parâmetros estipulados no artigo 55º do RPDM.

Procurou-se assim garantir uma ocupação equilibrada e coerente do espaço, promovendo um ordenamento correto da parte do «*Espaço de Atividades Económicas – 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 de Atividades Económicas, 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.

Com a aprovação desta proposta, permitirá num futuro próximo, e após a edificação da Nova Unidade Industrial do Requerente, a que se refere o processo IPV 4/2021, o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbano, tendo em vista a construção de Pavilhões Industriais, destinados à implantação do Armazenamento ou de Indústria, 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 industrial de forma planeada, na freguesia de Ribeirão, de acordo com as peças desenhadas em anexo à presente proposta.

O técnico responsável