

**DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA UOPG 2.3 – ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL IV**

**UNIÃO DE FREGUESIAS DE LEMENHE MOUQUIM E JESUFREI**

**E**

**UNIÃO DE FREGUESIAS DE ARNOSO (SANTA MARIA E SANTA EULÁLIA) E SEZURES**

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. Introdução e Enquadramento Legal.....    | 3  |
| 2. Delimitação da unidade de execução ..... | 5  |
| 3. Programa / Solução urbanística .....     | 7  |
| 4. Conclusão .....                          | 11 |
| 5. Anexos .....                             | 12 |

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no número 3 do 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.
- e) Ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais.

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 Gabriela & José, S.A., vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJIGT e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para os prédios de que é proprietária, constituído por oito unidades cadastrais, as quais no seu conjunto totalizam uma área de 157.297,00 m<sup>2</sup>, aferida no levantamento topográfico, em anexo (desenho nº1)

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide sobre a área de 157.297,00m<sup>2</sup>, dos quais 75.155,00m<sup>2</sup> se encontram inseridos em Espaço de Atividades Económicas e visa a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios industriais, armazém, 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 1:1000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios.

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 2.3. A operação urbanística assegurará um desenvolvimento urbano harmonioso.

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

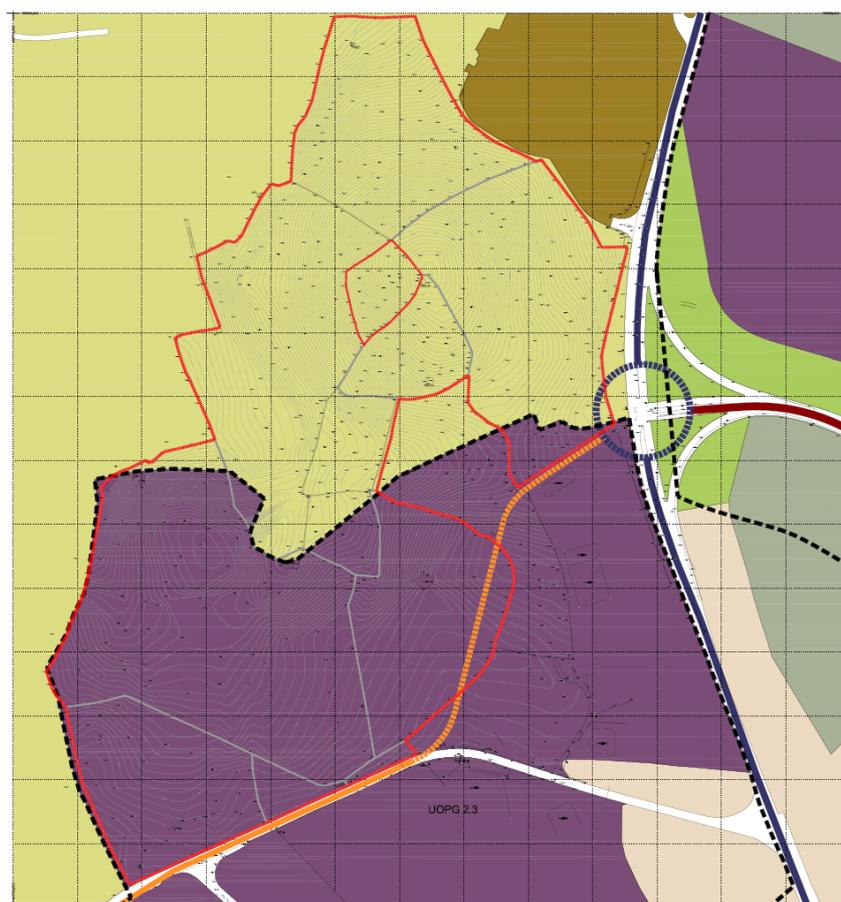
- Garantir a possibilidade, no caso da Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

## 2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A sociedade Gabriela & José, S.A., 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.

O conjunto dos oito prédios, totalizam uma área de 157.297,00m<sup>2</sup>, a mesma área da Unidade de Execução, dos quais 75.155,00m<sup>2</sup> estão qualificados como Espaço de Atividades Económicas (urbanizável), de acordo com o PDM e integrado na UOPG 2.3 – Área de Acolhimento Empresarial IV.

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 abrangida é limitada a norte por Espaço Agrícola e Espaço Residencial, a sul pela Rua Padre Manuel da Costa Rego (EM 571-1), a nascente por Espaço de Atividades Económicas (urbanizável) e a poente por Espaço Agrícola.

Os prédios abrangidos por esta delimitação, estão descritos no quadro a seguir e os seus limites identificados na planta desenho I.

Prédio 1

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 480
- Inscrição matricial sob o artigo n.º 328 Rústico
- Área total de 14.328,00 m<sup>2</sup>

Prédio 2

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 42
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 325 Rústico
- Área total de 1.734,00 m<sup>2</sup>

Prédio 3

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 790
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 1326 Rústico
- Área total de 585,00 m<sup>2</sup>

Prédio 4

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 108
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 322 Rústico
- Área total de 40.529,00 m<sup>2</sup>

Prédio 5

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 481
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 114 Rústico
- Área total de 16.730,00 m<sup>2</sup>

Prédio 6

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 680
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 286 Rústico
- Área total de 51.825,00 m<sup>2</sup>

#### Prédio 7

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 526
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 292Rústico
- Área total de 5.770,00 m2

#### Prédio 8

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 438
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 289 Rústico
- Área total de 25.796,00 m2

### **3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

#### OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS:

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

- a) Esta UOPG constitui uma área de expansão da zona industrial da freguesia de Jesufrei e tem como objetivos a consolidação e estruturação da implantação de novas unidades empresariais a instalar;
- e) Deverá ser executada uma via de ligação entre a EM571-1 e o Nó de Acesso à A3, conforme a proposta constante na Planta de Ordenamento I- Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

#### ESTRUTURA VIÁRIA

A proposta da Delimitação de Unidade de Execução prevê que a intervenção assente primordialmente em torno da execução da via estruturante prevista no Plano de Ordenamento e Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento do PDM, sendo criados novos arruamentos internos, que fazem a ligação ao arruamento público existente e à via estruturante a executar.

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 e prevista, tendo ainda em consideração fatores como:

- Localização;
- Limites cadastrais
- Estrutura viária prevista no Regulamento PDM;

- Ligações e criação de acessos/eixos estruturantes;
- Topografia do local.

### 1.1 - Via Estruturante/Rotundas

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 Padre Manuel Costa Rego/EM571-1 e a Estrada Nacional 14/Nó de Acesso à A3.

O perfil da via totaliza 16,40m e contempla uma área para circulação automóvel, estacionamento e passeio de ambos os lados e caldeiras com arborização, conforme representado no desenho 3.

No âmbito do projeto de Obras de Urbanização, será solicitada autorização da RAN, para o troço que está abrangido por esta condicionante e efetuado o levantamento da restrição constante do extrato da planta de condicionantes de áreas ardidadas, pelo fato de a mesma ter sido percorrida por um incêndio no ano de 2013.

A execução desta via, bem como das rotundas situadas na Rua Padre Manuel da Costa Rego e Estrada Nacional14, está a cargo da entidade promotora, sendo que os gastos inerentes à sua construção, serão descontados nas taxas e cedências a pagar ao município.

### 1.2 - Vias Internas

As designadas vias internas, resultam da execução de duas vias paralelas e uma transversal que fazem as ligações entre a Rua Padre Manuel da Costa Rego e a via estruturante, conforme representado no desenho 3.

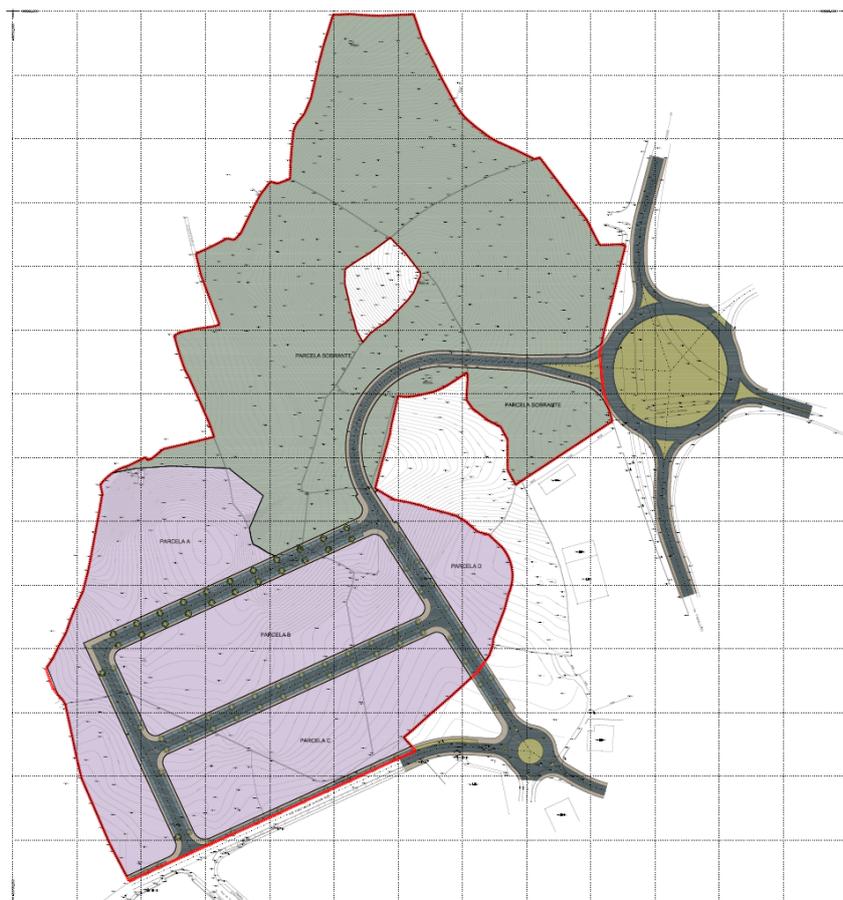
A via terá um perfil constante que contempla área de circulação automóvel, estacionamento e passeio de ambos os lados e caldeiras arborizadas, totalizando 16,40m.

## GESTÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS URBANAS

No projeto de obras de urbanização a apresentar oportunamente, serão definidas relativamente à condução das águas pluviais, a rede de drenagem natural e a rede de drenagem artificial. Assim, com base nos caudais estimados e no modelo numérico do terreno,

pretende-se encaminhar as águas pluviais em duas conduções distintas, uma para a linha de água a norte e outra para a conduta existente na EN. 14.

Através da análise dos caudais estimados, pode-se mostrar necessário a inclusão de bacias de retenção para a mitigação dos efeitos das cheias, as quais terão como propósito a gestão do escoamento de origem pluvial, reduzindo os valores de ponta, evitando assim a degradação da linha de água e o recetor.



#### *PROGRAMA/SOLUÇÃO URBANÍSTICA*

#### CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA/ USOS

A proposta garante uma articulação adequada para os espaços confrontantes.

Pretende-se com esta UOPG a consolidação do território urbano, através da sua infraestruturação e requalificação urbana com a localização de funções industriais, armazém, comércio e serviços, através de edifícios isolados ou em banda.

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 classificação de solo abrangida pela presente proposta de delimitação, Espaço de Atividades Económicas, permite à promotora um Índice máximo de utilização de 0,8, alínea b) do n.º 2 do artigo 82.º do RPDM.

Deste modo temos:

- Área em Espaço de Atividades Económicas: 75.155,00 m<sup>2</sup>
- Índice máximo de Utilização (0,8): 60.124,00 m<sup>2</sup>

#### 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 Unidade de Execução I da UOPG 2.3 – Área de Acolhimento Empresarial IV, para a sua concretização vai disponibilizar para o domínio público, uma via estruturante prevista no Plano de Ordenamento e Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento do PDM, onde se incluem a execução, da rotunda na Rua Padre Manuel da Costa Rego e a rotunda na Estrada Nacional 14, a entidade promotora entende que a situação descrita encontra enquadramento no previsto na alínea c) do nº2 do artigo 29 de RMUE.

Por essa razão, solicita que as despesas com a elaboração dos projetos e com a construção da via estruturante e rotundas, a ser paga pela promotora, seja deduzido tal valor, no montante das taxas administrativas, correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, que a promotora executar dentro do limite da Unidade de Execução, bem como as cedências que se mostrem devidas.

Para avaliar o valor dos projetos e das obras a executar pela promotora, que será considerado como compensação em espécie, para pagamento de taxas e cedências que se mostrem devidas, a promotora, compromete-se a apresentar o projeto e respetivo orçamento, para validação dos serviços municipais competentes.

No caso de o valor dos encargos ultrapassar, o valor das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas, que a promotora executar dentro dos limites da Unidade de Execução, ou outro promotor por si indicado, ficarão com um crédito para futuras operações urbanísticas, a promover no concelho de Vila Nova de Famalicão.

## INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Área Delimitada na Unidade de Execução   | 157.297,00m <sup>2</sup> |
| Área Inserida em Espaço de Atividades Económicas (urbanizável)   | 75.155,00m <sup>2</sup>  |
| Índice de utilização   | 0,80                     |
| Área de construção máxima  | 60.124,00m <sup>2</sup>  |
| Área da infraestrutura de interesse geral<br>Obra a realizar por conta das cedências em falta e futuras taxas urbanísticas | 25.202,00m <sup>2</sup>  |
| Área das vias internas   | 11.820,00m <sup>2</sup>  |
| Área total das parcelas "A+B+C+D" para construção  | 60.783,00m <sup>2</sup>  |

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

## 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 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 consta da peça desenhada nº4.

## **5. ANEXOS**

### DESENHOS

Desenho n.º1 – Levantamento topográfico e Planta Cadastral, escala 1/1000.

Desenho n.º2 - Planta Sobreposição com o Ordenamento, escala 1/1000.

Desenho n.º3 – Planta de obras de urbanização, escala 1/1000.

Desenho n.º 4 – Planta Síntese, escala 1/1000.

Vila Nova de Famalicão, Maio de 2021