

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 m², aferida no levantamento topográfico, em anexo (desenho nº1)

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide sobre a área de 157.297,00m², dos quais 75.155,00m² 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.

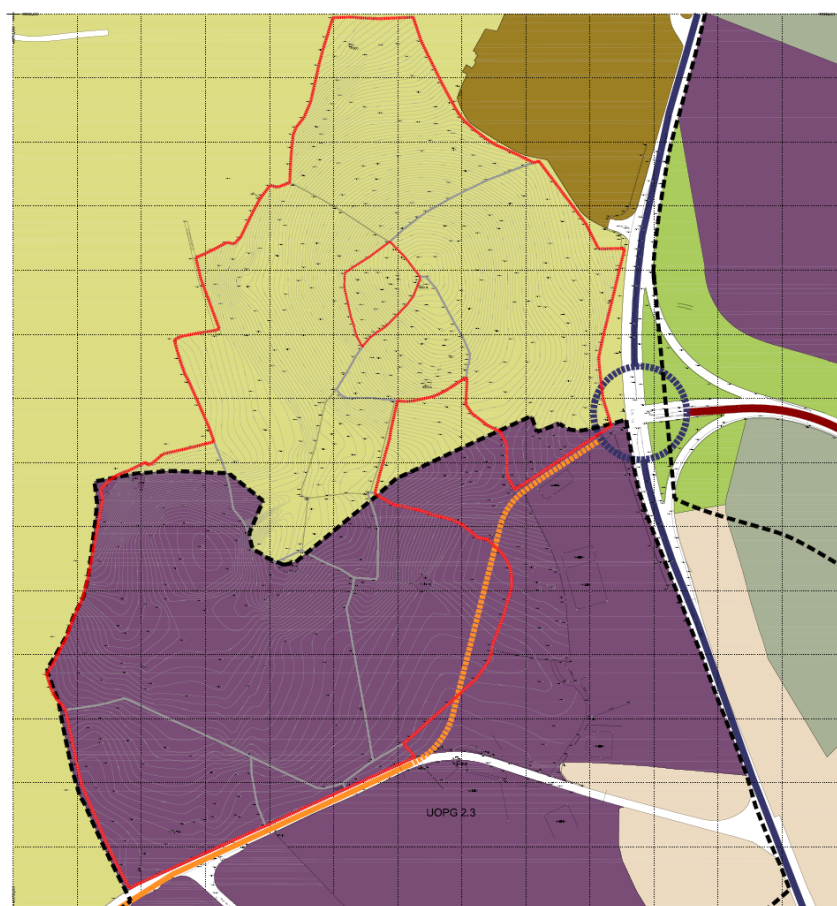
- Garantir a possibilidade, no caso da Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

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 157.297,00m², a mesma área da Unidade de Execução, dos quais 75.155,00m² 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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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.

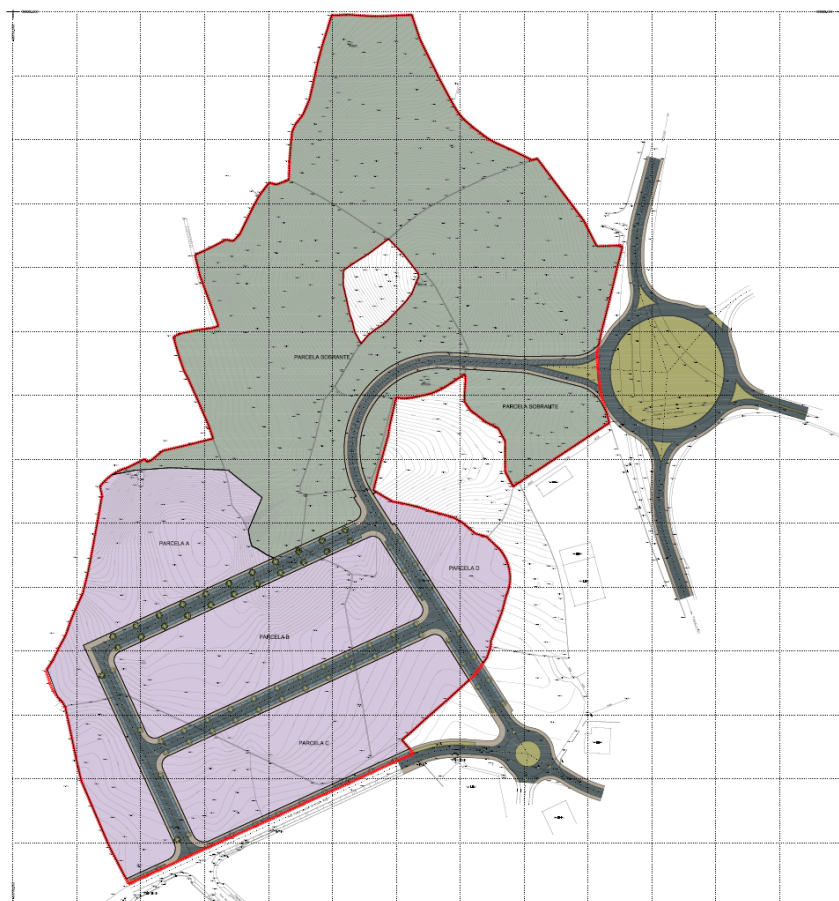
A via terá um perfil constante que contempla área de circulação automóvel, estacionamento e passeio de ambos os lados e caldeiras arborizadas, totalizando 16,40m.

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 m²
- Índice máximo de Utilização (0,8): 60.124,00 m²

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

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