



**Ordenamento e Gestão Urbanística**  
*town planning and management*

**www.famalicao.pt**  
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILIÇÃO  
Praça Álvaro Marques  
4764-502 Vila Nova de Famalicão  
tel. +351 252 320 900  
NIF 506 663 264

REUNIÃO  
DE  
28 JUL. 2022  
DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA**

**Assunto:** Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 4.7 - Área Central de Oliveira Santa Maria.

A delimitação da presente Unidade de Execução, denominada por "Unidade de Execução 1 da UOPG 4.7 - Área Central de Oliveira Santa Maria", foi requerida através do registo n.º 10458/2022, por Reserva Aprazível - Unipessoal Lda, nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a três prédios, com área total de 25.463,9m<sup>2</sup>

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro, a área delimitada está qualificada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço Residencial (Urbanizado e Urbanizável).

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente, nos seguintes vetores estratégicos com incidência na área objeto desta UE:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- c) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional.

Considerando que:

De acordo, com o Regulamento do PDM, artigo 106.º e 108.º, nas UOPG e em solo urbanizável a execução é realizada através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação;

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, Decreto-lei 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, (n.º 2 do artigo 147.º) e no âmbito do procedimento, caso a área não se encontre abrangida por um Plano de Pormenor, previamente à sua aprovação, deve ser promovido um período de discussão pública, nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e por um período não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT);

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, 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, devendo 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, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

A Unidade de Execução, localiza-se entre a Avenida do Mosteiro e a Rua Bouça de Frades, freguesia de Oliveira Santa Maria, abrange uma área com 27.949,8m<sup>2</sup>, conforme consta na Planta de Cadastros à escala 1/500 - Folha nº 3, cumpre os requisitos legais, designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução e visa a estruturação e consolidação da área central da freguesia de Oliveira de Santa Maria, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 4.7.

A aprovação desta proposta permitirá, em primeiro lugar, melhorar e consolidar a malha urbana do centro da freguesia, através da criação de uma ligação entre a Avenida do



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

Mosteiro e a Rua Bouça de Frades, bem como a execução de passeios nas vias existentes (Planta de Solução Urbanística - folha 4).

A concretização da unidade de execução irá também permitir disponibilizar ao domínio público uma área de 5.089,05m<sup>2</sup> de terreno para Espaços Verdes e Equipamentos, possibilitando a ampliação do cemitério e a criação de equipamentos complementares, bem como a criação áreas verdes de fruição pública (Planta de Solução Urbanística - folha 4).

Pelo exposto, atentos os fundamentos invocados no corpo da presente proposta, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 4.7 - Área Central de Oliveira Santa Maria, e proceder à abertura de um Período de Discussão Pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo, que se dá como reproduzido, nos termos nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJIGT, por um período de 20 dias.
2. Tornar público que o mencionado período de discussão pública terá início no 5.º dia, após a publicação do Aviso no Diário da República, 2.ª série nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Vila Nova de Famalicão, 18 de julho de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal,

  
(Mário Passos, Doutor)

\_\_\_\_\_

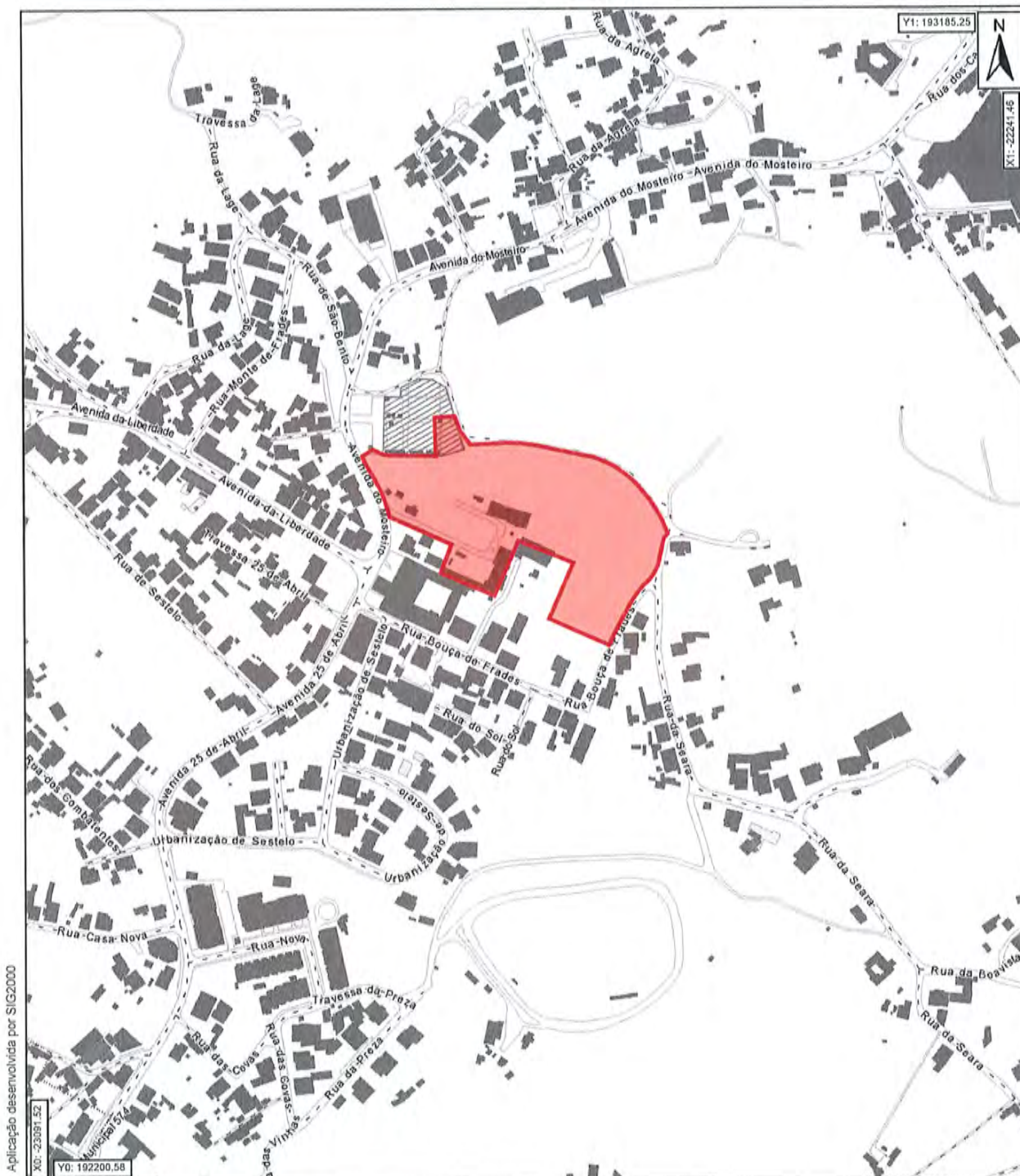
**DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR.** \_\_\_\_\_

**-ABSTIVERAM-SE OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELO PARTIDO SOCIALISTA.** \_\_\_\_\_

**-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM CATORZE DE OUTUBRO DE 2021, A PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA.** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Informação Geográfica  
Vila Nova de Famalicão



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Aviso nº 14327/2009 DR nº 155, Serie II de 12/08/2009

Informação Geográfica  
Vila Nova de Famalicão

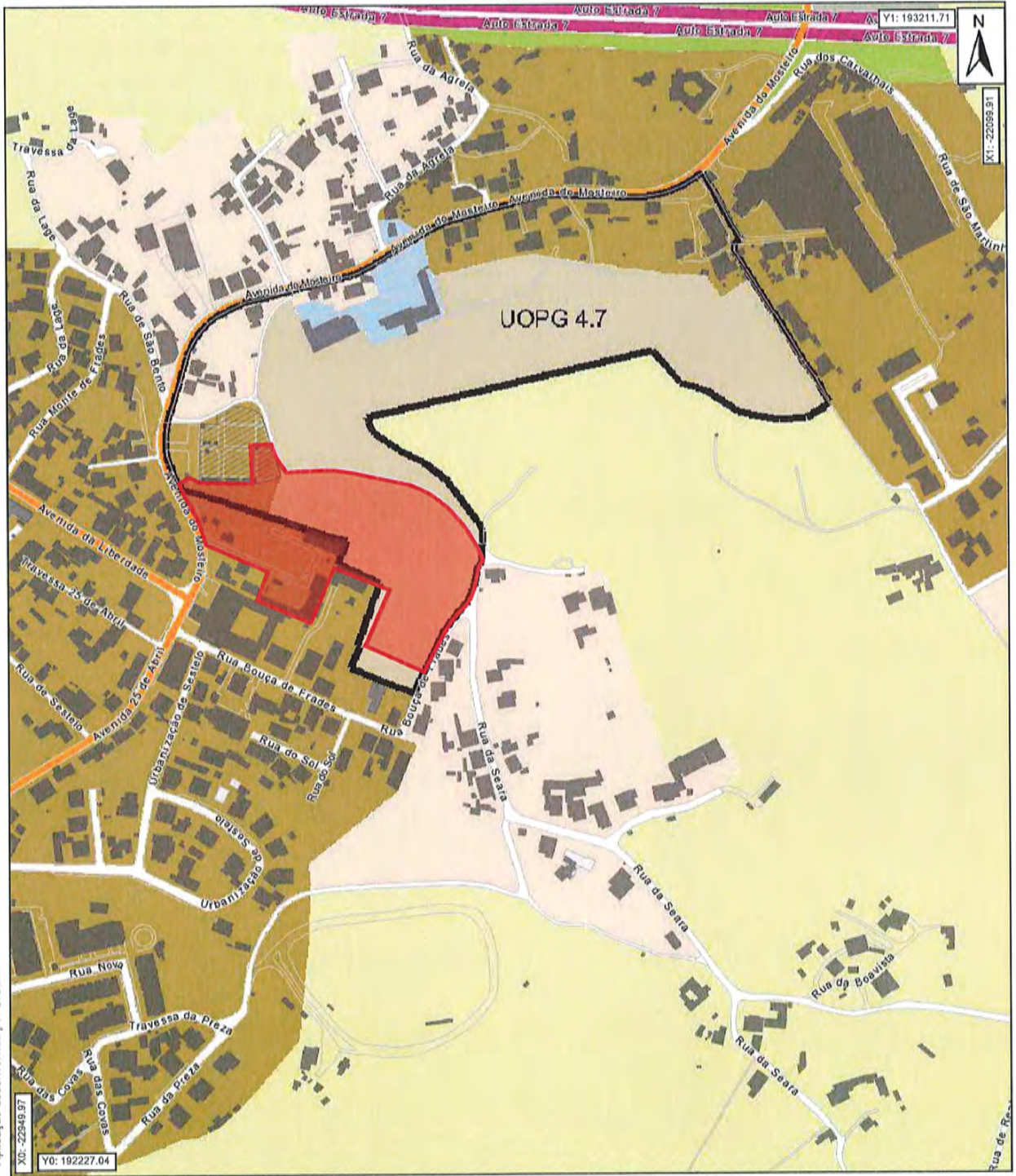


Aplicação desenvolvida por SIG2000

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Aviso nº 14327/2009 DR nº 155, Serie II de 12/08/2009

Informação Geográfica  
Vila Nova de Famalicão



Aplicação desenvolvida por SIC2000

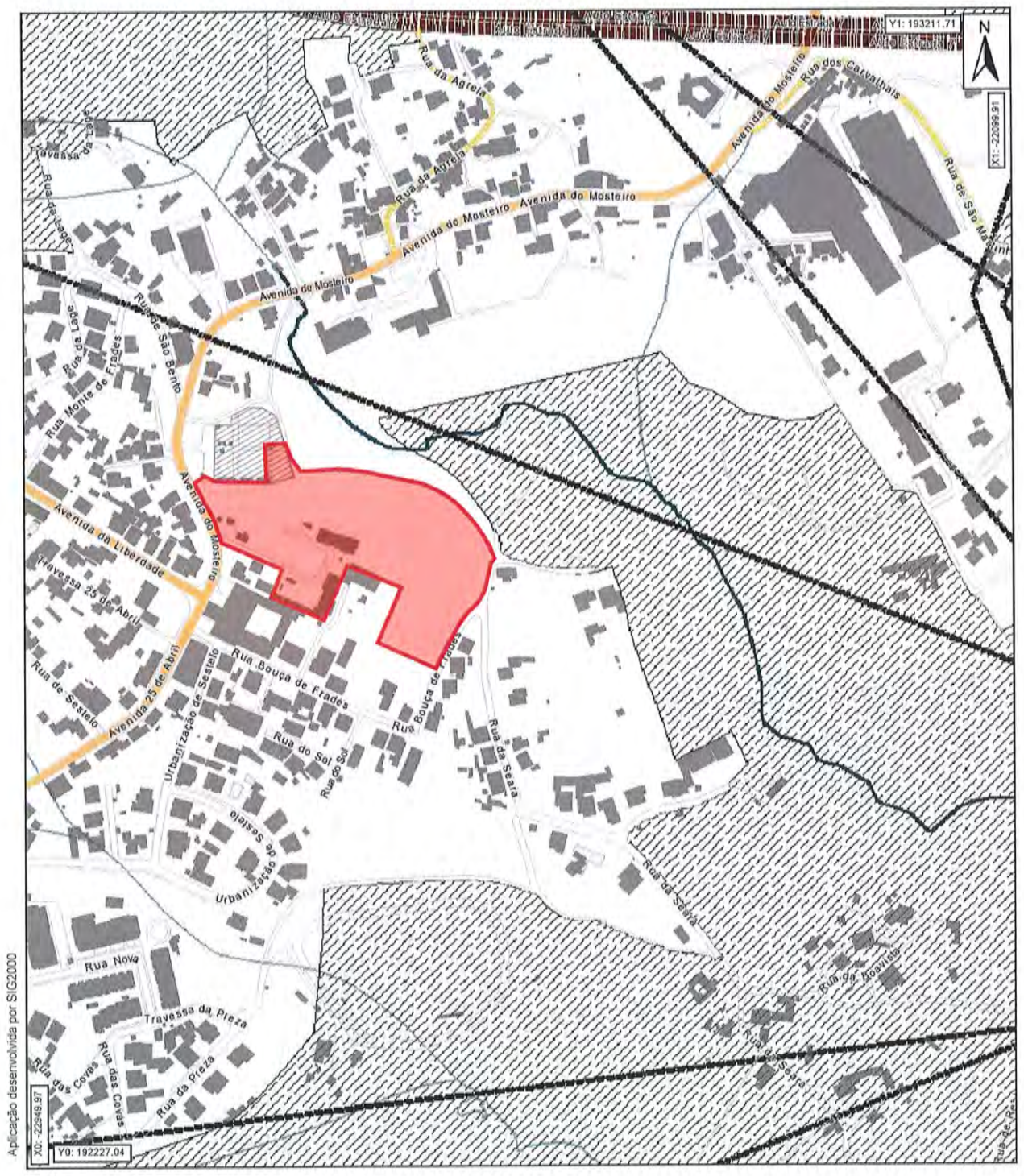
O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Aviso nº 14327/2009 DR nº 155, Serie II de 12/08/2009



Data	2022-01-20
Escala	1/5000
Página	1/1

Informação Geográfica  
Vila Nova de Famalicão

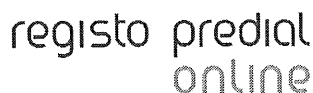


Aplicação desenvolvida por SIG2000

X0: 22349.97  
Y0: 192227.04

O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Aviso nº 14327/2009 DR nº 155, Série II de 12/08/2009



## Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2379-62799-031239-000386

### DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Lugar de Mosteiro ou Alto da Estrada

MATRIZ n.º: 1226 NATUREZA: Urbana

#### COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Edifício de rés do chão, destinado a armazém, com dois anexos para arrumos e alaias agrícolas, com a área coberta de 300m<sup>2</sup>, anexo com 100m<sup>2</sup>, outro com 75m<sup>2</sup>, logradouro com 7225m<sup>2</sup>.

Norte - José Machado Marques e Cemitério paroquial;

Poente - estrada;

Sul - Francisco Faria Rodrigues;

Nascente - José Machado Marques.

Reprodução por extractação da descrição

O(A) Ajudante

Leopoldina Maria Cardoso Guedes

### INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Almodôvar

AP. 2715 de 2017/08/25 16:20:03 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/08/25 16:20:03 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* ANTÓNIO JOSÉ CARVALHO FARIA

NIF 180664948

Casado/a com MARIA MANUELA AZEVEDO DA SILVA FARIA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua da Fonte, n.º 103, Oliveira (Santa Maria)

Localidade: Vila Nova de Famalicão

\*\* ELISABETE CARVALHO FARIA

NIF 207536058

Casado/a com PAULO MANUEL DA COSTA MAIA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua da Fonte, n.º 96, Oliveira (Santa Maria), Vila Nova de Famalicão

\*\* JOSÉ FERNANDO CARVALHO DE FARIA

NIF 197107311

Casado/a com ROSA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES DA COSTA no regime de Comunhão de adquiridos

Morada: Rua Urbanização de Sestelo n.º. 121, Vila Nova de Famalicão

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :



INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

\*\* RECANTO DAS TÍLIAS UNIPessoal LDA  
NIPC 510363547  
BEM PRÓPRIO DOS SUJEITOS ATIVOS

O(A) Ajudante, em substituição  
Dina Maria Dias da Palma Mendes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 20-01-2022 e válida até 20-07-2022

registo predial  
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2379-63582-031239-000238

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 41488, Livro N.º: 114

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

SITUADO EM: Oliveira (Santa Maria)

Rua de Frades e Rua de Santa Cruz de Coimbra

ÁREA TOTAL: 16613,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 16613,5 M2

Usada a faculdade de atualização de área prevista no n.º 1, do artigo 28.º-B, do Código do Registo Predial

MATRIZ n.º: 175 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno - Norte e Nascente, caminho público; Sul, herdeiros de Narciso de Sá Faria, herdeiros de Maria Pereira da Silva e Epiprint - Industria e Comercio de Etiquetas, Unipessoal, Lda; Poente, caminho publico e herdeiros de Narciso Sá Faria.

O(A) Conservador(a) de Registos  
José Miguel Ferreira Carmo Corte Real

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóveis de Guimarães  
AP. 2075 de 2021/08/06 15:36:03 UTC - Aquisição  
Registado no Sistema em: 2021/08/06 15:36:03 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

\*\* RESERVA APRAZÍVEL - UNIPessoal, LDA

NIPC 516079182

Sede: Avenida da Boavista, n.º 479, rés-do-chão, Rebordões

Localidade: Santo Tirso

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

\*\* JOSE MACHADO MARQUES

NIF 127851577

\*\* MARGARIDA DA SILVA CASTRO

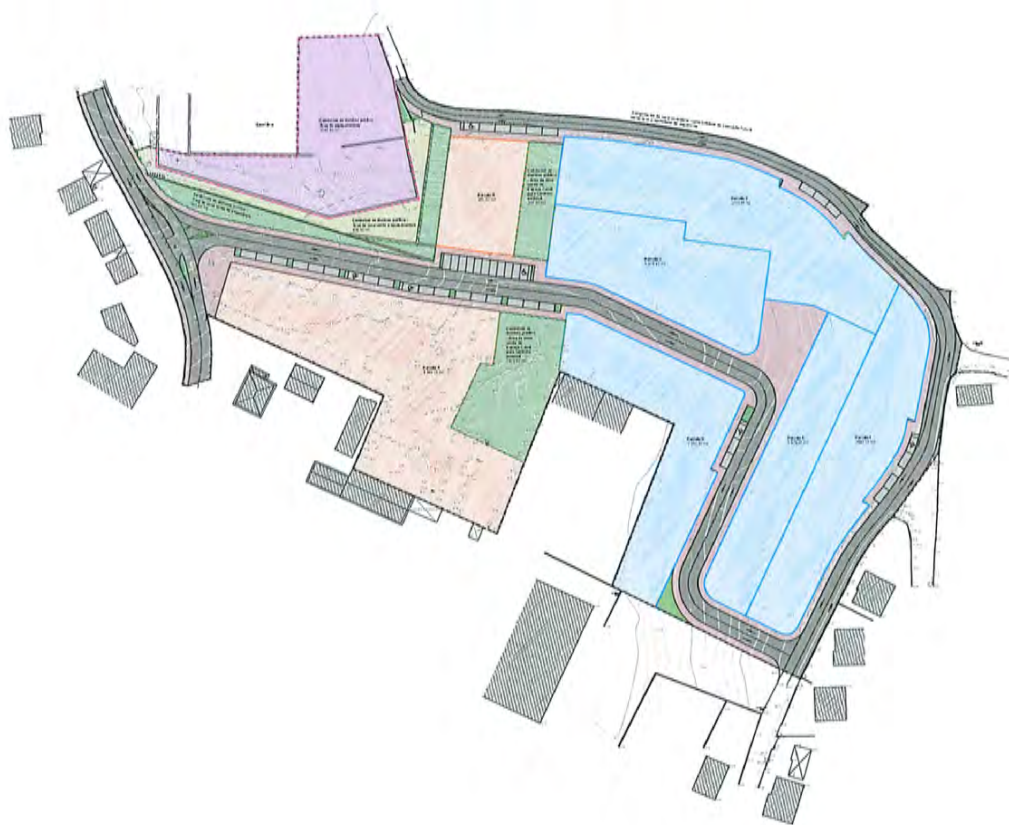
NIF 127851569

O(A) Conservador(a) de Registos  
José Miguel Ferreira Carmo Corte Real

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

-----  
Certidão permanente disponibilizada em 20-01-2022 e válida até 20-07-2022



## RELATÓRIO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

### UNIDADE DE EXECUÇÃO DA "UOPG 4.7 – Área Central de Oliveira Santa Maria"

EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO URBANÍSTICA

Ricardo Bruno Silva Reis, Arq.º

DESENHO URBANO

Ricardo Bruno Silva Reis, Arq.º

## ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal.....	1
2. Delimitação da unidade de execução.....	3
3. Programa /Solução urbanística.....	5
4. Conclusão .....	9
5. Anexos.....	10

# PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

## 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A manutenção da função habitacional é um dos vetores estratégicos do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (PDMVNF) publicado através do Aviso nº 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro de 2015.

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- c) Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- d) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- e) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;
- f) Ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais.

O Regulamento do PDM estabelece que nas UOPG a execução é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução, (artigo 106.º) 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, cooperação (n.º 1 do artigo 108.º).

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, aprovado pelo 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).

Os requerentes RESERVA APRAZÍVEL – UNIPESSOAL LDA. E OUTROS, 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 terrenos de que são proprietários, constituído por três unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 25.463,90 m<sup>2</sup>, aferida por levantamento topográfico. Foi verificado erros no registo de um terreno, cuja área da parcela

registada na CRP através do n.º 386 não coincide com a área medida no levantamento topográfico. Desta forma, será considerado a área real verificada em levantamento topográfico, sendo que posteriormente será devidamente retificada a área.

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de habitação multifamiliar e de habitação unifamiliar, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 02 e 03 à escala 1:200, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos incluindo uma área de 2466,00 m<sup>2</sup> correspondente aos caminhos públicos na envolvente que se pretende integrar no estudo urbanístico da unidade de execução, nomeadamente a Avenida do Mosteiro, a Rua Bouça de Frades e a Rua de Santa Cruz de Coimbra.

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 4.7 constante do Anexo III ao Regulamento do PDM e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos no plano.

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, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;
- Garantir a possibilidade, no caso de a 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

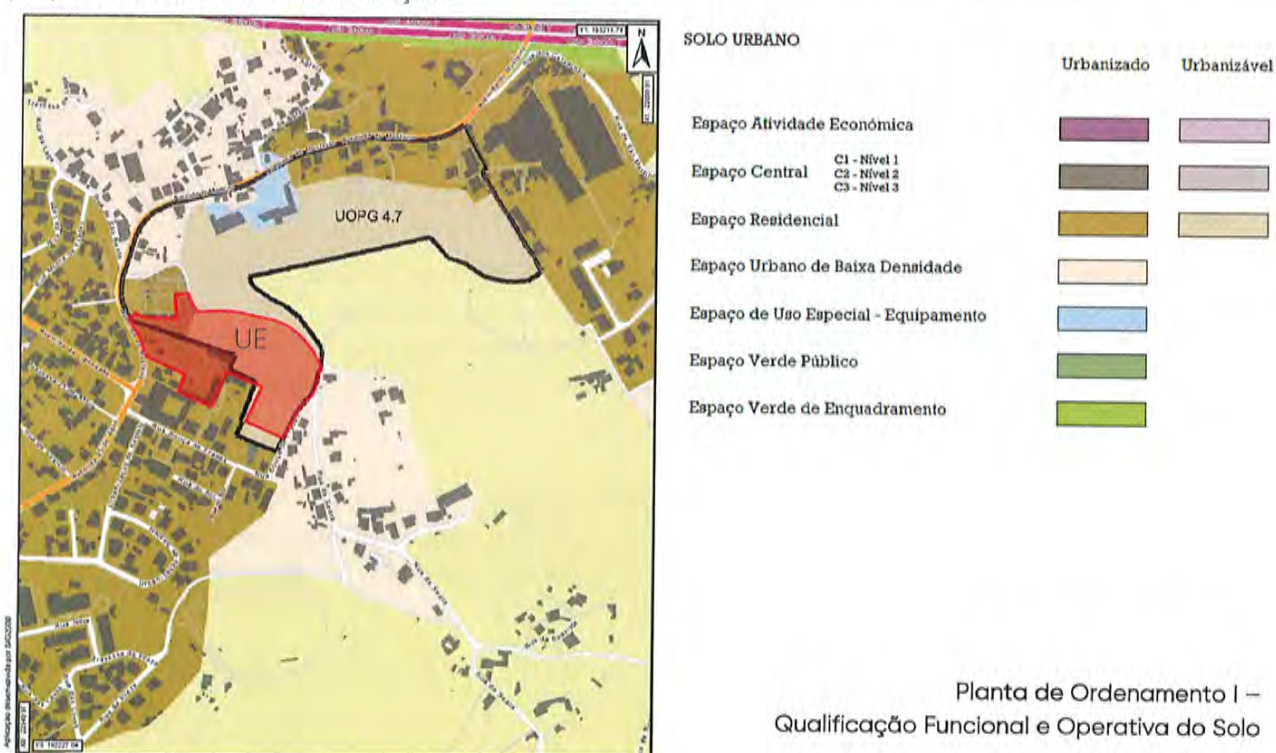
Na sequência do requerimento apresentado por RESERVA APRAZÍVEL – UNIPESSOAL LDA, E OUTROS a Câmara Municipal, dado não existir um Plano de Pormenor para o local, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJGT, iniciou o procedimento de delimitação da unidade de execução e promoveu, um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

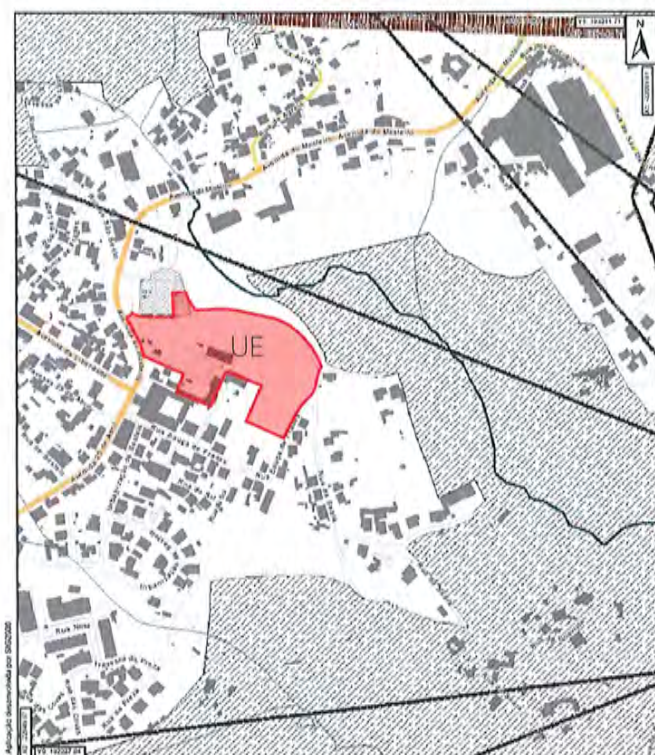
Os limites da proposta (Unidade de Execução) abrangem uma área total de terreno com 27.949,80 m<sup>2</sup>, sendo limitada a poente pela Avenida do Mosteiro, a norte pelo Cemitério e Rua de Santa Cruz de Coimbra (Caminho público), a nascente pela Rua Bouça de Frades e a sul por uma área predominante afeta à habitação.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Residencial Urbanizado (Espaço não inserido na UOPG 4.7) e como Espaço Residencial Urbanizável (Inserido na UOPG 4.7). Somente a área a poente que se encontra inserida em Espaço Residencial Urbanizável encontra-se inserida na UOPG 4.7. No entanto, tendo em conta os objetivos da UOPG 4.7, nomeadamente o favorecimento dos equipamentos existentes com cedências ao domínio público e a consolidação do centro da freguesia com o melhoramento da relação entre as vias existentes e propostas, pretende-se englobar a área que não constitui UOPG 4.7 na proposta de Delimitação de Unidade de Execução. Desta forma, será possível garantir os objetivos da UOPG 4.7.

A presente proposta de Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM). Não existem valores patrimoniais na área de intervenção ou área envolvente, assinalados na Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico.

Na Planta de Condicionantes apenas está assinalada a existência de uma estrada municipal que confronta com as parcelas da propriedade das requerentes. Tendo em conta a importância desta infraestrutura, e as condicionantes previstas no Regulamento do PDM, integra-se a mesma na proposta de Unidade de Execução.





#### Rede Rodoviária (Rede Municipal)

- Estradas Regionais sob a jurisdição do Município
- Estradas Nacionais Desclassificadas pelo PRN2000
- Estradas Nacionais Desclassificadas pela construção da Variante Nascente (VN)
- Via Intermunicipal (VIM)
- Estradas Municipais
- Caminhos Municipais

Planta de Condicionantes Gerais

A área integrada nesta proposta abrange um conjunto de três prédios, com uma área total de terreno, apurada por levantamento topográfico, de 25.463,90 m<sup>2</sup>, a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo cada um pertencente a proprietários diferentes – Reserva Aprozível – Unipessoal Lda. (Parcela 1); José Machado Marques (Parcela 3); Elisabete Carvalho Faria, António José Carvalho Faria e José Fernando Carvalho de Faria (Parcela 2).

Quadro 1 – identificação do cadastro existente

Parcela n.º	Proprietário	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m <sup>2</sup> )	Área total medida em planta (m <sup>2</sup> )	Confrontações
1	Elisabete Carvalho Faria e Outros,	Urbano Artigo n.º 1226	Freg. Oliveira Santa Maria n.º 386	7.700,00	7.750,40	Norte: José Machado Marques e Cemitério paroquial
						Sul: Francisco Faria Rodrigues
						Nascente: José Machado Marques
						Poente: estrada
2	Reserva Aprozível – Unipessoal, Lda.	Rústico Artigo n.º 175	Freg. Oliveira Santa Maria n.º 238	16.613,50	16.613,50	Norte: caminho público
						Sul: herdeiros de Narciso de Sá Faria, herdeiros de Maria Pereira da Silva e Epiprint – Indústria e Comercio de Etiquetas, Unipessoal Lda,
						Nascente: caminho público
						Poente: caminho público e herdeiros de Narciso Sá Faria
3	José Machado Marques	Rústico Artigo n.º 166	-	1.100,00	1.100,00	Norte: Caminho
						Sul: Caminho
						Nascente: Caminho
						Poente: Cemitério

### 3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

#### OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

Conforme previsto no Anexo III do RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG 4.7 são os seguintes:

- a) Ditar a estruturação e consolidação do centro de Oliveira Santa Maria, estabelecendo relação entre os arruamentos existentes através da proposta de um novo arruamento;
- b) Garantir a expansão e a consolidação da freguesia com a densificação urbanisticamente equilibrada através da proposta de construção de edifícios habitacionais multifamiliares e unifamiliares;
- c) Reestruturar e pavimentar o caminho público existente a poente das parcelas de intervenção, com um perfil e carácter urbanístico que permita uma expansão urbanística equilibrada da freguesia;
- d) Garantir uma boa articulação entre o arruamento proposto e a estrada municipal, através da requalificação e reestruturação da mesma;
- e) Disponibilizar ao domínio público área adjacente ao cemitério, permitindo a ampliação da mesma ou criação de novas infraestruturas;
- f) Assegurar todas as condições de mobilidade urbana e a sua continuidade.

#### ESTRUTURA VIÁRIA

A Junta de Freguesia de Oliveira Santa Maria, entidade que foi previamente consultada, indicou aos requerentes um programa que visa a inclusão de um passeio contínuo de 1,60m de largura na margem poente da Estrada Municipal (Avenida do Mosteiro) que se encontra neste momento a executar. Neste sentido a Delimitação da Unidade de Execução proposta prevê o indicado pela Junta de Freguesia. Em conformidade com os objetivos da UOPG 4.7 a visão urbanística assenta na criação de uma ligação entre a Avenida do Mosteiro a poente e o caminho público a nascente da Unidade de Execução. A solução teve em consideração a topografia do terreno e a relação com a envolvente, tendo presente que deve viabilizar um perfil de via adequado, de modo a permitir uma boa articulação com a malha viária existente, nomeadamente com a via distribuidora secundária e a estrada municipal localizada a poente, contribuindo, assim, para a estruturação da UOPG 4.7 prevista no plano.

O traçado previsto permitirá consolidar e melhorar o traçado da malha urbana do centro da freguesia. Por outro lado, também liberta uma área verde / de equipamento junto ao cemitério que se pretende ceder ao domínio público, possibilitando a sua ampliação ou a criação de equipamentos complementares. Tendo esse propósito, os requerentes / promotores pretendem ceder ao domínio público a parcela adjacente ao cemitério, conforme proposto nesta unidade de execução. Em contrapartida a junta de freguesia irá executar as obras de urbanização, relativamente à Avenida do Mosteiro, nomeadamente o passeio por eles pretendido, e a reestruturação do cruzamento entre o arruamento proposto e a estrada municipal. Esta intenção encontra-se refletida no Desenho 06 – Planta da Execução das Infraestruturas Viárias. Importa ressaltar que a execução do passeio supra referido já foi iniciado e já se encontra em fase de conclusão.

O perfil transversal da via proposta é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem, de estacionamento e passeios de ambos os lados, com a largura de 6,00 m, 2,50 m e 2,20 m, respetivamente.

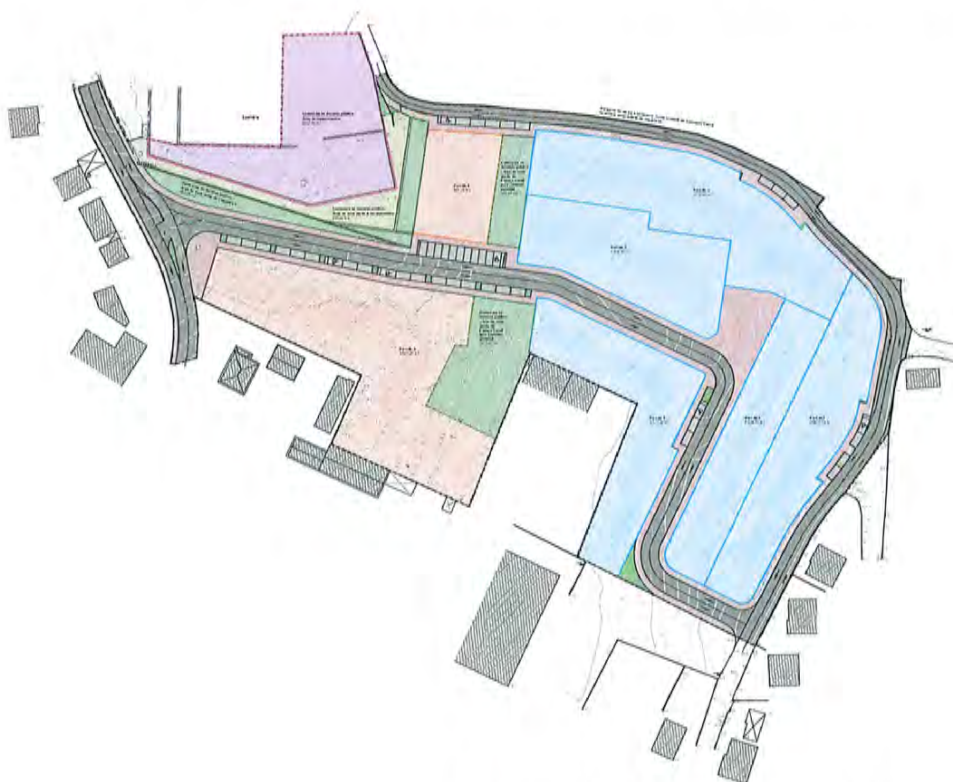
Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvore, ocupando toda

a largura daquelas com espaçamento de 16,00 m na medida em que a arborização das vias, para além de favorecer a integração urbanística, permite dar continuidade às áreas verdes previstas na zona sensível da área de intervenção, nomeadamente a área adjacente ao cemitério, cuja pretensão é a cedência ao domínio público para Espaços Verdes e Equipamentos, conforme estipulado na alínea b) do número 1 da UOPG 4.7 do Anexo III do RPDM.

O número de lugares de estacionamento público a criar para veículos ligeiros são de 45 lugares descobertos, dos quais 6 lugares são dedicados a Pessoas com mobilidade reduzida (PMC), respeitando os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM (artigos 65.º e 66.º) em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios que venha a ser concretizada (artigo 63.º) e do Decreto-Lei n.º 163/06 na sua atual redação.

Deve ser dotado das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.

O caminho público existente a poente da Unidade de Execução será alvo de reperfilamento, com a execução de um passeio contínuo de 2,20m de largura e alguns alargamentos pontuais. Por outro lado, tendo em conta, que esse caminho público não se encontra adequadamente pavimentado, os requerentes propõem nesta Unidade de Execução a sua pavimentação, o qual ficará da responsabilidade dos Requerentes, conforme demonstrado no Desenho n.º 06. Desta forma, garante-se uma melhor relação entre os arruamentos existentes e o arruamento proposto, que leva a uma consolidação do centro da freguesia. No entanto o alargamento da via para uma largura de 6,00m somente é garantido na Unidade de Execução futuramente levado a cargo pelos requerentes, que também são proprietários do terreno adjacente, conforme Declaração da Junta de Freguesia, documento n.º 2. Refere-se que a junta de freguesia se pronunciou favoravelmente a essa intenção.



## CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA / USOS

É essencial assegurar um desenvolvimento harmonioso de toda a área envolvente, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, e da constituição de espaços arborizados nas áreas de transição conforme preconizado no PDM (artigo 73.º) garantindo uma adequada integração paisagística e contribuindo para a sustentabilidade ambiental em diversas vertentes.

Considerando que a UOPG 4.7 pretende estruturar e consolidar a central da freguesia de Oliveira Santa Maria, a ocupação definida em PDM privilegia edifícios habitacionais com um máximo de 3 pisos acima da cota de soleira.

A área de construção máxima no terreno delimitado na UE será de 15.210,00 m<sup>2</sup>.

## INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área Delimitada na Unidade de Execução	27 949,65 m <sup>2</sup>
Quantidade de Parcelas	7
Área das Parcelas	14 983,30 m <sup>2</sup>
Área Máxima de Construção	15 210,00 m <sup>2</sup>
Uso das Parcelas	Habitação Multifamiliar e Unifamiliar
Área dos Espaços Verdes e Equipamentos a Ceder ao Domínio Público	5 089,05 m <sup>2</sup>
Área de Cedência para Infraestruturas Viárias	5 391,55 m <sup>2</sup>

*Nota: O somatório das áreas para apuramento da área da Unidade de Execução foi realizado através do levantamento topográfico.*

Nesse sentido, são constituídas 7 parcelas num total de 14 983,30 m<sup>2</sup> para construção de edifícios habitacionais e lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaços verde de utilização coletiva.

Parcela A com 3 666,25 m<sup>2</sup> para habitação multifamiliar – 24,5% da área total das parcelas  
Parcela B com 901,25 m<sup>2</sup> para habitação multifamiliar – 6,0% da área total das parcelas  
Parcela C com 1 918,95 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar – 12,8% da área total das parcelas  
Parcela D com 2 052,35 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar – 13,7% da área total das parcelas  
Parcela E com 1 628,40 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar – 10,9% da área total das parcelas  
Parcela F com 2 093,15 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar – 14,0% da área total das parcelas  
Parcela G com 2 722,95 m<sup>2</sup> para habitação unifamiliar – 18,2% da área total das parcelas

## 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.

Atendendo que se considera necessário ceder junto aos equipamentos existentes, de forma a permitir a sua futura ampliação ou criação de novas infraestruturas, e atendendo, ainda, às características topográficas do terreno, é estabelecida desde já uma proposta de localização dos Espaços Verdes e Equipamentos a Ceder ao domínio público, prosseguindo estes critérios e objetivos.

No seu conjunto, a área a ceder para área verde e equipamentos fica abaixo da dimensão de referência em função dos parâmetros estabelecidos no n.º 1 do artigo 59.º do RPDM. Por esse motivo, pretendem os requerentes pagarem em espécie a área que ficará em falta. Essa área deve estar em conformidade com a realidade construída, isto é, estando esta delimitação da Unidade de Execução a prever áreas máximas de construção, a cedência obrigatória deve considerar as áreas de construção reais definidas nas propostas individuais de construção.

Verificando que a proprietária das Parcelas 2 e 3 (mesmo proprietário) se encontra a ceder a totalidade de área exigida pelo estabelecido no RPDM, o pagamento da área em falta será paga pelos proprietários da Parcela 1, como princípio de perequação.

Concretamente são cedidos ao domínio uma área de 2242,80m<sup>2</sup> para equipamentos, cuja localização é adjacente ao cemitério, de forma a permitir a sua ampliação. Os limites dessa área correspondem com os planos elaborados pela Junta de Freguesia para a ampliação do cemitério. A Parcela 3 já se encontra ocupada pelo cemitério dado a um acordo formal de cedência por parte do seu proprietário. Junta-se em anexo a este documento uma declaração designada como documento n.º 1, subscrita pela junta de freguesia, que demonstra que a parcela é da propriedade do requerente e que tem por base um acordo de cedência para ampliação do cemitério. Juntamente com essa cedência são também cedidos ao domínio público 630,60m<sup>2</sup> para espaços verdes e de equipamentos, que correspondem com os arranjos exteriores da ampliação do cemitério planeados pela Junta de Freguesia. Esta área também terá a particularidade que poderá futuramente ser determinado para uma nova ampliação do cemitério, caso seja necessário. Por outro lado, são cedidos ao domínio público uma área de 2074,85m<sup>2</sup> para espaços verdes de enquadramento, que tem por objetivo por um lado, proteger a paisagem urbanística dos limites do alargamento do cemitério e por outro garantir espaços para a criação de percursos pedonais alternativos de vencimento de trajetos.

#### ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO

O índice de utilização do solo segue o previsto na alínea b) do art.º 73.º do RPDM, estando proposto com um índice de utilização de 60%, com referência à área total da UE.

#### ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO

O índice de impermeabilização do solo reger-se-á em harmonia com as disposições do n.º 1 e n.º 2 do artigo 55.º do RPDM, cumprindo nomeadamente o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da UE, ou proporcionalmente, a cada parcela que resultar da operação urbanística.

#### PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória que por definição deve ocorrer 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 unidade de execução, os custos inerentes às obras de urbanização da Avenida do Mosteiro serão da responsabilidade da junta de freguesia de Oliveira Santa Maria, no que diz respeito

à execução do passeio na margem poente dessa via e do melhoramento de acesso à Avenida do Mosteiro, conforme demonstrado no Desenho n.º 6. Todos os restantes custos das obras de urbanização são distribuídos com equidade pelos proprietários das parcelas de intervenção, conforme demonstrado em Desenho N.º 6. Os demais encargos com taxas municipais ou compensações nos termos do RJUE e do RMUE são também da responsabilidade dos proprietários.

#### 4. CONCLUSÃO

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de VNF, do RJUE e assentará 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.

As operações urbanísticas devem ser concretizadas através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no Desenho n.º 4 – Planta de Programa / Solução Urbanística / Áreas de cedência.

Todos os encargos inerentes ao processo das obras de urbanização, cedências ao domínio municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo RMUE em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos proprietários/promotores e assumidos como investimento dos promotores. Os encargos inerentes à execução das obras de urbanização da Avenida do Mosteiro são da responsabilidade da junta de freguesia de Oliveira Santa Maria, conforme acordo celebrado entre os proprietários e a junta de freguesia. Todas as restantes obras de urbanização serão da responsabilidade dos proprietários.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de obras de urbanização, de reparcelamento urbano ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor e de acordo com contrato de urbanização a celebrar entre a proprietário e o Município.

## 5. ANEXOS

### ELEMENTOS DESENHADOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Desenho n.º 1 – Levantamento Topográfico, escala 1/500.

Desenho n.º 2 – Planta da Situação Existente, escala 1/500.

Desenho n.º 3 – Planta de Cadastro Existente, escala 1/500.

Desenho n.º 4 – Planta de Programa /Solução Urbanística / Áreas de Cedência, escala 1/500.

Desenho n.º 5 – Planta de Cedências, escala 1/500.

Desenho n.º 6 – Planta de Execução das Infraestruturas Viárias, escala 1/500.

Desenho n.º 7 – Enquadramento na envolvente – Ortofotomapa, escala 1/5 000.

Desenho n.º 8 – Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/5 000.

Desenho n.º 9 – Enquadramento na Planta de Condicionantes I, escala 1/5 000.

Documento n.º 1 – Declaração de Cedência ao domínio público subscrito pela Junta de Freguesia de Oliveira Santa Maria

Documento n.º 2 – Declaração de Alargamento subscrito pela Junta de Freguesia de Oliveira Santa Maria

Documento n.º 3 – Fotografias do Local.

Oliveira Santa Maria, 13 de maio de 2022

Assinado por: **RICARDO BRUNO DA SILVA REIS**  
Num. de Identificação: 10618340  
O Técnico Data: 2022.07.18 15:23:53 +0100