

# RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DO PROGRAMA URBANÍSTICO

**CMCF**  
arquitectos



**CESARIO MOREIRA**  
projetistas e consultores, uni., Lda

Avenida da Boavista 1679, sala 3.2  
4100 - 132 PORTO

tel: (+351) 220995039  
cmcf@cmcfarquitectos.com  
www.cmcfarquitectos.com

**DAJ - engenheiros associados,**  
sociedade unipessoal, Lda

Av. Dr. Antunes Guimarães, 235  
4100-079 Porto

T/F. 224915360  
geral@grupo-daj.com • www.grupo-daj.com

## **RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO DO PROGRAMA URBANÍSTICO**

### **ÍNDICE**

1 - INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL GERAL.....	2
2 - ENQUADRAMENTO LEGAL ESPECÍFICO .....	3
3 - CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	6
4 - ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO .....	8
5 - FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	9
6 - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO .....	9
7 - CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS .....	10
8 - PROGRAMA/SOLUÇÃO URBANÍSTICA .....	16
8.1 - OBJETIVOS.....	16
8.2 – ESTRUTURA VIÁRIA.....	17
8.3 - USOS DO SOLO E DAS EDIFICAÇÕES FUTURAS, TIPOLOGIAS E CAPACIDADE CONSTRUTIVA .....	18
8.4 - ÁREAS PARA ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS DE CEDÊNCIA .....	19
8.5 - INDICADORES E ÍNDICES URBANÍSTICOS FUNDAMENTAIS .....	23
8.6 - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA .....	23
8.7 - CONCLUSÃO .....	23

### **Lista de Anexos:**

Anexo I – Quadro sinótico

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

### 1 - INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL GERAL

O presente documento intitula-se “**Relatório de fundamentação do Programa Urbanístico**” e faz parte integrante da proposta de delimitação de uma Unidade de Execução (UE) localizada no Lugar de Sam, na Freguesia de Ribeirão, Concelho de Vila Nova de Famalicão.

Como o seu próprio nome indica, este documento constitui o espaço de fixação dos dados e conteúdos que, em articulação com a Planta de Cadastro e todos os demais Anexos, constituem a fundamentação técnica, jurídica e de enquadramento da delimitação da referida Unidade de Execução do Lugar de Sam (**UE\_Sam**).

A presente proposta de delimitação da UE\_Sam é composta pelos seguintes elementos:

Designação
Requerimento (modelo dogu_033-01) e (dogu_026-00_e)
Documento identificativo da totalidade dos proprietários ou titulares de outros direitos reais relativos aos prédios abrangidos no plano (CertidaoPermanente-PP-2051-57076-031235-000501)
(Caderneta Predial) PV_R-984
Comprovativo de legitimidade do representante dos proprietários ou titulares de outros direitos reais relativos aos prédios abrangidos pelo plano (certidão cmvm)
Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro, elaborada à escala 1:2000
Programa urbanístico (desenhado)
Enquadramento_ortoecartografia
Enquadramento_condicionantes_i
Enquadramento_condicionantes_ii
Enquadramento_ordenamento-iei
Enquadramento_ordenamento-ii
Programa_solucaourbanstica (Planta de qualificação do solo)
Programa urbanístico (escrito) – Relatório de fundamentação do Programa Urbanístico
Proposta de contrato de urbanização

A delimitação de unidades de execução está atualmente prevista no nº 2 do artigo 147º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), como instrumento preferencial para a execução dos planos.

Nos termos do artigo 148.º do mesmo diploma, a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a respetiva identificação dos prédios abrangidos pela mesma.

Por sua vez, o Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (PDM\_VNF) publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 175, de 8 de setembro, através do Aviso n.º 10268/2015, definiu como forma preferencial da execução das operações urbanísticas a concretizar em áreas integrantes de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG's), que as mesmas se deveriam

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

processar no âmbito de UE, em face do objetivos programáticos para as mesmas fixados e das características específicas das áreas em causa.

Assim, é na conjugação do previsto no RJIGT com o fixado no PDM\_VNF que a presente proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sam (UE\_Sam), encontra o seu enquadramento legal.

## **2 - ENQUADRAMENTO LEGAL ESPECÍFICO**

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, publicado no Diário da República, 2.<sup>a</sup> série, n.º 175, de 8 de setembro, através do Aviso n.º 10268/2015, prevê que a programação estratégica da execução do mesmo se centre em ações da competência ou participação do município que se encontrem previstas na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo - e, conseqüentemente, que estas sejam inscritas no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, de acordo com os prazos definidos na execução do mesmo.

Para a programação estratégica e operacional da sua execução, o PDM\_VNF, recorre e propõe a delimitação de um vasto conjunto de Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), que se encontra plasmada na já mencionada: Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo -, sendo as características e especificidades de cada uma das UOPG fixadas no Anexo III do Regulamento do PDM\_VNF.

O artigo 106º do Regulamento do PDM\_VNF, fixa, inequivocamente que a concretização das UOPG's se processa ou através de Planos de Pormenor (PP) ou por Unidades de Execução (UE).

De entre o conjunto de UOPG's definidas no PDM\_VNF, figura a UOPG n.º 3.3, delimitada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo (como consta na Figura 1) e descrita o Anexo III do Regulamento do PDM\_VNF como consta na Figura 2. (página seguinte)

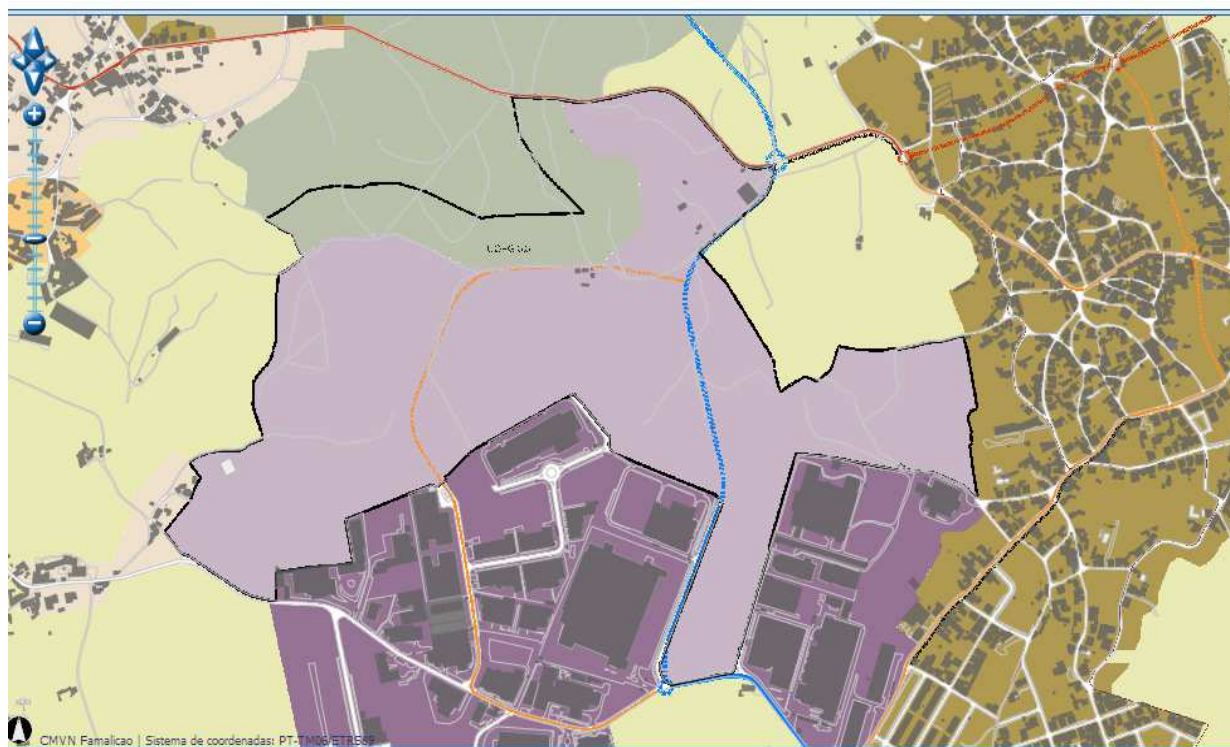


Figura 1 – Extrato da Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo do PDM\_VNF

Fonte: [http://81.90.61.41:8082/pmots\\_vnf/c?\\_act=page&\\_name=mapvnf](http://81.90.61.41:8082/pmots_vnf/c?_act=page&_name=mapvnf)

### **UOPG 3.3 — Área de Acolhimento Empresarial VIII**

#### 1 — Objetivos programáticos:

- a) Expansão da área industrial, permitindo a criação de uma bolsa de terrenos para grandes indústrias e interpostos que necessitem de um excelente acesso ao vias fundamentais.
- b) Proposta de ocupação com pavilhões destinados a indústria e armazenagem, podendo ter uma percentagem pequena de outras atividades de apoio (comércio, restauração e bebidas, serviços);
- c) As áreas de cedência deverão estar localizadas ao longo das linhas de água de maior impacto, assim como nas encostas de maior declive, nomeadamente a poente;
- d) Deverá ser respeitada a estrutura viária proposta na Planta de Ordenamento I — Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

#### 2 — Indicadores e parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I — Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

#### 3 — Forma de execução:

A execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

Figura 2 – Extrato do Anexo III do Regulamento do PDM\_VNF

As disposições acima referidas, quanto à programação e execução do PDM\_VNF, resultam também coerentes com disposto no artigo 108º do mesmo, designadamente com o fixado no n.º 1 em que se refere que, em solo urbanizável a execução do Plano se processa no âmbito de Unidades de Execução, eventualmente integradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

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.

Por sua vez, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RGIT) aprovado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, fixa inequivocamente que as unidades de execução (UE) constituem mecanismos privilegiados para a execução dos planos municipais de ordenamento do território, podendo ser delimitadas oficiosamente ou a requerimento dos interessados, mediante a fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos.

Na esteira do referido, a **Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, requerente e titular do Alvará de Loteamento n.º 78/1996 (1ª Fase) e da sua alteração com o n.º 195/2008, que abrange apenas uma parte do prédio de sua propriedade, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 501, considerando o atual e o mais expectável futuro quadro social e económico, bem assim como de enquadramento, eficiência e eficácia do processo de gestão territorial, decidiu tomar a iniciativa de propor a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) que abrange a totalidade do prédio de que é proprietária e abrange ainda território adjacente já integrado no domínio municipal, com o intuito de dar o seu contributo local para a concretização do modelo de desenvolvimento territorial sustentável preconizado pelo PDM\_VNF e que é assente na integração dos seguintes vetores estratégicos, designadamente:

- completagem e consolidação efetiva da rede viária, possibilitadora da organização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;
- consolidação e tratamento ambiental e paisagístico adequados do corredor ecológico estruturado pela Linha-de-água existente capaz de garantir a satisfação das funções hidráulicas e ecológicas próprias de um ecossistema ribeirinho e a sua utilização sustentável como espaço verde urbano;
- otimização do aproveitamento urbanístico do território.

A presente proposta de delimitação de uma Unidade de Execução (a partir daqui designada por Unidade de Execução do Lugar de Sam, ou UE\_Sam) concretiza a delimitação de um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística que assegura, simultaneamente, a integração das áreas a afetar a espaços verdes e a infraestruturas públicas, bem como uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, visando a qualificação e a vivificação de um território que se encontra há vários anos devoluto e descaracterizado.

Esta Unidade de Execução está de acordo com o Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, enquadra-se nas estratégias, soluções e disposições constantes na proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, em curso, permite a prossecução dos objetivos e estratégias destes e assegura que o desenvolvimento urbano da área que constitui o seu objeto é harmonioso, integrado e sustentável, oferecendo, designadamente uma correta dotação, dimensionamento e integração de espaços verdes, de infraestruturas, de rede viária, de estacionamento e de equipamentos de utilização coletiva e/ou pública.

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

Esta Unidade de Execução cumpre com a preceituado em sede do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão no que respeita à necessidade, instrumentos e especificações aplicáveis em matéria de prévia programação para a concretização dos espaços urbanizáveis.

A proposta de desenho urbano a concretizar para a área integrada nesta UE contempla uma operação urbanística que será desenvolvida através da execução de obras de urbanização e de edificação, qualquer uma delas sujeita a controlo prévio nos termos gerais de direito aplicável.

### **3 - CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A Unidade de Execução do Lugar de Sam, situa-se na Freguesia de Ribeirão, concelho de Vila Nova de Famalicão e enquadra-se na UOPG 3.3 – Área de Acolhimento Empresarial VIII, prevista no PDM\_VNF.

A sua delimitação encontra-se representada nas plantas de localização e de delimitação.

Esta UE compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da **Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, constituída por uma única unidade cadastral com 149 611 m<sup>2</sup> de superfície (descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 501), acrescida de uma área de terreno integrada no Domínio Público Municipal com a área de 16 752 m<sup>2</sup>, cuja atribuição e competência de gestão cabe ao Município de Vila Nova de Famalicão e que é constituída por três parcelas que resultaram de cedências para espaços verdes de utilização pública por efeito de realização de operações urbanísticas precedentes.

Em conjunto, as áreas compreendidas nesta Unidade de Execução totalizam a área de 166 363 m<sup>2</sup>.

A Área de Intervenção (AI) da UE localiza-se na Freguesia de Ribeirão (muito próximo do limite da Freguesia e do concelho de Vila Nova de Famalicão com o Concelho da Trofa) articulando-se com o território principalmente através da localmente conhecida: Avenida da Indústria (direção nascente/poente), não tendo, presentemente, nem no seu seio nem na envolvente, qualquer ligação rodoviária adequada que garanta articulação funcional na direção norte/sul.

A generalidade da AI apresenta-se livre de urbanização e de edificação (salvo no seu limite sul que inclui o território atualmente ocupado pelo troço da Avenida da Indústria) apresentando um uso atual do solo inculto e na situação de expetante, na medida em que o mesmo integra o perímetro de aglomerado urbano definido pelo PDM\_VNF.

A AI ocupa uma situação intersticial entre duas vastas áreas já urbanizadas e edificadas destinadas aos usos industrial e de armazenagem, que lhe são contíguas a nascente e a poente que, inequivocamente, definem o carácter e a vocação de uso do futuro espaço urbano, definido, muito corretamente no PDM\_VNF como Solo Urbano - Solo Urbanizável – Espaço de Atividades Económicas”.

No contexto de integração norte/sul, a AI ocupa uma posição de interface de relação entre um vasto território a sul, explorado quase integralmente por atividades agrícolas (integrando mesmo na Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Reserva Ecológica

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

Nacional (REN) e parte uma vasta área de leito de cheia do Rio Ave). A norte, um também vasto território predominantemente explorado agricolamente e que conta também com diversas áreas florestais, constituindo o seu todo um mosaico integrado na RAN.

A situação de interface entre as envolventes norte e sul é especialmente visível e concretizada pela existência de uma linha-de-água não permanente com leito com traçado indefinido e que se apresenta, na atualidade interrompida e sem qualquer qualificação e garantia de funcionamento hídrico e ecológico necessários.

O Lugar de Sam ocupa um importante papel na rede de espaços de atividades económicas concelhias, particularmente de base industrial e de armazenagem, localizando-se neste importante pólo de atividade industrial e logístico um conjunto de empresas geradoras de grandes volumes de emprego, de riqueza e de valor acrescentado.

Para este pólo e para a envolvente Local e Regional, a AI da presente UE representa a oportunidade de se completar, de aumentar e de robustecer a sua importância como localização ótima para a futura fixação de empresas de base industrial e de armazenagem, quer se trate de empresas que careçam de grandes superfícies de solo para a sua fixação, quer se trate de unidades empresariais que necessitem de superfícies de solo, parcelas e edificados de dimensões mais reduzidas.

A delimitação geográfica da AI da UE-Sam é estabelecida, por um lado, pelo limite do prédio que é propriedade da **Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, e por outro, pelo limite do terreno já atualmente integrado no Domínio Público Municipal que compreende as três parcelas acima referidas e cuja integração na UE se revela imprescindível para concretizar os objetivos e soluções pretendidos pela Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão.

De sul para norte, a AI apresenta-se com uma configuração em planta sensivelmente retangular com uma largura compreendida entre aproximadamente 121 e 172 metros e com um desenvolvimento em profundidade de aproximadamente 370 metros. É nesta parte que se situa o leito indefinido da linha de água não permanente anteriormente referida e que constitui o elemento fundamental de articulação entre as áreas agrícola e agrícola e florestal a sul e a norte.

O seguimento para norte apresenta uma grande alteração da sua geometria base, constatando-se que, nesta zona, a AI passa a desenvolver-se sob a forma de um quadrilátero irregular com forma a remeter para uma “cunha”.

Enquanto que na primeira parte da AI anteriormente descrita, a morfologia do solo apresenta uma pendente suave em forma de suave concha alongada, na segunda parte acima referida, a morfologia do solo é de pendente moderada, passando a desenvolver-se em “cunha” até a um promontório localizado ainda no interior da AI.

No global a variação altimétrica ronda os 26,00 m desenvolvendo-se entre as cotas ~26,00 e 52,00.

A exposição solar da totalidade da AI é excelente.



## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

### 4 - ANTECEDENTES E OPORTUNIDADE DA DELIMITAÇÃO

Como se referiu anteriormente, a AI da UE\_Sam é constituída por uma única unidade cadastral com 149 611m<sup>2</sup> de superfície, ao que acresce uma área de terreno integrada no Domínio Público Municipal com a área de 16 752 m<sup>2</sup>.

Na unidade cadastral acima referida, a **Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (proprietária da mesma) viu aprovado e mantendo-se ainda em vigor, um projeto e respetivo alvará para a realização de uma operação urbanística de loteamento para fins industriais. Este projeto e alvará abrange uma área a lotear de 66 181,60 m<sup>2</sup>, tendo resultado, como parcela sobrança da unidade cadastral (85 318,40 m<sup>2</sup>), à data tida como necessária para a futura realização de um importante eixo viário que o PDM\_VNF (na versão de então) continha e que se assumia como eixo viário estruturante no sentido norte sul e articulando a Avenida da Industria com a zona dos Lugares de Monte Alegre, Aldeia Nova e destes com ligação à N309.

As três parcelas integradas na UE e já integrantes do Domínio Público Municipal resultam de cedências para espaços verdes de utilização pública, efetivadas na sequência da realização de operações urbanísticas precedentes.

Como é patente no local, do alvará de loteamento referido, apenas foi realizado um troço da rede viária nele prevista, sendo que não foi ainda realizada outra qualquer obra. Como também é patente no local, também não foi até à data realizado qualquer projeto, trabalho ou obra de efetiva transformação das parcelas cedidas por intervenções urbanísticas precedentes em verdadeiros espaços verdes de utilização pública urbana e mantém-se sem qualquer intervenção o troço da Avenida da Industria (que constitui o limite sul da UE) para o qual a CM\_VNF possui intenções e projeto base de intervenção para melhorar as condições de visibilidade, de circulação e de segurança rodoviária para todos os modos de transporte.

Atualmente a AI encontra-se em estado de inculto, constituindo um vazio urbano que importa estruturar em articulação com a área envolvente, conferindo um novo sentido e uma nova dinâmica àquele local.

Como também mais acima se fez já referência, o PDM\_VNF enquadró o território em que e localiza esta UE na UOPG 3.3 – Área de Acolhimento Empresarial VIII e, nos termos das disposições nele fixadas vincula a programação e execução da sua transformação, à realização de uma ou várias UE's.

Para a área da UOPG em que se insere esta UE, o PDM\_VNF, define os objetivos programáticos, os usos, as formas de ocupação do solo e as formas de execução, bem assim como concretiza os parâmetros urbanísticos aplicáveis. São eles:

#### UOPG 3.3 — Área de Acolhimento Empresarial VIII

1 — Objetivos programáticos:

a) Expansão da área industrial, permitindo a criação de uma bolsa de terrenos para grandes indústrias e interpostos que necessitem de um excelente acesso ao vias fundamentais.

b) Proposta de ocupação com pavilhões destinados a indústria e armazenagem, podendo ter uma percentagem pequena de outras atividades de apoio (comércio, restauração e bebidas, serviços);

c) As áreas de cedência deverão estar localizadas ao longo das linhas de água de maior impacto, assim como nas encostas de maior declive, nomeadamente a poente;

d) Deverá ser respeitada a estrutura viária proposta na Planta de Ordenamento I — Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

2 — Indicadores e parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I — Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

3 — Forma de execução:

A execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

Verificando-se estes antecedentes que, de certo modo demonstram, por um lado, alguma dificuldade de concretização real do projetado e, por outro lado, mantêm intacto o enorme potencial da AI para esses mesmos fins, julga-se ser chegada a oportunidade de proceder à alteração do sistema de execução, designadamente, concretizando a delimitação da presente UE nos termos definidos na Legislação e Regulamentação Nacional e Municipal.

A oportunidade de concretização deste instrumento de execução (UE) resulta ainda mais evidente, quando consideradas, quer as mais recentes dinâmicas e tendências de atratividade e captação de investimento industrial e empresarial do Município de Vila Nova de Famalicão em geral, e na Freguesia de Ribeirão em particular, quer as oportunidades conferidas pelo processo de Revisão do PDM\_VNF em curso, quer ainda, pelas oportunidades e contexto de incerteza geradas pelo ciclo societal que se vive e viverá ainda durante e após a pandemia Covid-19.

### 5 - FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da presente UE obedeceu aos seguintes critérios:

- Abranger uma área suficientemente ampla que permita constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística e que assegure, simultaneamente, a integração das áreas a afetar a espaços verdes e a infraestruturas públicas;
- Abranger a totalidade do prédio de propriedade da **Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**;
- Abranger a superfície de território necessária e suficiente para garantir uma adequada relação funcional e formal com a envolvente, quer no plano da viabilização dos projetos de estruturação e reperfilamento viário que a CM\_VNF possui para a área, quer no plano da efetiva criação e consolidação de um corredor verde de articulação ecológica e paisagística a estabelecer nas áreas entretanto cedidas para esses fins e estruturadas pela fixação e qualificação do leito de linha-de-água existente e que na atualidade se encontra interrompido e sem leito definido.

Salvo melhor opinião, considera-se que a delimitação obtida cumpre, de modo ótimo, com os três critérios enumerados, permitindo organizar uma proposta de estruturação territorial e urbana que concretiza os objetivos colocados à AI.

### 6 - IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A UE\_Sam apresenta as seguintes características e abrange os seguintes prédios:

ID	Artigo	Proprietário	Área Total	Área Total Descoberta
01	Artigo Rústico n.º 501/20090227	Prime Value - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	149 611 m2	149 611 m2
02	Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do loteamento n.º 5181/96)	Município de Vila Nova de Famalicão	5 800 m2	5 800 m2
03	Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do processo n.º 10206/98)	Município de Vila Nova de Famalicão	2 945 m2	2 945 m2
04	Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do loteamento n.º 5181/96)	Município de Vila Nova de Famalicão	8 007 m2	8 007 m2
<b>TOTAL</b>			<b>166 363 m2</b>	<b>166 363 m2</b>

## **7 - CONFORMIDADE COM OS PROGRAMAS E PLANOS TERRITORIAIS**

Esta UE está abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

---

▪ **Plano Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT) (Lei 99/2019, de 5 de setembro)**

---

Salvo melhor opinião, entende-se que a delimitação da presente UE, bem assim como a solução urbanística e demais suas características são conformes com o PNPOT.

---

---

▪ **(PNA) PLANO NACIONAL DA ÁGUA (DL 76/2016, de 9 de novembro)**

Integra a Região Hídrica: Cávado, Ave e Leça (RH2) que compreende as bacias hidrográficas dos rios Cávado, Ave e Leça e das ribeiras da costa entre os respetivos estuários e outras pequenas ribeiras adjacentes

---

Salvo melhor opinião, entende-se que a delimitação da presente UE, bem assim como a solução urbanística e demais suas características são conformes com o PNA.

---

---

▪ **(PGRH) PLANO DE GESTÃO DA REGIÃO HIDROGRÁFICA DO CÁVADO, AVE E LEÇA (RH2) (DECL RET 22-B/2016, de 18 de novembro)**

Integra o Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (RH2), designado por PGRH do Cávado, Ave e Leça

---

A delimitação da presente UE, bem assim como a solução urbanística preconizada enquadra-se nas disposições do PGRH em referência e, julga-se que presta contributo positivo para a prossecução das seguintes medidas integrantes no referido Plano:

- PTE3 — Minimização de alterações hidromorfológicas;
  - PTE3P1 — Promover a continuidade longitudinal;
  - PTE3P2 — Melhorar as condições hidromorfológicas das massas de água;
- 

---

▪ **(PROF EDM) ENTRE DOURO E MINHO (DECL RET 14/2019, de 12 de abril)**

Integra o Corredor ecológico do SRH Baixo Ave (Figura 3)

---

Salvo melhor opinião, entende-se que a delimitação da presente UE, bem assim como a solução urbanística e demais suas características são conformes com o PROF EDM.

---

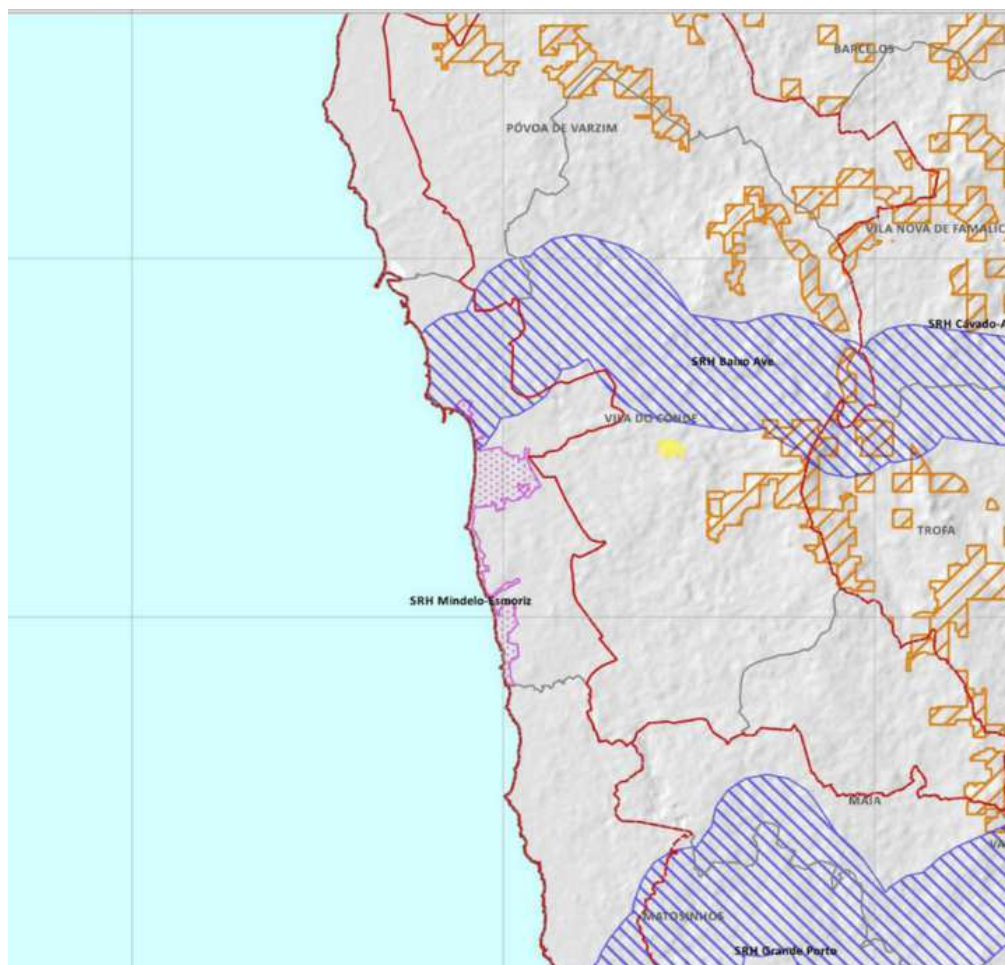


Figura 3 – Extrato do PROF EDM

Fonte: [http://snit-mais.dgterritorio.gov.pt/SNIT/Diplomas/PORT%2058\\_2019.pdf](http://snit-mais.dgterritorio.gov.pt/SNIT/Diplomas/PORT%2058_2019.pdf)

- **(PDM) PDM DE VILA NOVA DE FAMALICÃO (AVISO 10268/2015, de 8 de setembro, com as alterações produzidas pela redação do AVISO 19852/2019, de 10 de dezembro e DECL RET 167/2020, de 21 de fevereiro)**

A Figura 4 (página seguinte) apresenta enquadramento da AI da presente UE na Planta de Condicionantes (i, ii e iii) do PDM\_VNF. Trata-se de uma reprodução em pequeno formato do desenho que instrói o processo de delimitação da UE em causa.

A Figura 5 (página após as notas respeitantes à Figura 4) apresenta enquadramento da AI da presente UE na Planta de Ordenamento (i, ii, iii e iv) do PDM\_VNF. Trata-se de uma reprodução em pequeno formato do desenho que instrói o processo de delimitação da UE em causa.

Uma breve nota sobre a conformidade com estes elementos fundamentais do PDM\_VNF é registada após essas figuras.

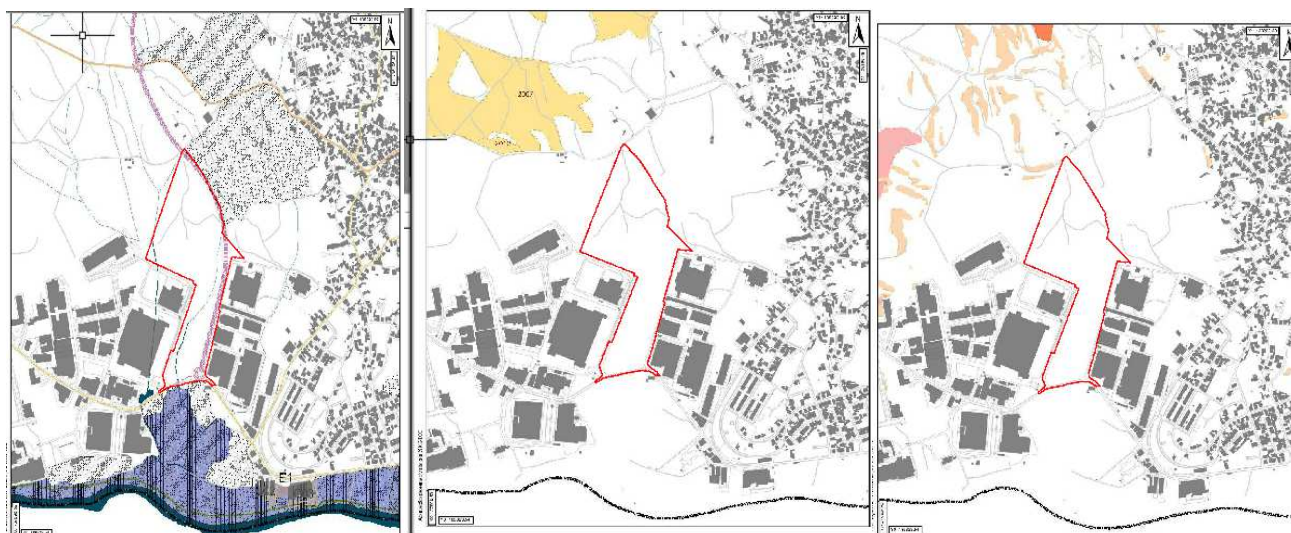


Figura 4 – Extrato da Planta de Condicionantes do PDM\_VNF, respetivamente; i, ii e iii, com delimitação da UE

Fonte: [http://81.90.61.41:8082/pmots\\_vnf/c?\\_act=page&\\_name=mapvnf](http://81.90.61.41:8082/pmots_vnf/c?_act=page&_name=mapvnf)

Como resulta da análise da Planta de Condicionantes do PDM\_VNF (desdobramento i), a AI da presente UE desenvolve-se entre uma vasta área, a norte, integrada na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e uma também vasta área, a sul, simultaneamente sujeita aos regimes da RAN, da Reserva Ecológica Nacional (REN) e das áreas inundáveis. No entanto, apesar de se desenvolver entre estes territórios, a AI da UE presente não se encontra sujeita a qualquer destas condicionantes legais.

Neste âmbito (os das condicionantes legais que impendem sobre a AI da UE) constata-se a existência de uma linha de água que atravessa a AI, sensivelmente de norte para sul, sendo que aproximadamente o seu terço inferior integra a REN (Leitos dos cursos de água que integram a REN).

Finalmente, na versão ainda em vigor do PDM\_VNF (e que se encontra em processo de revisão) constata-se a demarcação, nesta Planta de Condicionantes, de um eixo respeitante a uma proposta de uma nova infraestrutura rodoviária prevista (que se desenvolve sensivelmente na direção norte/sul a previsão de nova interceção giratória e correção do traçado da Avenida da Indústria).

Nos desdobramentos ii) e iii) da Planta de Condicionantes do PDM\_VNF, constata-se que a AI da UE não é abrangida por qualquer outra condicionante.

No que se refere à condicionante acima mencionada (realização da nova infraestrutura viária), considera-se oportuno referir o seguinte:

Como é conhecido, a realização da nova infraestrutura viária em causa é uma necessidade imperiosa reconhecida e mantida pela CM\_VNF, o mesmo acontecendo com a necessidade de reformulação profunda da sua interceção com a Avenida da Indústria e a correção do traçado, neste local, da referida Avenida. No entanto, são também conhecidas as alterações (em termos de contexto, de responsabilidades de execução e mesmo de opções tomadas pela Tutela e Concessionárias das infraestruturas viárias integradas na rede Nacional de Estradas) que impõem que a realização da referida nova infraestrutura rodoviária, bem assim como a reformulação do traçado da Avenida da Indústria e do nó entre estas duas, sejam realizadas, exclusivamente através de

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

promoção, obra e recursos locais e Municipais. Neste quadro é conhecida também a intenção de procurar uma solução de traçado, de promoção e de financiamento que sejam melhor adaptados e melhor integrados territorial e urbanisticamente.

Ora, no que respeita a este âmbito a delimitação da presente UE, bem assim como o programa urbanístico que lhe está associado, demonstra, para além da conformidade com o PDM\_VNF, se assume como o instrumento de concretização das intervenções em termos de rede viária estruturante, pretendidas para o local.

Já no que concerne à existência de uma linha de água que atravessa a AI, sensivelmente de norte para sul, sendo que aproximadamente o seu terço inferior integra a REN (Leitos dos cursos de água que integram a REN), importa referir que a delimitação da UE revela conformidade com tal condicionante, mas o programa urbanístico que lhe está associado, para que resulte igualmente em conformidade com o respeito dessa condicionante legal, impõe a prévia fixação rigorosa no local do traçado da mesma. Com efeito, a linha de água é do tipo não permanente, apresentando um leito com traçado e limites indefinidos e que se apresenta, na atualidade interrompida e sem qualquer qualificação e garantia de funcionamento hídrico e ecológico necessários. Neste contexto, a plena conformidade da UE com esta condicionante carece da clarificação e fixação em planta topográfica a escala adequada do traçado do leito, dos seus limites físicos, bem assim como da demonstração da sua plena continuidade hidráulica e ecológica. Esta necessidade prévia aplica-se ao traçado da linha de água que se desenvolve ao longo da AI da UE e inclui a necessidade de ligeira alteração do traçado do seu curso para viabilizar o programa urbanístico previsto para a UE, tanto no que se refere ao aproveitamento urbanístico/edificatório, como no que se refere à necessidade de construção da nova infraestrutura viária acima referida, bem assim como da sua interceção com a Avenida da Indústria.

A fixação inequívoca do traçado da linha de água em causa terá de realizar-se na observação das melhores práticas de engenharia ambiental, terá de ser autorizada pelos Serviços da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) devendo o seu processo ser despoletado e desenvolvido em articulação entre a presente UE e o processo de revisão do PDM\_VNF, em curso.

A prévia clarificação e fixação do traçado e leito da linha de água permitirá resolver o território e as suas necessidades num quadro de equilíbrio e racionalidade de utilização/preservação do solo e dos recursos naturais.

A análise da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF (em vigor), é realizada na Figura 5 (página seguinte).

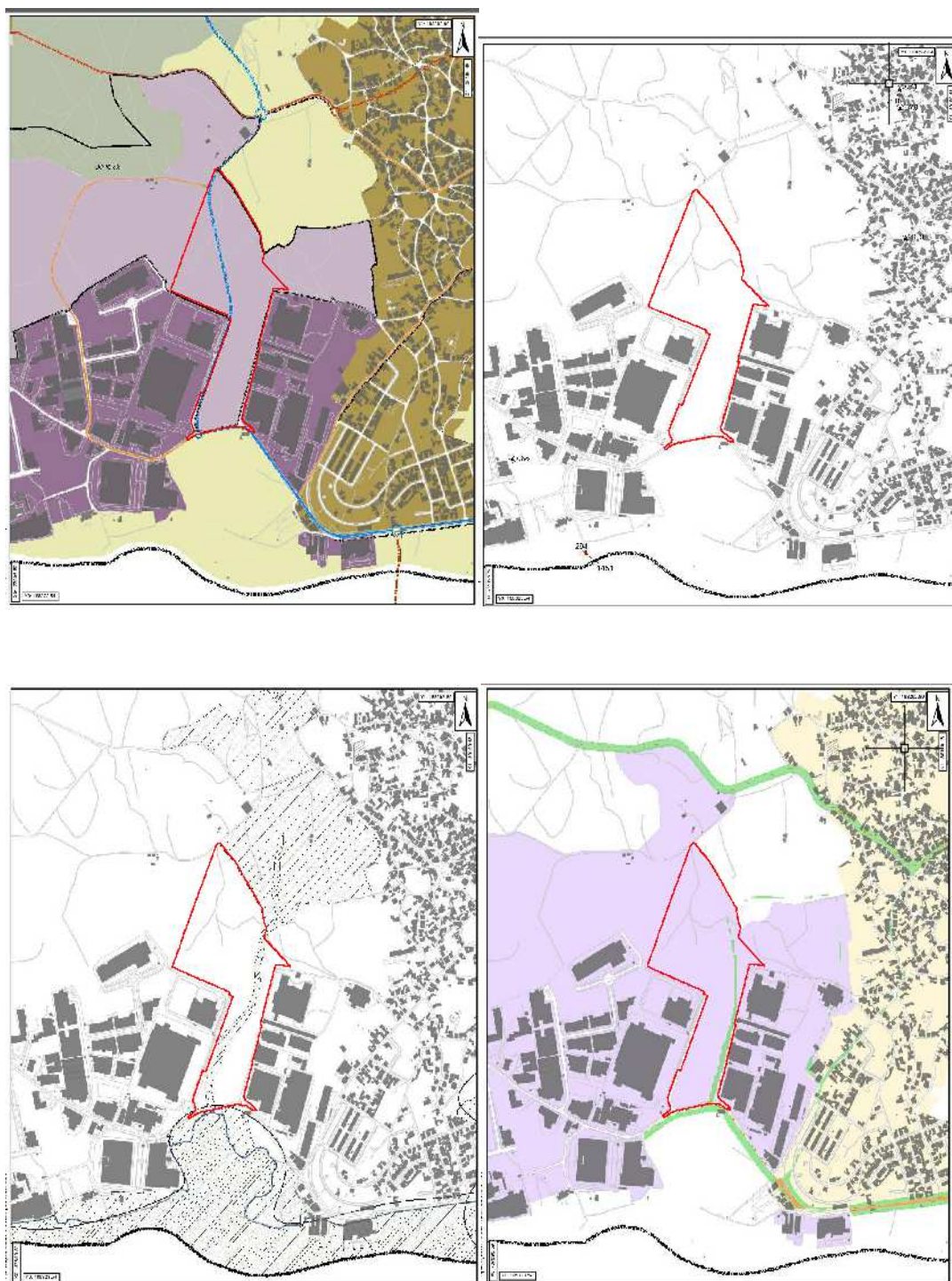


Figura 5 – Extrato da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF, respetivamente; i, ii, iii e iv, com delimitação da UE

Fonte: [http://81.90.61.41:8082/pmots\\_vnf/c?\\_act=page&\\_name=mapvnf](http://81.90.61.41:8082/pmots_vnf/c?_act=page&_name=mapvnf)

A análise da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF (em vigor), designadamente o seu desdobramento i) permite constatar que a AI da UE integra a classe e categoria de uso do solo denominada: “Solo Urbano - Solo Urbanizável – Espaço de Atividades Económicas”.

Simultaneamente, a AI desta UE, faz parte integrante da UOPG 3.3 – Área de Acolhimento Empresarial VIII, prevista no PDM\_VNF.

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

Finalmente, identifica-se o traçado da nova infraestrutura viária (já acima referida) classificada como: “Proposta de Rede Viária – nível 2 – rede intermunicipal – outras vias”.

No desdobramento ii) da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF, a AI não apresenta nenhum registo.

A análise do desdobramento iii) da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF permite constatar que a AI desta UE desempenha um papel na “Estrutura Ecológica Municipal”, designadamente no “Nível II – Estrutura Ecológica Complementar” e que está relacionado com o estabelecimento da continuidade ecológica entre as vastas áreas envolventes integrantes da RAN e RAN+REN, respetivamente, a norte e a sul e cujo desenvolvimento na tipologia de corredor ecológico segue o traçado da linha de água não permanente, apresentando um leito com traçado e limites indefinidos e que se apresenta, na atualidade interrompida e sem qualquer qualificação e garantia de funcionamento hídrico e ecológico necessários.

No desdobramento iv) da Planta de Ordenamento do PDM\_VNF, constata-se que a AI da UE, em termos de zonamento acústico, encontra-se classificada como “Fontes produtoras de ruído”.

A análise da conformidade da UE e do programa urbanístico que lhe é inerente, face ao disposto no Regulamento do PDM\_VNF, resulta essencial e especificamente da consideração das disposições constantes nos seguintes artigos deste último. São eles:

- Artigos 80º a 82º (Espaço de atividades económicas – identificação, caracterização, usos e regime de edificabilidade).
- Artigos 90º e 91º (Solo urbanizável, categorias funcionais e regime de urbanização e de edificação).
- Artigos 103º a 106º, 108º e 110º (Programação estratégica de execução do plano, conceito de UOPG, delimitação, identificação e concretização de UOPG, execução em solo urbanizável e critérios de delimitação das unidades de execução).
- Artigos 111º a 115º (Critérios e aplicação de perequação compensatória).

Como já se fez referência e se justificou, a delimitação da UE vertente enquadra-se no disposto nos artigos 103º a 106º, 108º e 110º.

Neste âmbito, aplicam-se à presente Unidade de Execução, de acordo com o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, o índice máximo de utilização de 0,8, com obrigação de respeito cumulativo, ou de uma altura máxima de fachada de 12 m ou de um índice volumétrico não superior a 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ainda neste âmbito merece destaque o facto de a presente UE integrar o perímetro de uma das UOPG's definidas no PDM\_VNF (UOPG n.º 3.3) delimitada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo, descrita o Anexo III do Regulamento do PDM\_VNF.

Também como acima se fez já referência a delimitação e o programa urbanístico desta UE, são totalmente conformes com o disposto nos artigos Artigos 80º a 82º e Artigos 90º e 91º (no que se refere aos usos e regime de edificabilidade propostos).

A conformidade com o disposto nos artigos 111º a 115º, por conseguinte, respeitante ao sistema e aplicação da perequação compensatória será também garantida e demonstrada mais adiante neste documento.



Ora, no que respeita ao âmbito do Ordenamento, a delimitação da presente UE, bem assim como o programa urbanístico que lhe está associado, demonstra que, para além da conformidade com o PDM\_VNF, a mesma assume-se como o instrumento de concretização das intervenções urbanísticas preconizadas em sede de PDM\_VNF.

## **8 - PROGRAMA/SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

### **8.1 - OBJETIVOS**

O programa urbanístico desta UE encontra-se plasmado na Planta contendo o Programa desenhado da mesma.

A Figura 6 apresenta uma reprodução em pequeno formato do referido.

O anexo I contém o quadro sinótico com os indicadores urbanísticos relevantes da UE.

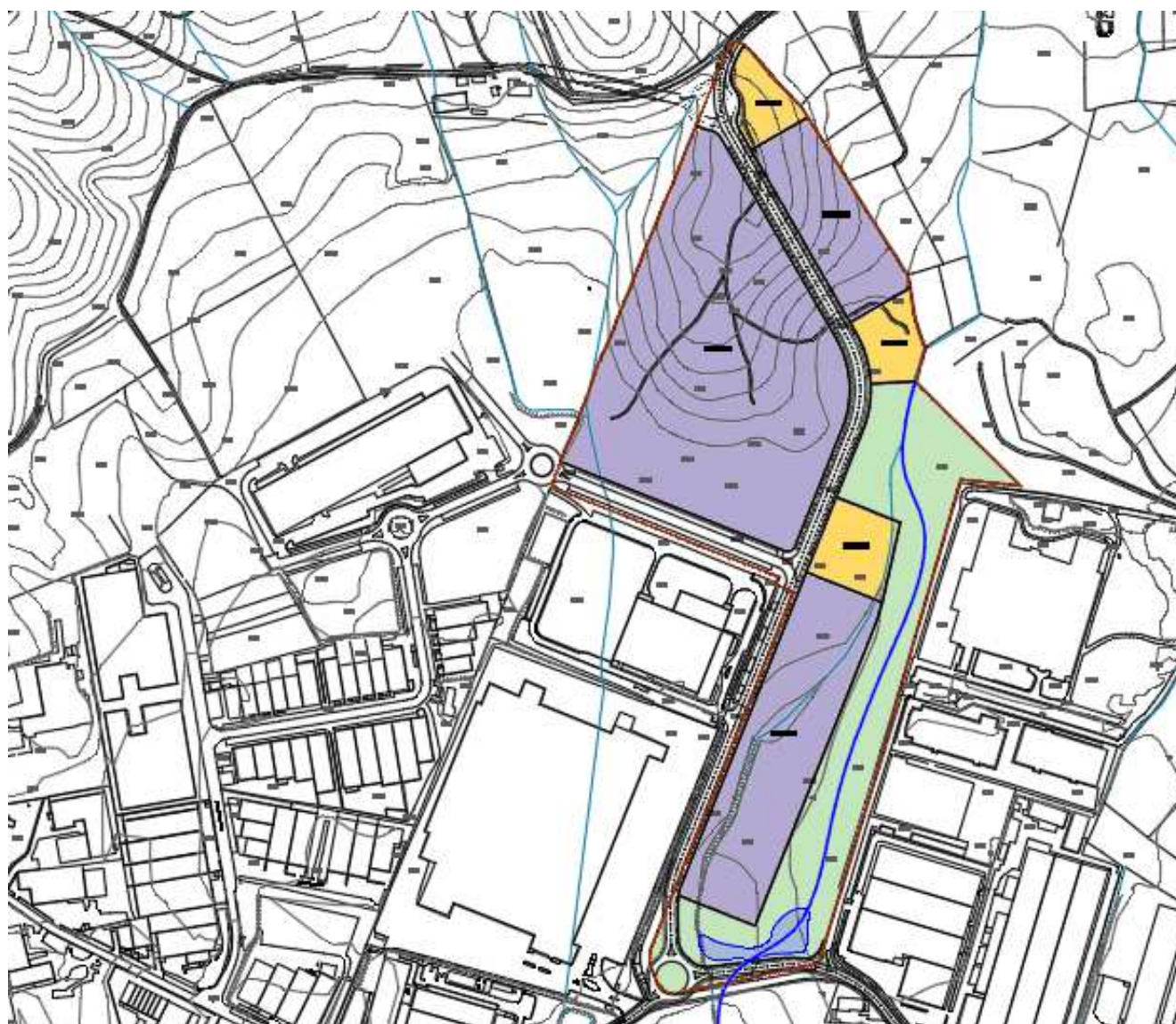


Figura 6 – Reprodução em pequeno formato da Planta contendo o Programa da Unidade de Execução

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

A delimitação desta UE e o programa/solução urbanística associado visa, simultânea e integradamente, cumprir os seguintes objetivos estratégicos. São eles:

- i) a resolução de constrangimentos urbanísticos atuais, designadamente de traçado, qualificação e articulação viária da Avenida da Indústria e desta com as demais infraestruturas viárias;
- ii) idem acima no se que refere também à melhoria das condições da rede viária e da mobilidade na zona norte, designadamente, da ligação à Rua Dona Maria II e, a partir desta, à Autoestrada A7 e, na zona sul, de articulação segura e adequada com a Avenida da Indústria;
- iii) a efetiva consolidação de um corredor ecológico estruturado pela Linha-de-água existente que garanta a satisfação das funções hidráulicas e ecológicas próprias de um ecossistema ribeirinho como este, particularmente atendendo à articulação e promoção de continuidades que este deverá estabelecer ente os territórios a norte e a sul da Unidade de Execução que se integram na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e na Reserva Agrícola Nacional e Reserva Ecológica Nacional (REN);
- iv) no quadro de integração ótima com os objetivos, valores e ecossistema acima:
  - a. construir uma nova infraestrutura viária integrante da Rede Viária prevista no Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão como: “Rede viária - Rede Intermunicipal – Nível 2 – Outras Vias propostas” que realizará a articulação entre a Avenida da Indústria – a sul – com continuação até à Rua Dona Maria II - a norte – e, como decorre da sua classificação, se assume como elemento crítico na resolução dos constrangimentos de acessibilidade e de mobilidade local, sub-regional e regional, particularmente do tráfego de pesados de mercadorias que demandam este vasto território;
  - b. oferecer a possibilidade de utilização urbanística de uma vasta área de território classificada no Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, como Solo Urbano - Solo Urbanizável – Espaço de Atividades Económicas” que em muito releva para a concretização da estratégia de afirmação do Concelho de Vila Nova de Famalicão como território capaz de atrair e fixar atividades económicas inovadoras, geradoras de elevado valor acrescentado e sustentáveis, precisamente ligadas às atividades industrial e de armazenagem e, para seu apoio, passível de admitir os usos de comércio, serviços, restauração e hotelaria.

### **8.2 – ESTRUTURA VIÁRIA**

A estrutura viária proposta para a UE assenta:

- por um lado, na execução de uma via que dá continuidade para norte à infraestrutura viária pré-existente (executada por ocasião da necessidade de garantir acesso às instalações da Firma Tesco) e que irá, posteriormente, articular-se com as demais intervenções viárias que a CM\_VNF e outros agentes privados têm em projeto;
- por outro lado, na realização de uma obra, há muito desejada e necessária, de reperfilamento do traçado diretriz da Avenida da Indústria removendo constrangimentos, designadamente alargando o raio de curvatura na sua continuidade a nascente, melhorando e qualificando as condições de segurança e conforto rodoviário e pedonal e melhorando a sua inter-relação com o edificado e usos pré-existentes;

## **UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

- ainda por outro lado, na realização de uma obra que garanta a articulação adequada, qualificada, funcional e segura entre as duas infraestruturas viárias acima mencionadas, realizada por intermédio de interceção giratória, com qualificação paisagística, urbanística e arquitetónica de toda a envolvente.

A intervenção preconizada no sistema viário garante a construção do chassis de estruturação urbanística do local, garante a satisfação das necessidades e constrangimentos atuais à mobilidade e à segurança rodoviária e garante que o sistema viário local, para além de integrado no local, cumpra a sua função como “Rede viária - Rede Intermunicipal – Nível 2 – Outras Vias propostas”.

O perfil transversal- tipo adotado é o que decorre da conjugação entre as características e dimensionamento do perfil transversal da parte desta infraestrutura viária que já se encontra realizada (quer se trate da Avenida da Indústria, quer da nova via (sul/norte) com as características e dimensionamento padrão definido no PDM\_VNF para a tipologia de vias em presença.

Assim, temos:

Largura da faixa de rodagem =  $(4.5 \times 2) = 9$  m

Largura mínima de passeios = 2.2 m

Quando dotado com estacionamento longitudinal:

Largura do estacionamento longitudinal = 2.5 m

Toda a rede viária incluída na UE será provida das redes e dos equipamentos necessários para as infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.

### **8.3 - USOS DO SOLO E DAS EDIFICAÇÕES FUTURAS, TIPOLOGIAS E CAPACIDADE CONSTRUTIVA**

Como se pode constatar a partir da análise conjugada entre o desenho do programa urbanístico e o quadro sinótico, os usos do solo preconizados são totalmente enquadráveis no disposto no PDM\_VNF e desdobram-se em: i) uso Industrial, de armazenagem ou de serviços – uso maioritário - e; ii) uso de comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria - uso complementar.

As parcelas A, C e F destinam-se, exclusivamente aos usos Industrial, de armazenagem ou de serviços.

As parcelas B,D e E destinam-se aos usos de comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria.

As tipologias e edificado proporcionadas são as de edifícios isolados, geminados ou em banda contínua do tipo de grandes naves para os usos industriais, de armazenagem e de serviços com o máximo de 2 pisos acima da cota da soleira (com obrigação de respeito cumulativo, ou de uma altura máxima de fachada de 12 m ou de um índice volumétrico não superior a 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) e similares aos primeiros mas com até 4 pisos acima da cota da soleira, para os edifícios a destinar a comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

A capacidade construtiva máxima preconizada na UE é de 119 680.00 m<sup>2</sup> de área bruta de construção (abc) acima da cota de soleira, por conseguinte, respeitando o máximo de 119 689.00 m<sup>2</sup> de abc possibilitados se utilizado o índice máximo de utilização de 0,8 previsto no PDM\_VNF.

As soluções de implantação e de volumetria terão de ser adequadas à topografia e à ocupação envolvente. No caso da parcela 6, as soluções de futura compartimentação em lotes ou de futura edificação terão de assegurar a realização de ligações pedonais e cicláveis entre a infraestrutura viária de acesso e o contínuo de espaços verdes públicos que se desenvolve na face oposta dessa parcela.

Como acima referido, a área de construção máxima para a UE é de 119 680.00 m<sup>2</sup>.

### 8.4 - ÁREAS PARA ESPAÇOS PÚBLICOS E ÁREAS DE CEDÊNCIA

Como foi já referido acima, fazem parte desta UE um conjunto de parcelas que já integram o domínio do Espaço Público. Referimo-nos, designadamente às parcelas seguintes:

ID	Proprietário	Área Total	Área Total Descoberta
Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do loteamento n.º 5181/96)	Município de Vila Nova de Famalicão	5 800 m <sup>2</sup>	5 800 m <sup>2</sup>
Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do processo n.º 10206/98)	Município de Vila Nova de Famalicão	2 945 m <sup>2</sup>	2 945 m <sup>2</sup>
Domínio Público Municipal (cedência no âmbito do loteamento n.º 5181/96)	Município de Vila Nova de Famalicão	8 007 m <sup>2</sup>	8 007 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>166 363 m<sup>2</sup></b>	<b>166 363 m<sup>2</sup></b>

Naturalmente, a estes espaços acrescem os novos espaços públicos que decorrem da aprovação e execução da presente UE e que são conforme a tipologia/destino e dimensionamento seguintes:

<b>NOVAS Superfícies de solo afetas a usos públicos</b>			
<b>1</b>	<u>NOVOS</u> Espaços Verdes e Equipamentos Públicos já delimitados na UE e cedidos no momento da realização das obras de urbanização	21 729	m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<u>NOVOS</u> arruamentos (faixa de rodagem, estacionamento, passeios, baias ajardinadas, etc	19 545	m <sup>2</sup>
<b>3=(1+2)</b>	<b>TOTAL DE SUPERFÍCIE DE SOLO AFETA A <u>NOVOS</u> USOS PÚBLICOS</b>	<b>41 274</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Se somada a superfície de solo que será afeta a novos usos públicos, com a superfície de solo que já se encontra cedida ao domínio público em operações urbanísticas precedentes, obtêm-se, para a totalidade da AI os seguintes quantitativos globais de espaços públicos:

<b>4</b>	<b>TOTAL DE SUPERFÍCIE DE SOLO AFETA A ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS</b> <b>((1)+17 752 m2)</b>	<b>38 481</b>	<b>m2</b>
<b>5</b>	<b>TOTAL DE SUPERFÍCIE DE SOLO AFETA A ARRUAMENTOS</b> <b>((2)+0 m2)</b>	<b>19 545</b>	<b>m2</b>
<b>6=(4+5)</b>	<b>TOTAL DE SUPERFÍCIE DE SOLO AFETA A USOS PÚBLICOS</b>	<b>58 026</b>	<b>m2</b>

Confrontando, apenas e naturalmente, os quantitativos de superfícies de solo destinadas a NOVOS espaços verdes e equipamentos públicos com as exigências de dotação destes espaços constantes no PDM\_VNF, temos:

	Dimensionamento das necessidades de cedências por aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM		
<b>7</b>	Decorrentes da construção da abc máxima prevista na UE, destinada a uso industrial/armazenagem: (0,30)	<b>31 736.7</b>	<b>m2</b>
<b>8</b>	Decorrentes da construção da abc máxima prevista na UE, destinada para uso de comércio, serviços: (0,50)	<b>6 945.5</b>	<b>m2</b>
<b>9 = (7+8)</b>	<b>TOTAL</b>	<b>38 682.2</b>	<b>m2</b>

	<b>Verificação da satisfação das necessidades de cedência</b>		
<b>10=1</b>	TOTAL DE SUPERFÍCIE DE SOLO AFETA A <u>NOVOS</u> ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	<b>21 729.0</b>	<b>m2</b>
<b>11=9</b>	Total das necessidades	<b>38 682.2</b>	<b>m2</b>
<b>12=(10-11)</b>	<b>A verde=ultrapassa o dimensionamento mínimo (Verifica)</b> <b>A vermelho=não cumpre o dimensionamento mínimo (Não Verifica)</b>	<b>-16 953.2</b>	<b>m2</b>

Constata-se assim, que a oferta de novas áreas de cedência para efeitos de espaços verdes e equipamentos (21 729 m2) não satisfaz as necessidades calculadas com base nos parâmetros de dimensionamento constantes no PDM\_VNF (38 682 m2), sendo que, na medida em que a estrutura espacial e o programa desenhado proposto para a UE se encontra já fortemente consensualizado no plano técnico (decorrente do processo de apresentação e discussão técnicas prévias realizados com os Serviços da Autarquia, na sequência da apresentação do pedido inicial de delimitação da presente UE), propõe-se que o diferencial destas áreas (16 953.2 m2) possa ser objeto, nos termos da legislação aplicável, de compensação monetária a pagar pela Promotora à Autarquia.

O conjunto destas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que, na sua concretização deverão ser adotados modelos ambientalmente sustentáveis, designadamente com recurso à plantação de espécies vegetais apropriadas, bem como, de implementação de sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração /utilização local.

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

No que concerne ao estacionamento automóvel, o programa/solução urbanística inerente a esta UE apresenta a seguinte oferta:

**OFERTA DE ESTACIONAMENTO PRIVADO** (a resolver no interior dos futuros lotes/edificações e no âmbito das operações urbanísticas de edificação respetivas)**ESTACIONAMENTO PRIVADO** (a resolver no interior dos futuros lotes/edificações)

Necessidades de estacionamento, para a capacidade construtiva máxima e, quando inferior a esta, na proporção das primeiras

<b>1</b>	<b>Número de lugares para veículos ligeiros</b>	
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso industrial/armazenagem: (1lugar/100 m2 de abc)	1058 lugares
<b>1.1</b>		
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso comercial, de serviços, restauração e bebidas e hotelaria: (1lugar/25 m2 de 1/4abc) + (1lugar/50 m2 de 3/4abc)	347 lugares
<b>1.2</b>		
<b>3</b>	<b>TOTAL DA OFERTA DE ESTACIONAMENTO PRIVADO PARA VEÍCULOS LIGEIOS</b>	<b>1405 lugares</b>
<b>4</b>	<b>Número de lugares para veículos pesados</b>	
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso industrial/armazenagem: (1lugar/500 m2 de abc)	212 lugares
<b>4.1</b>		
<b>5</b>	<b>TOTAL DA OFERTA DE ESTACIONAMENTO PRIVADO PARA VEÍCULOS PESADOS</b>	<b>212 lugares</b>

A oferta efetiva destes lugares de estacionamento e, por conseguinte, a verificação do seu cumprimento, ocorrerá aquando dos projetos das operações urbanísticas concretas, de urbanização e/ou de edificação a concretizar para cada uma das parcelas.

No que respeita ao estacionamento automóvel público para ligeiros e pesados, as necessidades são quantificadas através da aplicação dos parâmetros constantes no PDM\_VNF. Com base no referido e com base na capacidade construtiva máxima preconizada na UE, essas necessidades são como se seguem:

**ESTACIONAMENTO PÚBLICO** (a resolver no espaço público)

Necessidades de estacionamento, para a capacidade construtiva máxima e, por conseguinte para a necessidade e dotação máximas de estacionamento acima e, quando inferior a esta, na proporção das primeiras

<b>6</b>	<b>Número de lugares para veículos ligeiros</b>	
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso industrial/armazenagem: (acresce 20% em função das necessidades privadas)	212 lugares
<b>6.1</b>		
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso comercial, de serviços, restauração e bebidas e hotelaria: (acresce 30% em função das necessidades privadas para 1/4abc) + (acresce 20% em função das necessidades privadas para 3/4abc)	83 lugares
<b>6.2</b>		
<b>7</b>	<b>TOTAL DAS NECESSIDADES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS LIGEIOS</b>	<b>295 lugares</b>
<b>8</b>	<b>Número de lugares para veículos pesados</b>	
	aplicação do parâmetro de dimensionamento do PDM para uso industrial/armazenagem: (acresce 20% em função das necessidades privadas)	42 lugares
<b>8.1</b>		
<b>9</b>	<b>TOTAL DA NECESSIDADE DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS PESADOS</b>	<b>42 lugares</b>

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

O programa/solução urbanística inerente a esta UE oferece a seguinte dotação em estacionamento público:

<b>10</b>	Número de lugares de estacionamento público oferecidos pela solução da UE, considerando a extensão das baías projetadas na UE, considerando a tipologia do estacionamento e considerando a situação mais desfavorável em termos de interrupção do estacionamento com entradas e arborização (retirar 5m por cada 25 m de frente da parcela)	320	lugares de estac., com 2.5 m de largura e 5 de comp.
<b>11</b>	Se se considerar que cada lugar para pesados tem a extensão de 15 m (portanto equivalente a 3 lugares de ligeiros) para cumprir a necessidade de lugares para pesados (42) apenas resultam garantidos os seguintes lugares para ligeiros:	194	
<b>12</b>	Lugares de estacionamento público para ligeiros que terão de se concretizar, em parque de estacionamento de acesso público e, se em solo, com pavimentação semi-permeável, dentro da área das parcelas e na proporção da abc máxima de cada	101	lugares
<b>13</b>	<b>TOTAL DA OFERTA DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS LIGEIOS</b>	<b>295</b>	<b>lugares</b>
<b>14</b>	<b>TOTAL DA OFERTA DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS PESADOS</b>	<b>42</b>	<b>lugares</b>
<b>Verificação da satisfação das necessidades em matéria de estacionamento público (VEÍCULOS LIGEIOS)</b>			
<b>15=(11+12)</b>	TOTAL DA OFERTA DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO *	295	lugares
<b>16=7</b>	TOTAL DAS NECESSIDADES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	295	lugares
<b>17=(15-16)</b>	<b>A verde= cumpre o dimensionamento mínimo (Verifica)</b> <b>A vermelho= não cumpre o dimensionamento mínimo (Não Verifica)</b>		<b>0 lugares</b>
<b>Verificação da satisfação das necessidades em matéria de estacionamento público (VEÍCULOS PESADOS)</b>			
<b>18=14</b>	TOTAL DA OFERTA DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO **	42	lugares
<b>19=9</b>	TOTAL DAS NECESSIDADES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	42	lugares
<b>20=(18-19)</b>	<b>A verde= cumpre o dimensionamento mínimo (Verifica)</b> <b>A vermelho= não cumpre o dimensionamento mínimo (Não Verifica)</b>		<b>0 lugares</b>

(\*) – de acordo com o quadro acima (n.º 12) 101 lugares serão oferecidos para uso público aquando das operações urbanísticas de edificação que vierem a ser realizadas.

(\*\*) – a satisfação da totalidade desta oferta será definida aquando da realização do projeto de execução das infraestruturas viárias. Admite-se que esta oferta possa vir a ser repartida entre o momento da realização das infraestruturas viárias previstas nesta UE e a restante no âmbito da realização das operações urbanísticas de edificação que vierem a ser executadas.

Considera-se que deve ser atendida uma flexibilidade na concretização da oferta de estacionamento público, a ativar aquando da realização e aprovação prévia dos projetos das operações urbanísticas futuras, no que concerne à localização dos lugares de estacionamento público para pesados, desde que tal flexibilidade mantenha inalterada a oferta global total.

## UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

### 8.5 - INDICADORES E ÍNDICES URBANÍSTICOS FUNDAMENTAIS

Tendo como base os quantitativos urbanísticos parciais (por parcela) e global (para a totalidade da UE) os mais relevantes indicadores e índices urbanísticos são os seguintes:

ID	Índice	Quantitativo	Unidade
01	Índice de Construção Global (referido à totalidade da UE)	0.72	m2/m2
02	Índice de Construção Bruto (referido à superfície da Requerente)	0.80	m2/m2
03	Índice de Construção Líquido (referido à área de cada parcela (A a F))	1.1	m2/m2
04	Estimativa de nova população residente	0.0	residentes
05	Porcentagem de áreas públicas (Global) (referido à totalidade da UE)	35	%

### 8.6 - PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória em sede de Unidades de Execução é uma imposição definida pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No caso vertente, o mecanismo de perequação a utilizar é o da Repartição dos Custos de Urbanização, nos moldes, quantitativos e repartição que vierem a ficar fixados no Contrato de Urbanização que compõe e acompanha esta UE.

A repartição dos custos de urbanização que vier a ser aprovada em sede do Contrato de Urbanização acima referido, será realizada nos termos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), no Código Regulamentar da Urbanização e Edificação, Espaço Público e Atividades Privadas, bem assim como Regulamento de Taxas e compensações em vigor no Município.

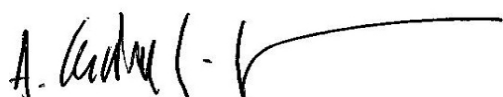
### 8.7 - CONCLUSÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do PDM\_VNF, do RJIGT e do RJUE.

As operações urbanísticas futuras (de urbanização e/ou de edificação) serão concretizadas no respeito e reforço da estrutura viária e da rede de espaços públicos propostos na UE.

Após aprovação da UE pela CM\_VNF, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de obras de edificação, de urbanização ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

Porto, 2022, janeiro, 04



(A. Cesário C. Moreira, mestre arquiteto)



# ANEXO I

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DO LUGAR DE SAM**

Relatório de Fundamentação do Programa Urbanístico

**QUADRO SINÓTICO**

ID	Uso	Área da parcela	Área bruta de construção	Número máximo de pisos	A garantir aquando da emissão do alvará de loteamento e/ou da emissão da licença de construção para a realização de obra de edificação com impacte semelhante a loteamento, para a capacidade construtiva máxima e, quando inferior a esta, na proporção das primeiras		
					Número mínimo de lugares de estacionamento automóvel para ligeiros de utilização PÚBLICA	Número mínimo de lugares de estacionamento automóvel para ligeiros de utilização PRIVADA	Número mínimo de lugares de estacionamento automóvel para pesados de utilização PRIVADA
(#)	(txt)	(m2)	(m2)	(un)	(un)	(un)	(un)
<b>A</b>	Indústria, de armazenagem ou de serviços	59502	65733	2	55	657	131
<b>B</b>	Comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria	3539	3909	4	3	98	0
<b>C</b>	Indústria, de armazenagem ou de serviços	11698	12923	2	11	129	26
<b>D</b>	Comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria	3876	4281	4	4	107	0
<b>E</b>	Comércio, serviços, restauração e similares e hotelaria	5162	5701	4	5	143	0
<b>F</b>	Indústria, de armazenagem ou de serviços	24558	27133	2	23	271	54
<b>TOTAIS</b>		<b>108335</b>	<b>119680</b>	-	<b>101</b>	<b>1405</b>	<b>212</b>