



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
planning and urban management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

REUNIÃO
DE
28 OUT. 2021
DELIBERAÇÃO

*À Mesa
de Câmara*

PROPOSTA

Assunto: Aprovação e divulgação do relatório de ponderação da discussão pública e aprovação da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII.

A Câmara Municipal, em reunião realizada a 22 de abril de 2021, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º, do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para a discussão pública.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso nº 10247/2021, no Diário da República, 2ª série, nº 105 de 31 de maio.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 07/06/2021 e o dia 02/07/2021.

Durante o período de discussão pública não foram apresentadas quaisquer sugestões/reclamações.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística adotando o sistema de compensação e deverá ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de obras de urbanização ou de loteamento e estruturada com base nas infraestruturas viárias propostas, conforme consta no Anexo IV.

Estão, assim, reunidas as condições para a submissão da proposta final de delimitação da unidade de execução para aprovação, para efeito do disposto no n.º 6 do artigo 89.º e no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

A proposta está instruída com o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, a versão final da Proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII e do Contrato de Urbanização, documentos que se anexam e fazem parte integrante desta proposta.

Pelo exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

- 1 - Aprovar e divulgar, através da comunicação social e da página da internet do Município, os resultados da ponderação da discussão pública, nos termos e para efeitos do disposto no n.º6 do art.º89.º Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
- 2 - Aprovar a Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII, nos termos dos documentos anexos, para cujo conteúdo se remete, bem como a minuta de contrato de urbanização, que se anexa e cujo conteúdo se dá por brevidade como integralmente reproduzido, assim fazendo parte integrante do teor da presente deliberação;
- 3 - Conceder poderes ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal para, em nome e em representação do Município, outorgar e assinar o respetivo Contrato de Urbanização e todos os seus anexos, bem como a praticar os demais atos legais que se revelem necessários.

Vila Nova de Famalicão, 18 de outubro de 2021.

O Presidente da Câmara Municipal,


(Mário Passos, Prof. Dr.)

(ver deliberação na página seguinte) →



Vila Nova de
Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Administrativo e Financeiro
financial and administrative

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

_____ DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR. _____

**-ABSTIVERAM-SE OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELA LISTA DO
PARTIDO SOCIALISTA. _____**

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



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
planning and urban management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO (Minuta)

Unidade de Execução I da UOPG 3.2 –

Área de Acolhimento Empresarial VII

(Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos)

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 663 264, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Álvaro Marques, cidade de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4764-502 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Prof. Dr. Mário de Sousa Passos, com poderes para o ato concedidos por deliberação camarária de _____, adiante designado por *MUNICÍPIO*.

e

A) **MEDWAY – Terminal de Lousado, S.A.**, Sociedade comercial anónima com o NIPC 515 126 675, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com sede na Rua das Sete Fontes, 4760-810 Lousado, freguesia de Lousado, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 200.000,00 Euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração e pelo Procurador da Sociedade, respetivamente, com poderes para o ato, o senhor Dr. Carlos Alberto Silva Pereira de Vasconcelos e o senhor Eng. Bruno Miguel Abreu da Silva;

B) **VALE D'ESTE – Investimentos Imobiliários, S.A.**, Sociedade comercial anónima, com o NIPC 502 672 730, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Av. Carlos Bacelar n.º 174, 4760-103 Vila Nova de Famalicão, com o capital social de cinquenta mil euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, o senhor Dr. José Henrique Eiró Carvalho;



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

C) REIS CAMPOS – Pacris Investimentos Imobiliários, S.A., Sociedade comercial anónima, com o NIPC 502867167, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Rua Cardeal Cerejeira n.º 146, Lousado, Vila Nova de Famalicão, com o capital social de 250.000,00 euros, aqui representada pelo Presidente do Conselho de Administração, com poderes para o ato, a senhora Dra. Cristiana Maria Leitão e o Vogal do Conselho de Administração, com poderes para o ato, Sr. João Paulo Carvalho de Sousa Lopes.

adiante designadas por *PROMOTORAS*.

Conjuntamente designados por Partes:

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o qual tem base a deliberação camarária supra mencionada e o teor da Unidade de Execução I da UOPG 3.2 - Área de Acolhimento Empresarial VII (Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos) aprovada por deliberação camarária de _____.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade das *PROMOTORAS*, constituída por treze unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam a área de 320.178,50m², aferidas por levantamento topográfico, que constitui o Anexo II do presente contrato.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de um terminal ferroviário e à instalação de atividades económicas (comércio, indústria e serviços), conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 03 à escala 1:2.000, que constitui o Anexo IV, do presente Contrato.

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 3.2. Deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelo Município e pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam:

Cláusula Primeira

O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização gerais a efetuar na Unidade de Execução I da Área da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII, a qual foi requerida pelas *PROMOTORAS* através dos registos de entrada n.º 14960/2019 e n.º 5475/2021, e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

1 - A *PROMOTORA A* é proprietária, dona e legítima possuidora de 11 (onze) prédios sitos na freguesia de Lousado e na União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os números 112 - Esmeriz, 276 - Esmeriz, 1124 - Esmeriz, 891 - Esmeriz, 272 - Esmeriz, 1207 - Esmeriz, 1970 - Lousado, 1841 - Lousado, 442 - Lousado, 1009 - Lousado e 784 - Lousado inscritos na matriz predial urbana sob o artigo 2477 e na matriz predial rústica sob os artigos 791, 605, 518, 607, 744, 731, 362, 360, 657, 472 e 2477, respetivamente, que totalizam a área de 207.282,6 m².

2 - A *PROMOTORA B* é proprietária, dona e legítima possuidora de 2 (dois) prédios sitos na freguesia de Lousado e na União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob os números 192 - Esmeriz e 284 - Lousado e inscritos na matriz predial rústica sob os artigos 361 e 654 respetivamente, que totalizam a área de 88.945,80 m².

3 - A *PROMOTORA C* é proprietária, dona e legítima possuidora de 1 (um) prédio sito na freguesia de Lousado, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 282 - Lousado, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 384, com uma área de 23.950,1 m².

Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de um terminal ferroviário e à instalação de atividades económicas (comércio, indústria e serviços) e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio nos termos gerais de direito.

2 - As peças escritas e desenhadas correspondentes à delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 22 de abril de 2021, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução I, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos pelas seguintes classes e categorias de espaço: predominantemente Espaços de Atividades Económicas, uma pequena área de Espaço Florestal de Produção e uma pequena área de Espaço Agrícola, de acordo com o desenho que constitui o Anexo III.

2 - Para a área de 260.709,70 m² integrada em Espaços de Atividades Económicas do conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda), aplica-se o índice máximo de utilização de 0,8, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 208.567,80 m² (122.631,00 m² referente à *PROMOTORA A*, 71.156,70 m² referente à *PROMOTORA B* e 14.780,10 m² referente à *PROMOTORA C*) destinada a logística, indústria, armazém, comércio e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM.

3 - Atendendo a que os usos permitidos para as parcelas podem ser distintos, desde a indústria e armazenagem, até comércio e serviços, as áreas a ceder para espaços públicos e equipamentos deverão ser calculadas de acordo com o disposto no artigo 59.º do RPDM. Os valores das compensações pelas áreas de cedência em falta deverão ser calculados com base no artigo 30.º do RMUE.



Cláusula Quinta

1 - As *PROMOTORAS A, B e C* obrigam-se a executar e a suportar os respetivos encargos da totalidade das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, identificadas no Anexo V, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, no prazo máximo de cinco anos, a contar da data da assinatura do presente contrato.

2 - O prazo para a execução das obras de urbanização a executar nos prédios que não sejam propriedade das *PROMOTORAS A, B e C*, identificados como tal no Anexo VI, será prorrogado, no caso do Município não disponibilizar atempadamente esses terrenos.

3 - Para efeitos do previsto no n.º 3 do artigo 60.º do RPDM - Regulamento do Plano Diretor Municipal e nos artigos 28.º e 29.º do RMUE - Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação considera-se que as obras de urbanização, identificadas no Anexo V, são de interesse público geral.

4 - No âmbito do referido no ponto anterior, as despesas com a elaboração dos projetos e com a construção dos acessos identificados no Anexo V, serão pagas pelas *PROMOTORAS A, B e C*, cabendo ao *MUNICÍPIO*, em contrapartida, deduzir tal valor no montante das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que as *PROMOTORAS* executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, bem como as cedências que se mostrem devidas.

5 - Para avaliar o valor dos projetos e das obras a executar pelas *PROMOTORAS A, B e C*, em substituição do *MUNICÍPIO*, identificadas no Anexo V, que será considerado como compensação em espécie para efeitos de pagamento das taxas e cedências referidas no ponto anterior, as *PROMOTORAS* deverão apresentar o projeto e respetivo orçamento para validação dos serviços municipais competentes.

6 - No caso de o valor dos encargos descritos no ponto anterior ultrapassar o valor das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que as *PROMOTORAS A, B e C* executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, as *PROMOTORAS*, ou outro promotor por si indicado, ficarão com um crédito para futuras operações urbanísticas a promover no concelho de Vila Nova de Famalicão.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

7 - O MUNICÍPIO assumirá a negociação e os custos da aquisição dos terrenos necessários à execução das obras de urbanização, num valor estimado de 90.000,00 euros, constantes no Anexo VI e que não pertençam às *PROMOTORAS A, B e C*.

8 - A repartição dos custos entre as *PROMOTORAS* será realizada mediante a percentagem de área de terreno que cada uma terá afeta à construção, resultante da proposta da Unidade de Execução constante do Anexo IV, da seguinte forma: *PROMOTORA A: 62,02%; PROMOTORA B: 31,64%; PROMOTORA C: 6,34%*.

Cláusula Sexta

1 - AS *PROMOTORAS A, B e C* prestarão caução para garantir o pagamento das taxas urbanísticas municipais correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que as *PROMOTORAS* executarem dentro dos limites da Unidade de Execução, a qual deve ser prestada antes da emissão dos respetivos títulos (alvarás), assim como caução para garantir a boa e regular execução das obras urbanização antes da emissão do Alvará das Obras de Urbanização, mediante depósito em dinheiro, hipoteca de prédio, garantia bancária ou seguro-caução, ou outro meio idóneo, nos termos da legislação aplicável.

2 - O MUNICÍPIO procederá à redução e cancelamento da caução referente à execução das obras de urbanização nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, sendo que o cancelamento da caução referente ao pagamento das taxas urbanísticas apenas ocorrerá com a receção definitiva das obras de obras, podendo aquela ser reduzida com a receção provisória das obras de urbanização.

Cláusula Sétima

1 - O MUNICÍPIO disporá, quanto à realização pelas *PROMOTORAS A, B e C* das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.



2 - O *MUNICÍPIO* poderá designadamente, sempre que em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar às *PROMOTORAS A, B e C* que procedam à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O *MUNICÍPIO*, sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte das *PROMOTORAS A, B e C*, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover à respetiva realização por conta das *PROMOTORAS A, B e C*.

4 - Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada.

Cláusula Oitava

As parcelas de terreno identificadas nos Anexos II e IV e designadas por DP1 e DP2, com 1.473,00 m² e 6.121,60 m², respetivamente, pertencentes ao domínio público, só poderão integrar a Parcela E, pertencente à *PROMOTORA A*, após a aprovação pelas Assembleias de Freguesia de Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, da realização das escrituras e respetivos registos prediais.

Cláusula Nona

As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade das *PROMOTORAS A, B e C* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

Cláusula Décima

A não execução das obras de urbanização no prazo fixado na Cláusula Quinta determina automaticamente a caducidade, total ou parcial, da classificação do solo urbano, devendo a Câmara Municipal nos termos da lei em vigor, iniciar o procedimento de alteração do PDM.

Cláusula Décima Primeira

As Partes obrigam-se a tomar as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente Contrato de Urbanização e à concretização dos objetivos definidos para a Unidade de Execução.

Cláusula Décima Segunda

O presente Contrato expressa a vontade final das Partes em relação ao seu objeto e só poderá ser alterado por documento escrito de igual valor assinado por todas as Partes.

Cláusula Décima Terceira

As comunicações que qualquer das Partes deva dirigir à outra são remetidas por correio eletrónico e confirmada por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente Contrato.

Cláusula Décima Quarta

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas são todas rubricadas pelos representantes das Partes, fazem parte integrante deste para todos os devidos e efeitos legais e contratuais, e são os que se passam a indicar:

Anexo I - Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos prédios abrangidos.

Anexo II - Planta Cadastral

Anexo III - Planta de sobreposição com o PDM

Anexo IV - Planta da solução urbanística e obras de urbanização

Anexo V - Planta de obras de urbanização

Anexo VI - Planta dos terrenos a integrar para execução das obras de urbanização

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos ___ de 2021, em dois exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e outro em poder das *PROMOTORAS A, B e C.*

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Prof. Dr. Mário de Sousa Passos)

Pela Promotora A

(Dr. Carlos Alberto Silva Pereira de Vasconcelos)

(Eng. Bruno Miguel Abreu da Silva)

Pela Promotora B

(Dr. José Henrique Eiró Carvalho)

Pela Promotora C

(Dra. Cristiana Maria Leitão)

Pela Promotora C

(Sr. João Paulo Carvalho de Sousa Lopes)



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
town planning and management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

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

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

Relatório de ponderação da Discussão da Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII.

1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII, nos termos do n.º 3 e n.º 6.º do artigo 89º do RJIGT.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística localizada em solo qualificado como Espaço de Atividades Económicas (Urbanizável), Espaço Florestal de Produção e Espaço Agrícola e deverá ser concretizada através de operações urbanísticas de obras de urbanização, de parcelamento ou loteamento e de edificação.

2. Período de discussão pública

O período de discussão pública decorreu entre o dia 07/06/2021 e o dia 02/07/2021.

A Câmara Municipal, em Reunião de Câmara realizada a 22 de abril de 2021, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 – Área de Acolhimento Empresarial VII, conforme o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para esse efeito, após ter decorrido o prazo de 5 dias da publicação do Aviso em Diário da República.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso n.º 10247/2021, no Diário da República, 2ª série, n.º 105 de 31 de maio.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

3. Local e documentos disponibilizados para a consulta pública

Os elementos da proposta a seguir identificados estiveram disponíveis para consulta em formato digital na página eletrónica do Município de Vila Nova de Famalicão e nos serviços da Câmara Municipal.

Aviso do Diário da República da abertura do Período de Discussão Pública;

Deliberação de Câmara;

Elementos da proposta de delimitação da Unidade de Execução constituídos por:

1. Relatório de Fundamentação;
2. Planta cadastral, escala 1/1000;
3. Planta do programa/solução urbanística, escala 1/1000;

Foi ainda disponibilizado um formulário para Participação, bem como apoio técnico por telefone ou email.

4. Participação

Durante o período de discussão pública não foram apresentadas quaisquer sugestões/reclamações.

5. Alterações efetuadas

Embora não tenha havido qualquer sugestão ou reclamação durante o período de discussão pública, foram introduzidos ajustes pontuais, que se mostraram necessários no decorrer do processo.

A parcela 03 foi vendida a terceiros, razão pela qual deixou de integrar a Unidade de Execução. Assim, na proposta final, o limite da Unidade de Execução teve que ser alterado e consequentemente as restantes parcelas foram renumeradas e as áreas atualizadas.

Relativamente às obras de urbanização, foram introduzidas alterações à rede viária, a norte da rotunda proposta, nomeadamente no restabelecimento previsto. As obras a efetuar no referido troço ficarão subjugadas à solução apresentada através de protocolo celebrado com as Juntas de Freguesia abrangidas.

Foram inseridas áreas exclusivas para espaços verdes de enquadramento.

6. Conclusão

As novas Plantas e o programa da Unidade de Execução, que constituem os elementos anexos ao contrato de urbanização, foram retificados pelos Serviços da Câmara Municipal e procuram dar resposta às novas exigências e condicionalismos verificados no decorrer do processo.

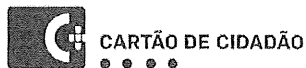
15 de outubro de 2021

Jorge Ribeiro, arq.

Assinado por : **JORGE MIGUEL FARIA RIBEIRO**

Num. de Identificação: 11262352

Data: 2021.10.18 15:37:30+01'00'

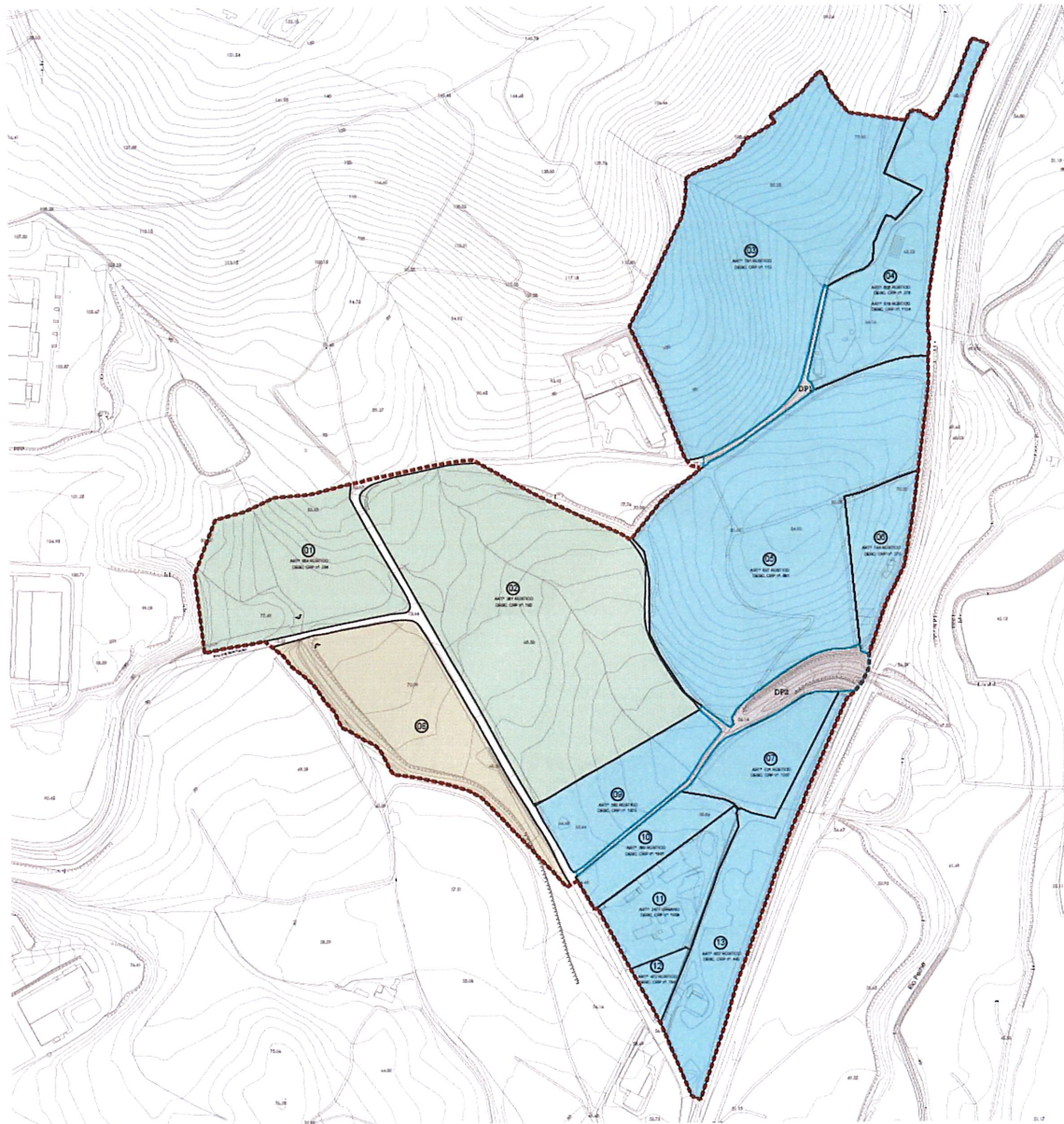





RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

UNIDADE DE EXECUÇÃO 1 DA UOPG 3.2 - ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL VII

A delimitação da presente Unidade de Execução, denominada por “Unidade de Execução 1 da UOPG 3.2 - Área de Acolhimento Empresarial VII”, foi requerida por Vale D’ Este - Investimentos Imobiliários, S.A e Medway - Terminal de Lousado, nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma.

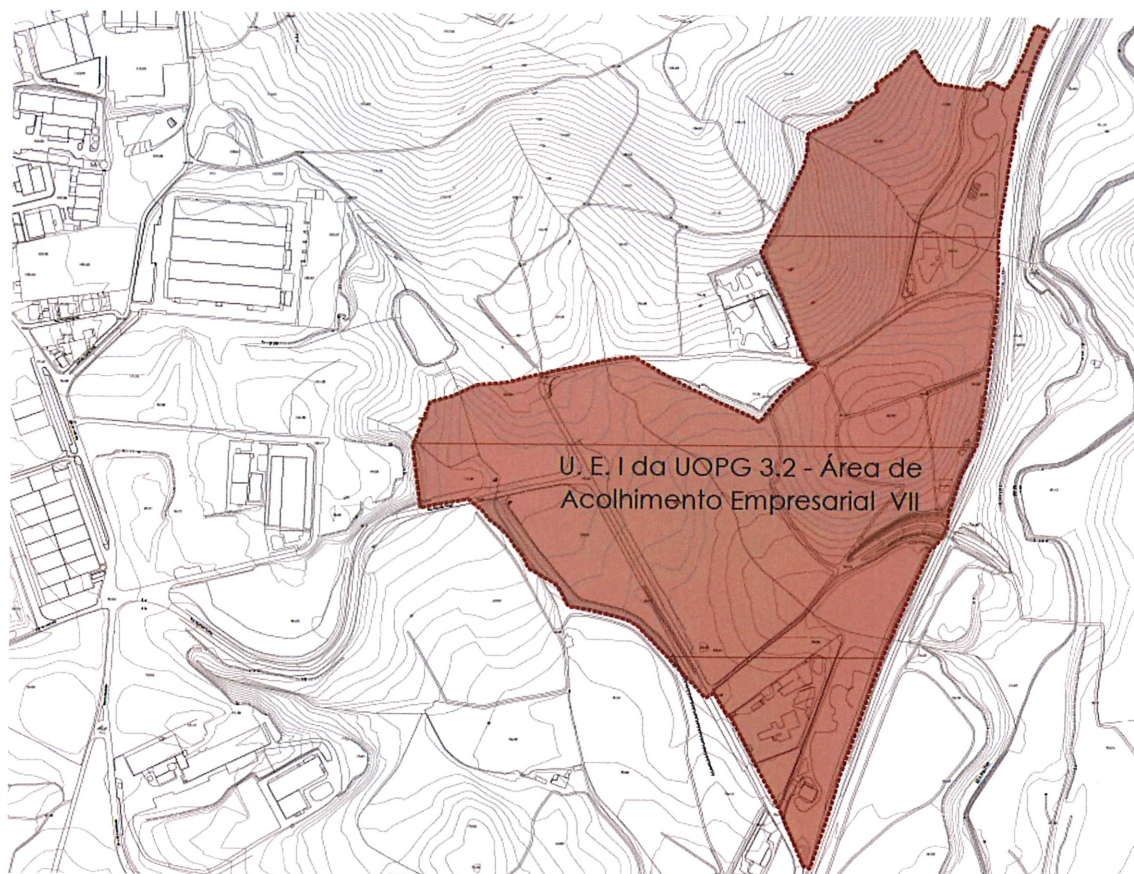
No âmbito deste processo, juntou-se um terceiro proprietário, Eng. Manuel Reis Campos, inicialmente detentor de dois prédios, que posteriormente passou a deter um prédio apenas.



	Parcelas pertencentes a Vale d'Este - Investimentos Imobiliários, S.A. (88.945,8m ²)
	Parcelas pertencentes ao Eng. Reis Campos (23.950,1m ²)
	Parcelas pertencentes ou representadas por Medway (207.282,6m ²)

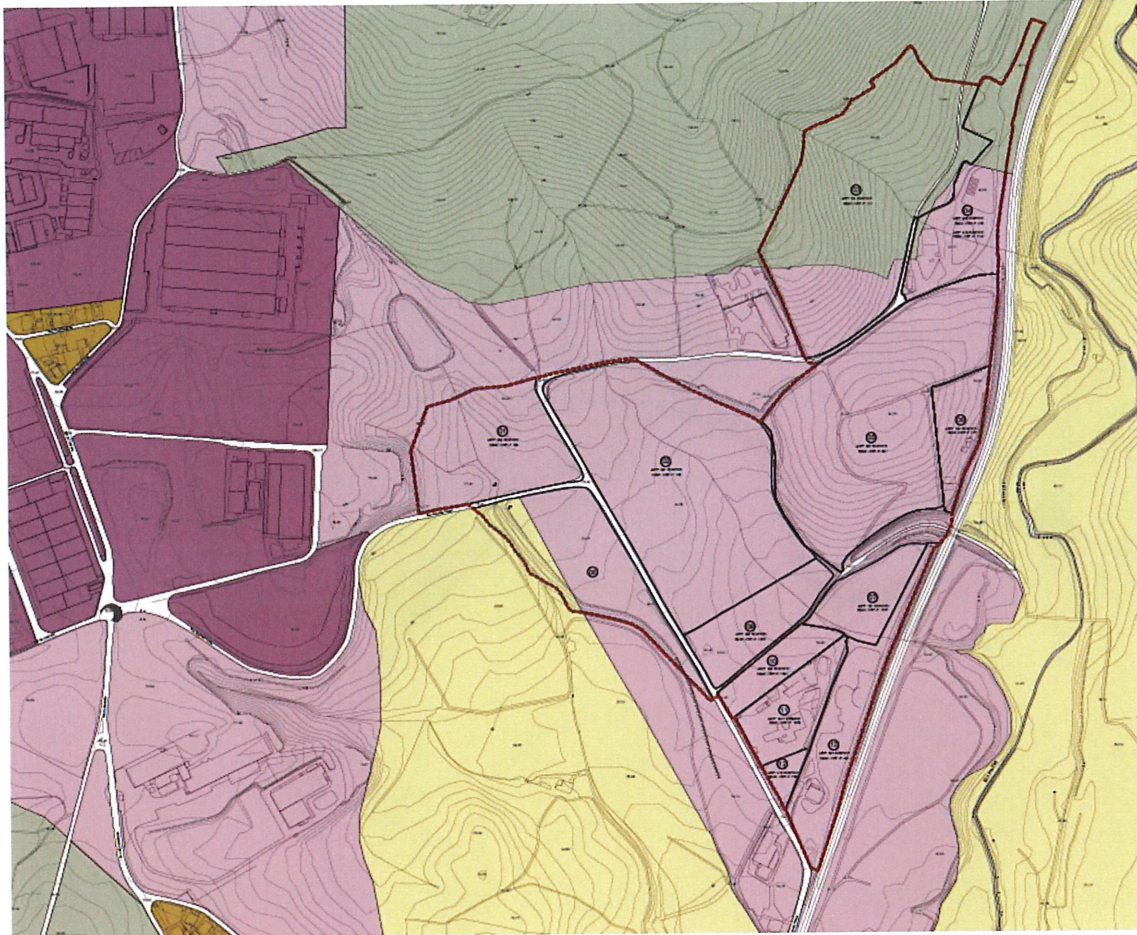
Coube aos Serviços da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão fazer a junção das várias pretensões e propor uma Unidade de Execução única, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e correta articulação funcional com o espaço envolvente, e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos

A Unidade de Execução proposta localiza-se a poente da Linha do Minho, em Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, abrange uma área com 333.379,9 m² e 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 infraestruturização e o ordenamento de um Espaço de Atividades Económicas Urbanizável, situado junto de uma importante acessibilidade ferroviária, a sul da cidade, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 3.2.



O terreno abrangido pela Unidade de Execução está Qualificado na Planta de Ordenamento I do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão como Espaço

Urbanizável de Atividades Económicas, havendo uma pequena área a norte, inserido em Espaço Florestal de Produção e Espaço Agrícola, a oeste.

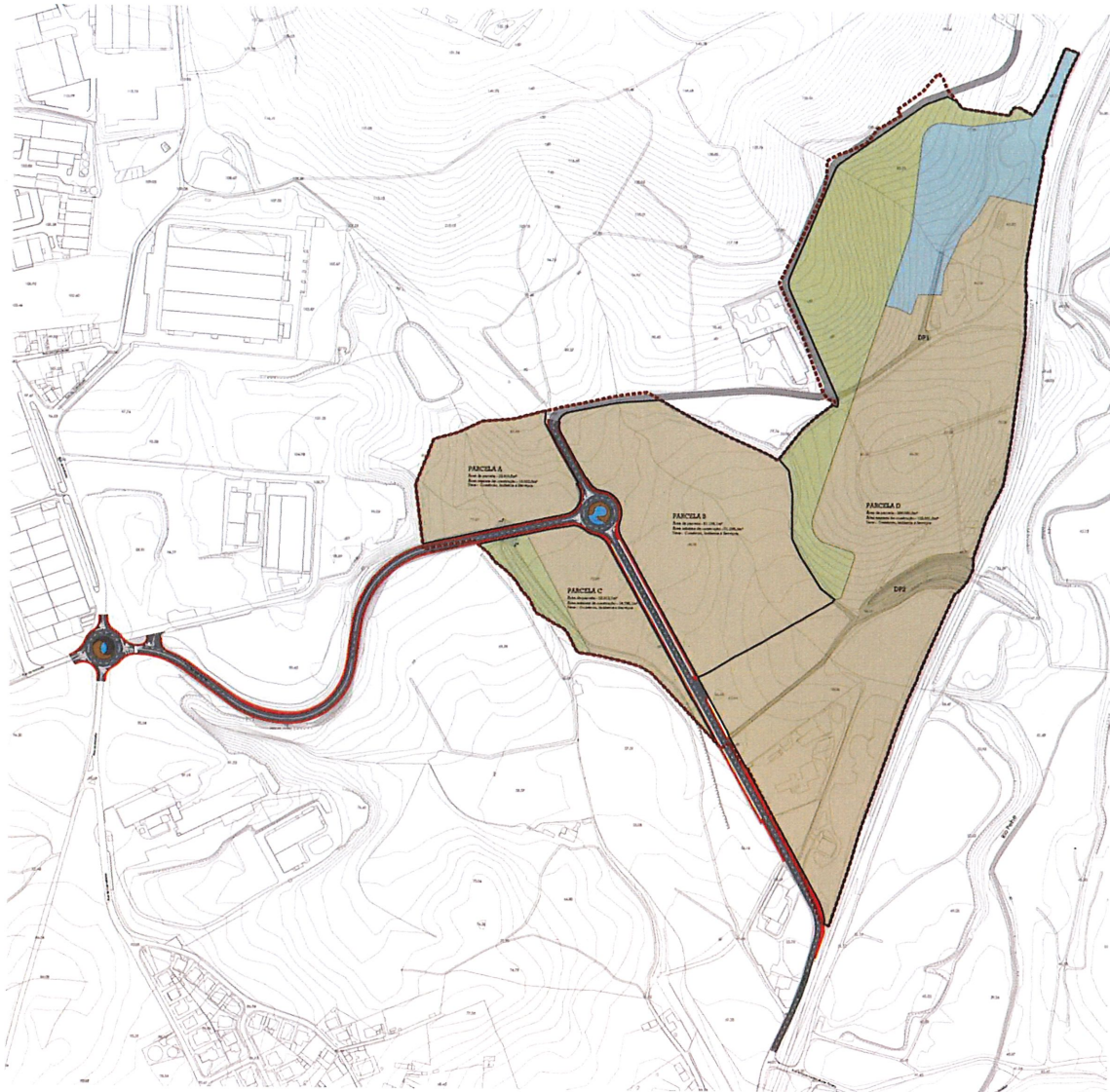


São propostas cinco parcelas para atividades económicas, sendo a parcela maior, com 209.080,3m² de área, destinada à construção de um Interface ferroviário de mercadorias. A área máxima de construção permitida para o somatório das parcelas é de 208.567,8m², correspondendo a um índice de 0,8.


Será construída uma infraestrutura viária, entre a EM508-1 e a Linha do Minho, que irá permitir criar condições de acessibilidades ao Interface e aos vários terrenos destinados à implantação de Atividades Económicas.

Será ainda criado um novo acesso a norte, para compensar a supressão do caminho existente, resultante da construção do Interface de mercadorias, cujas regras serão definidas no protocolo a efetuar com as Juntas de Freguesias envolvidas.

Os custos das infraestruturas acima mencionadas serão suportados pelos promotores da Unidade de Execução.





LEGENDA:


 Limite da Unidade de Execução (343.777,1m²)


 Limites das Parcelas

Usos previstos

 Espaço verde de enquadramento

 Comércio, indústria e serviços


 Infraestruturas de interesse público (art. 35º e 47º do RPFDM)


 Áreas do Domínio Público a integrar na Parcela D


DP1 - 1.473,0m²

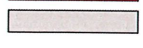
DP2 - 6.121,6m²

Infraestruturas viárias

 Faixa de rodagem em pavimento betuminoso

 Faixa de rodagem com pavimento a acordar com as Juntas de Freguesia

 Passeios em blocos para pavimento modelo paralelo (200x100x55) na cor vermelho

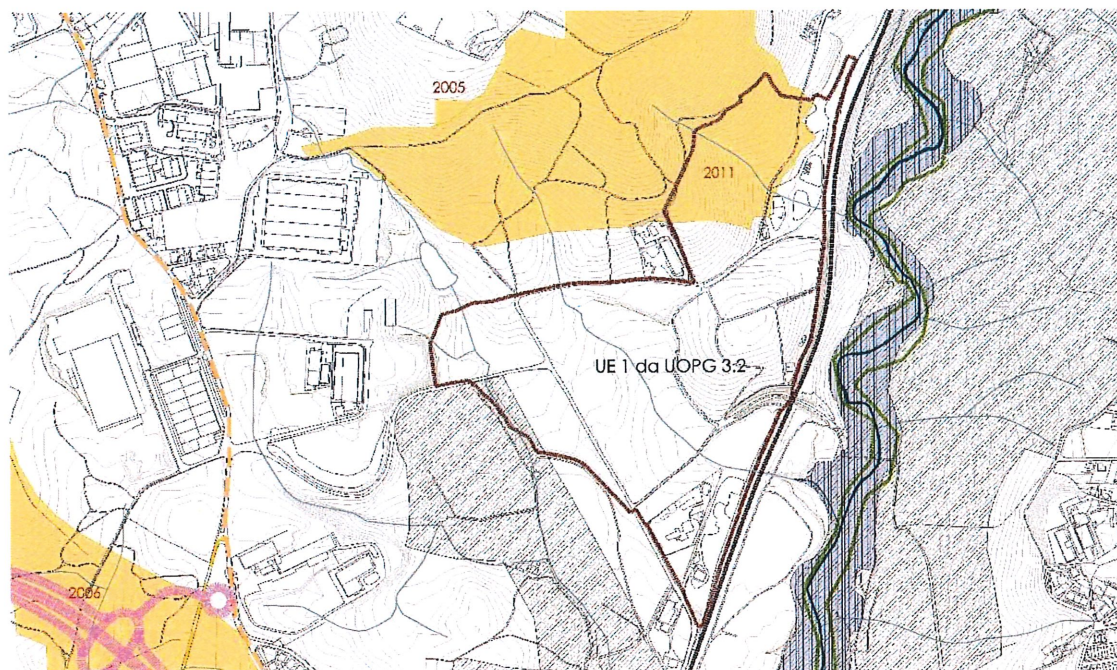
 Faixa de estacionamento / Triângulos separadores em blocos para pavimento modelo paralelo (200x100x50) na cor cinza

Uma pequena parte do referido Interface é coincidente com Espaço Florestal de Produção e uma área percorrida por incêndio em 2011. Face ao exposto, na reunião ordinária da Assembleia Municipal de Vila Nova de Famalicão, de 28 de junho de 2019, foi deliberado por maioria aprovar a proposta da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão do relevante interesse público municipal a pretensão da Medway - Operador Ferroviário

Logístico de Mercadorias, S.A., para a construção de um terminal ferroviário, nas freguesias de Lousado e União das Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos, dando assim cumprimento ao disposto na ali. c) do art. 47º do RPDM.

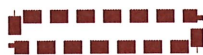
Relativamente à condicionante da área percorrida por incêndio em 2011, a mesma tem uma duração de 10 anos, pelo que será revogada ainda no decorrente ano.

As linhas de água referenciadas na Planta de Condicionantes I serão requalificadas no âmbito dos processos de obras de urbanização e de licenciamentos que venham a decorrer no seguimento da Unidade de Execução.



Do ponto de vista urbanístico e de integração na UOPG 2.3, entendemos esta Unidade de Execução reúne todas as condições, pelo que solicitamos que a mesma seja submetida a reunião de Câmara, para se dar abertura ao Período de Discussão Pública.

LEGENDA



Limite da Unidade de Execução (333.379,9m²)



Limites de Cadastros

Parcela	Área (m ²)	Proprietário
01	24.900,6	Vale d'Este - Investimentos Imobiliários, S.A.
02	64.045,2	Vale d'Este - Investimentos Imobiliários, S.A.
03	59.352,3	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
04	20.801,6	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
05	60.230,4	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
06	7.851,9	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
07	9.999,9	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
08	23.950,1	Eng. Reis Campos
09	12.242,1	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
10	6.672,2	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
11	10.584,8	Dacop - Construções e Obras Públicas, S.A. (Representada pela Medway)
12	2.062,3	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
13	17.485,1	Medway - Terminal de Lousado, S.A.
TOTAL	320.178,5	



Parcelas pertencentes a Vale d'Este - Investimentos Imobiliários, S.A. (88.945,8m²)



Parcelas pertencentes ao Eng. Reis Campos (23.950,1m²)



Parcelas pertencentes ou representadas por Medway (207.282,6m²)



Áreas do Domínio Público a integrar nas Parcelas da Medway

DP1 - 1.473,0m²

DP2 - 6.121,6m²



Entidade:

Município de Vila Nova de Famalicão

Designação:

U. E. I da UOPG 3.2 - Área de Acolhimento Empresarial VII

Peças desenhadas:

Planta Cadastral

Localização:

Lousado e União de Freguesias de Esmeriz e Cabeçudos

Técnico:

Jorge Ribeiro, arq.

Escala:

1/2000

Data:

outubro de 2021

Anexo:

II

Folha:

01



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Entidade Produtora: Socarto - Sociedade de Levantamentos Topo - Cartográficos, Lda.

Data de Edição: 2020 | Data do voo: 23 e 24 de setembro de 2018

Processo Nº | Data de Homologação: n.º

Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português

Série Cartográfica Nacional 10k

Sistema de Projeção: Transversa Mercator

Precisão Posicional da Salda Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais

Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de Referência: GR830

Equidistância das Curvas de Nível: 5 metros

Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,50 m

Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,70 m

Exactidão Posicional e Temática: 95% da amostra

Origem das Coordenadas Rectangulares: 39°40'05".73N 08°07'59".19W

