



RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Unidade de Execução

Requerente: **CÉU AZUL, IMUBILIÁRIA, S.A.**

Local: Rua da Portela
Fradelos – Vila Nova de Famalicão

Autor: Pedro Neves, arquiteto



Índice

1.	Introdução	Página 3
2.	Conformidade com os instrumentos de gestão territorial	Página 4
3.	Regime de edificabilidade (artigo 82.º do PDM)	Página 4
4.	Extrato do PDM	Página 5
5.	Delimitação da Unidade de Execução	Página 5
6.	Tramitação procedimental	Página 6
7.	Conteúdo documental e material	Página 6
8.	Solução urbanística	Página 7
9.	Sistema de execução	Página 8



1. Introdução

1.1. Fundamentação

Com a revisão efetuada ao Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, cuja aprovação foi publicada em Diário da República, aviso n.º 10268/2015 de 16 de julho de 2015, e tendo por base o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, 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 municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.

A execução dos planos através dos sistemas definidos por lei, desenvolve-se no âmbito de Unidades de Execução delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados. As Unidades de Execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, através de um sistema de cooperação.

1.2. Oportunidade

A área da presente Unidade de Execução corresponde a uma parcela integrada no perímetro urbano de Vila Nova de Famalicão, que pela sua localização se afigura de potencial interesse na expansão urbanística do aglomerado industrial existente. O desenvolvimento da atual proposta surge na sequência de pretensões urbanísticas por parte de promotores locais, que deverão, no entanto, concretizar e adequar as suas pretensões às metas e prioridades estabelecidas na Unidade de Execução.

2. Conformidade com os instrumentos de gestão territorial

A Unidade de Execução proposta e a correspondente solução urbanística de base, conforma-se na sua totalidade com as atuais disposições do PDM.

Localizando-se numa área designada como Espaço Atividade Económica, está sujeita ao seguinte regulamento:

2.1. Identificação, caracterização e usos

O espaço é constituído por áreas destinadas a funções industriais que, não possuindo ainda as características de espaço urbanizado, se prevê que as venham a adquirir, tratando-se de espaço Urbanizável relativo a Espaço de Atividade Económica – Solo Urbano.

3. Regime de Edificabilidade (artigo 82.º do PDM)

3.1.1. As operações urbanísticas de construção ou ampliação de edifícios em parcelas a colmatar devem observar o alinhamento, a altura das fachadas e do tipo de relação com o espaço público existente nas parcelas ou lotes contíguos já ocupados nessa frente urbana.

3.1.2. Nos restantes espaços, as operações urbanísticas de construção e ampliação de edifícios, devem respeitar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Altura máxima da fachada – 12 m, ou um índice volumétrico, não superior a 7,0 m³/m².
- b) Índice máximo de utilização – 0,8.

3.1.3. Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com áreas habitacionais, deve ser realizada uma faixa arborizada contínua de proteção, com uma largura de referência de 20 m, constituída por espécies arbóreas adequadas à função de



enquadramento, de modo a minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da respetiva atividade.

4. Extrato do PDM

- 4.1.1. Planta de localização – **Anexo I**
- 4.1.2. Planta de ordenamento – **Anexo II**
- 4.1.3. Planta de condicionantes – **Anexo III**

5. Delimitação da Unidade de Execução

- 5.1. A delimitação da Unidade de Execução proposta consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com a identificação de todos os prédios abrangidos.

5.2. Indicação cadastral dos artigos

Parcela	Artigo Matricial	Proprietário	Área (m ²)
1	467	CEU AZUL IMOBILIARIA SA	32 600,00
2	1709	MANUEL DE AZEVEDO COSTA	15 810,00
3	5727	JALUSTEEL SA	22 750,60
4	465	DIVISIONCARE	7 100,00
Total			78 260,60

5.3. Planta de delimitação da área

Anexo IV



6. TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL

Ao nível da tramitação procedimental da Unidade de Execução, perspetiva-se o seguinte:

- 6.1. Deliberação de Câmara Municipal que aprove a delimitação da Unidade de Execução e do seu programa base, bem como delibere proceder à abertura da discussão pública sobre o mesmo. Tratando-se de um instrumento operativo/ executório e não de um Instrumento de Gestão Territorial, a sua aprovação é da competência da Câmara Municipal;
- 6.2. Período de discussão pública de 20 dias (mínimo), conforme o nº 1 e 2 do art.º 89º do RJIGT, que refere a publicação em Diário da República, comunicação social e página da internet do Município, com a antecedência de 5 dias em relação ao início do período de discussão pública;
- 6.3. Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do art.º 89º do RJIGT;
- 6.4. Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do art.º 89º do RJIGT;
- 6.5. Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da Unidade de Execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública;
- 6.6. Envio à Assembleia Municipal para conhecimento e aprovação do conteúdo da Unidade de Execução;

7. Conteúdo documental e material

Não sendo referido no RJIGT o conteúdo material e documental deste instrumento, é assim permitida alguma liberdade na escolha dos elementos que compõe o programa base.

Cada Município pode, em face das intervenções a concretizar, estruturar a melhor metodologia em face do território que possui, dos parceiros a



envolver na concretização dos projetos e sistema de planeamento em vigor para o seu território.

Neste sentido, a Unidade de Execução desenvolvida pelo Município, integrará na sua proposta:

- 7.1. Planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a indicação de todos os prédios abrangidos.
- 7.2. Documento contendo a fundamentação da proposta de delimitação e a correspondente solução urbanística.

8. Solução Urbanística

- 8.1. A área objeto da presente delimitação encontra-se atualmente confinada por eixos viários, o que lhe confere unidade e permite o seu entendimento como zona urbana de expansão. Com uma área total de 78 260,60 m², encontra-se dividida em quatro parcelas/matrizes de diferentes proprietários.
- 8.2. O PDM em vigor estabelece a zona como Espaço Atividade Económica. Em termos de ocupação urbanística, as soluções a desenvolver, em projetos específicos de loteamento, deverão cumprir os parâmetros urbanísticos e as orientações descritas no PDM.
- 8.3. A proposta elaborada impõe uma solução viária que visa definir uma malha urbana para esta área dando continuidade aos eixos viários pré existentes, assim como a continuação e ligação às vias previstas em Estudos de Unidades de Execução a norte e Via Distribuidora Secundária (PDM) a nascente.
- 8.4. As soluções tipológicas a adotar deverão dar continuidade à envolvente, onde, no essencial, a estrutura urbana é caracterizada por loteamentos industriais compostos por edifícios industriais e de armazenagem.



9. Sistema de Execução

9.1. Unidade de Execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa de execução do plano pertence aos particulares interessados, com a cooperação do município previamente consultado, atuando coordenadamente, de acordo com a programação prevista.

Os direitos e obrigações das partes serão definidos por Contrato de Urbanização, a estabelecer entre o promotor da intervenção e os proprietários e onde constam, entre outras informações:

- A garantia bancária para execução das infraestruturas viárias;
- A execução das redes de abastecimento de água, saneamento e redes de águas pluviais;

9.2. De especial menção o facto de que os passeios, lugares de estacionamento e demais infraestruturas serão construídos numa segunda fase, tendo em conta a imprevisibilidade que o mercado oferece num período futuro.

9.3. Importa referir ainda que o acordo entre os proprietários é elaborado baseado na compensação de áreas com base em estimativas de custo de terreno e das infraestruturas viárias, assim como a diferença verificada entre as áreas registadas e verificadas nas peças desenhadas acontece por força da falta de rigor aquando do seu registo e estas estão a ser atualizadas em sede de finanças e conservatória do registo predial em simultâneo com o presente processo de Unidade de Execução.



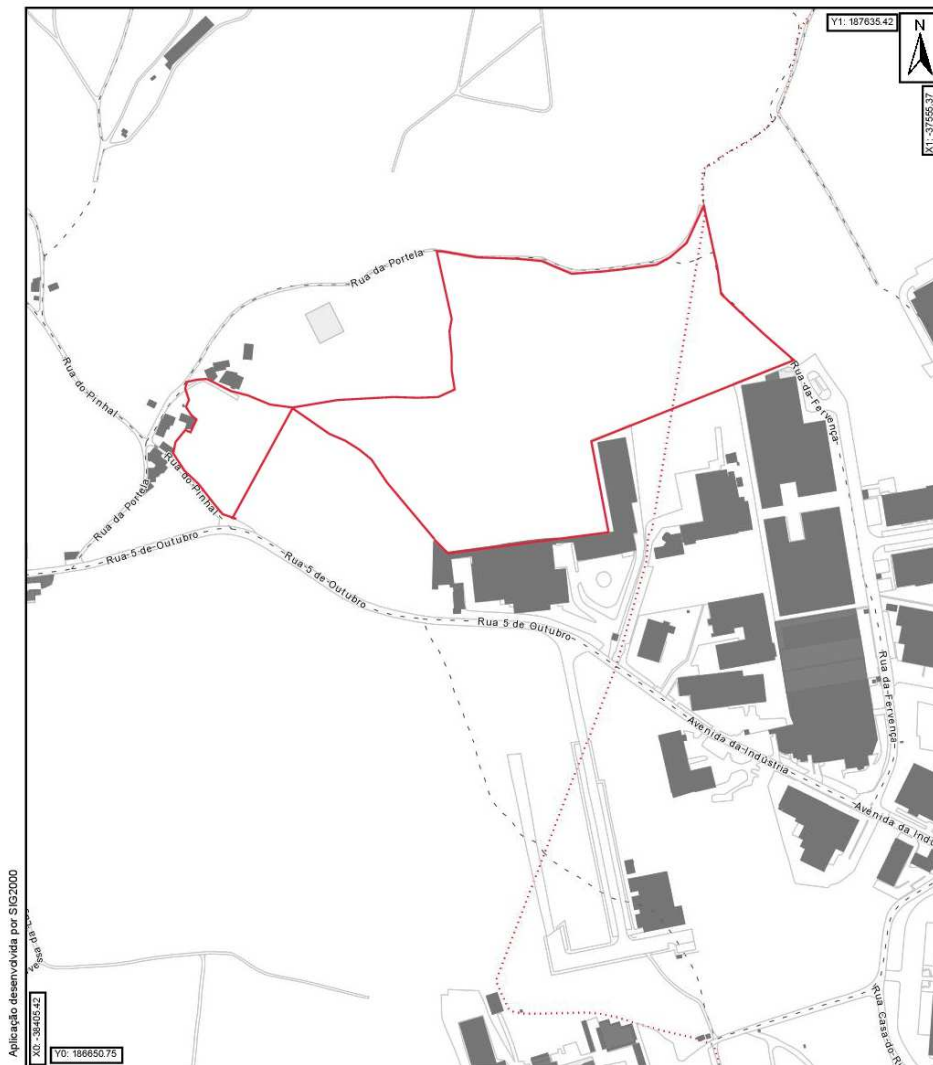
ANEXO I

Planta de Localização (PDM)



Data	2020-09-11
Escala	1/5000
Página	1/1

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





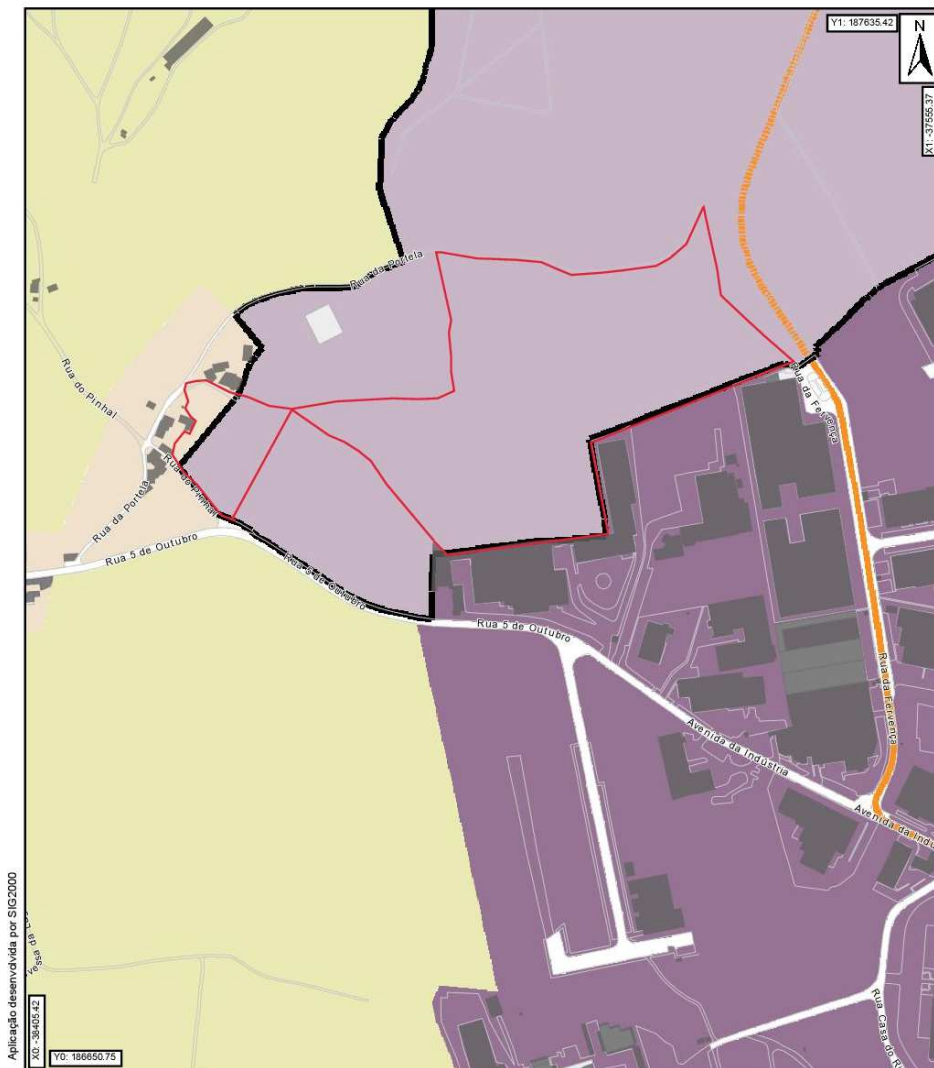
ANEXO II

Planta de Ordenamento (PDM)



Data	2020-09-11
Escala	1/5000
Página	1/1

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





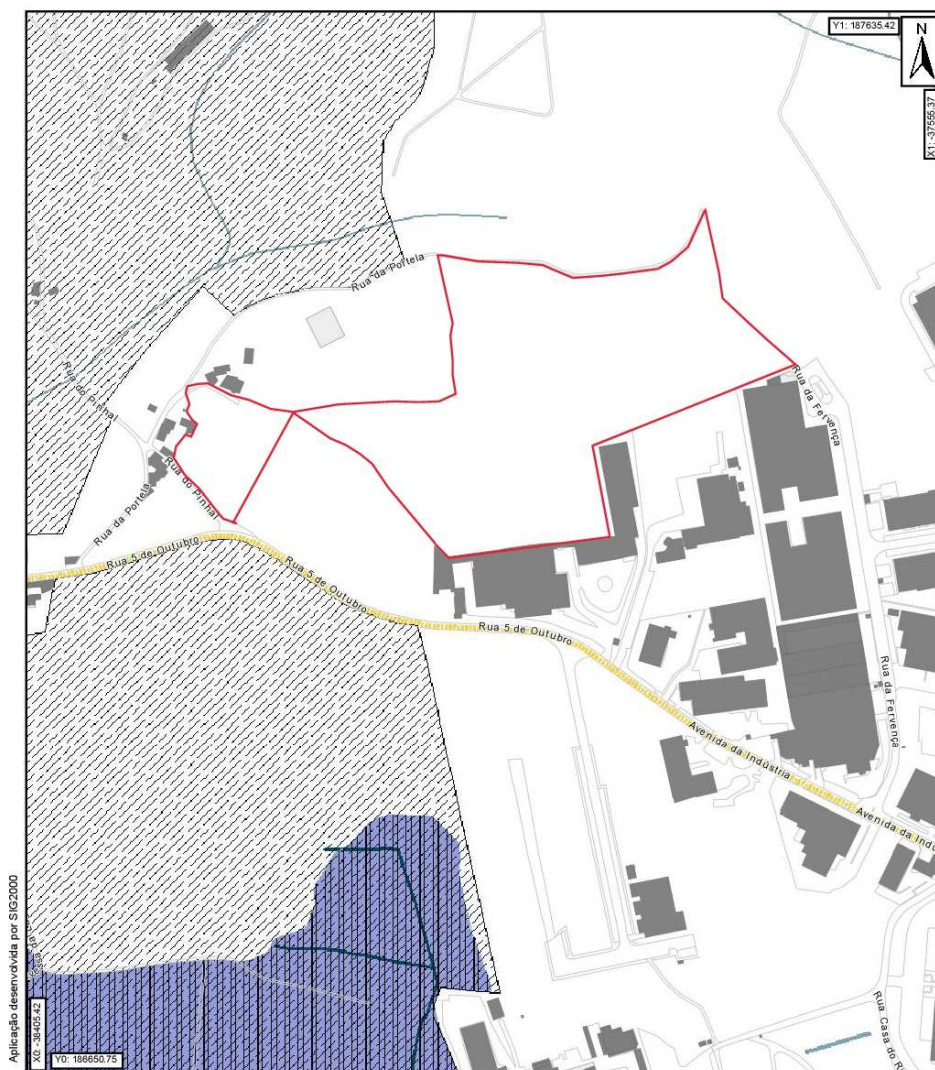
ANEXO III

Planta de Condicionantes (PDM)



Data	2020-09-11
Escala	1/5000
Página	1/1

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





ANEXO IV

Planta de delimitação da área



Trofa, 31 de Julho de 2023

O Arquiteto, _____

