



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA UOPG 1.3

Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

ÍNDICE

1. Introdução e enquadramento geral	03
2. Delimitação da unidade de execução	05
3. Programa / Solução urbanística	07
4. Conclusão	11
5. Anexos	11



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A Unidade de Execução proposta pela FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, na qualidade de locatária, insere-se numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente, localizada na união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, contendo duas unidades cadastrais, que totalizam 12.305,00 m².

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

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

Considerando que:

O Regulamento do PDM estabelece que a execução das UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106º) e que, em solo urbanizável, a execução do Plano se processa no âmbito de Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação e cooperação (nº 1 do artigo 108º).



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

As unidades de execução são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme estabelecido no nº 2 do artigo 147º do RJIGT, devendo iniciar o procedimento e, no caso da área não se encontrar abrangida por um Plano de Pormenor, promover previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do disposto no nº 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferiores a 20 dias úteis (nº 2 do artigo 89º do RJIGT).

A requerente FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149º do RJIGT e para efeito do disposto no nº 2 do artigo 147º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que é proprietária, constituída por duas unidades cadastrais, que tem uma área de 12.305,00 m², aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de execução incide sobre a área de 12.305,00 m², e visa a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de habitação multifamiliar e unifamiliar com uma cêrcea máxima de 4 pisos, podendo ter outras atividades de apoio, designadamente comércio e serviços, conforme previsto no PDM.

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 à escala 1:500, onde consta também a identificação e os limites cadastrais do prédio.

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 1.3. A operação urbanística assegurará um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos e equipamentos, previstos no Plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146º do RJIGT), o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação.



Delimitação de Unidade de Execução UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

A coordenação e a execução programada dos planos municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação.

A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e inter-municipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento.

O artigo 110º do Regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições:

- Abranger uma área suficientemente vasta para construir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal do espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;
- Garantir a possibilidade, no caso de a Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A sociedade FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 147º do RJGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, vem requerer à Câmara Municipal o procedimento de delimitação da unidade de execução, que promoverá previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do nº 4 do mesmo artigo.

Os limites da proposta abrangem uma área de terreno com 12.305,00 m², sendo limitada a norte por terrenos de Fábrica Nacional de Relógios Reguladora, SA, a sul por estrada municipal e terrenos de Herdeiros de Armando Chaves Oliveira, a nascente por terrenos de Fábrica Nacional de Relógios Reguladora, SA e a poente por terrenos de Herdeiros de Armando Chaves Oliveira.

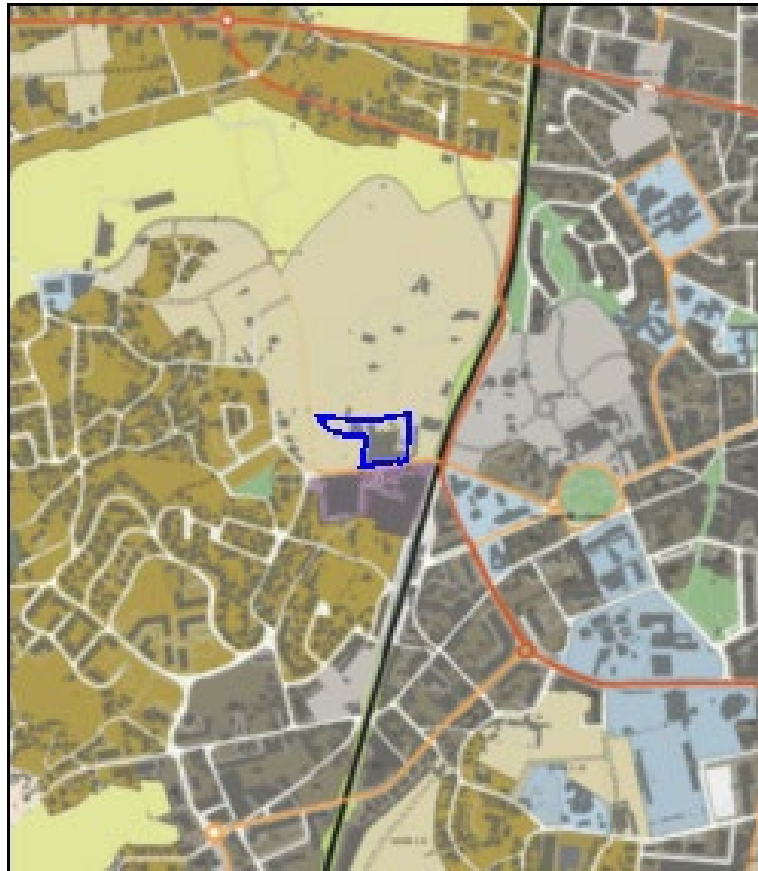
De acordo com o PDM o terreno está integrado na UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente e classificado com Solo Urbano - Espaço Residencial Urbanizável, pelo que os parâmetros urbanísticos a adotar são os constantes nos artigos 71º, 72º e 73º da Secção II do RPDM, excetuando a alínea a) do nº 2, do Artigo 73º, prevendo-se a cêrcea máxima de 4 pisos.



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23



A presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução está de acordo com os instrumentos de Gestão Territorial em vigor, que se encontra delimitada a azul nos extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM, em anexo:

- 04 - Planta de Ordenamento I - Qualificação funcional e operativa do solo - Solo Urbano - Espaço Residencial Urbanizável;
- 05 - Planta de Ordenamento III - Salvaguardas - Estrutura Ecológica Municipal Nível III;
- 06 - Planta de Ordenamento IV - Zonamento acústico - Zona mista;
- 07 - Planta de Condicionantes I - Recursos naturais - Sem classificação;
- 08 - Planta de Condicionantes II - Áreas ardidas - Sem ocorrências;
- 09 - Planta de Condicionantes III - Perigosidade de incêndios florestais - Uma pequena área no extremo poente do terreno.

A área integrada nesta proposta abrange duas unidades cadastrais, com uma área total de terreno apurada por levantamento topográfico de 12.305,00 m², a seguir identificado no quadro com o resumo do cadastro, sendo pertencente à sociedade requerente.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

O prédio encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial sob o número 651/19920716 da freguesia de Calendário e inscrito na matriz rústica sob os artigos 291 e 1051 da união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário.

Área total medida em planta - 12.305,00 m²

Área da delimitação da unidade de execução - 12.305,00 m²

Prédio	Certidão matricial	Certidão predial	Área do levantamento topográfico
1	291 - Urbano	651/19920716	5.828,30 m ²
2	1051 - Rústico	651/19920716	6.476,70 m ²
Total			12.305,00 m ²

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

De acordo com o previsto no RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG são os seguintes:

- a) Criação do Parque Biológico de Brufe e a colmatação das zonas urbanas que confrontam com a futura zona verde;
- b) Respeitar a estrutura viária prevista na planta de ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- c) Manter a Mata da Reguladora, bem como a sua unidade de parcela.

ESTRUTURA VIÁRIA

A proposta da Delimitação da Unidade de Execução prevê que a intervenção assente no arruamento público existente (Estrada Municipal / Rua José Carvalho), sendo criados novos arruamentos internos que fazem a ligação ao arruamento que permite a expansão da UOPG, para norte nos terrenos da Fábrica Nacional de Relógios (Reguladora), SA. No extremo poente do terreno prevê-se o traçado da via distribuidora secundária que faz a ligação à rotunda da Rua José Carvalho.

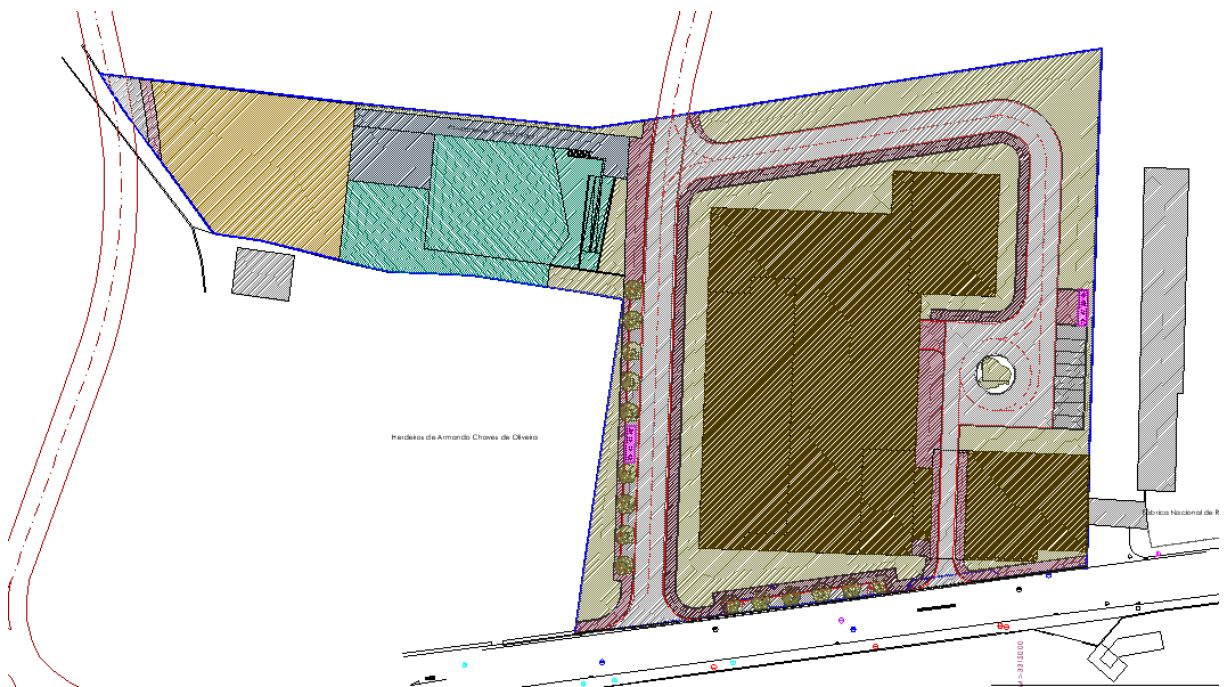


Delimitação de Unidade de Execução UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

A solução concebida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG em que se insere, de modo a permitir a estruturação da área a urbanizar e uma adequada articulação com a malha viária existente.

O perfil transversal das vias no interior da unidade de execução, conforme proposta desenhada, é constituído por faixa de rodagem de 6,00 m, com dois sentidos, estacionamento de ligeiros com 2,50 m, e passeios de 2,20 m de largura, sendo efetuado o aproveitamento da via situada sob o edifício que se pretende requalificar, com um sentido único, com a largura de 3,50 m.



O número de lugares de estacionamento público a criar, deve respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios (artigos 65º e 66º).

Os arruamentos devem ser dotados das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas, de Gás e de Telecomunicações.

CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA / USOS

A proposta garante uma articulação adequada para os espaços confrontantes.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

Considerando que com esta UOPG se pretende a consolidação do território urbano, através da sua infraestruturação e requalificação urbana cuja ocupação dominante é a ocupação habitacional e funções complementares de comércio e serviços.

As soluções de implantação e volumetria serão as adequadas à topografia e ocupação envolvente permitindo a sua articulação entre os vários volumes de edifícios e a sua relação com o arruamento.

A área de construção máxima para a unidade de execução é de 7.383,00 m² correspondendo a um Índice de Utilização de 0,6, conforme a alínea b), do n.º 2, do artigo 73.º do RPDM, sobre as áreas das parcelas para construção em Espaço de Residencial (12.305,00 m²).

ÁREAS DE CEDÊNCIA

De acordo com os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigos 59.º e 69.º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos.

Considerando que a UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente deve disponibilizar para o domínio público uma área que possibilite a valorização do espaço verde de fruição pública, contando que as áreas de cedência deverão ser previstas com essa finalidade, bem como promover a integração paisagística da proposta.

Estas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que na sua concretização devem 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.

A proposta prevê no imediato a cedência de uma área para equipamentos coletivos com 1.170,15 m². O parâmetro urbanístico aplicado que determinou este valor teve como base a intenção de construção de habitação unifamiliar e multifamiliar e outras atividades de apoio.

Os espaços de cedência serão objeto de novo cálculo, após o desenho urbano da proposta e a definição do tipo de construções a implementar.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

ÁREA DA INTERVENÇÃO

Área Delimitada da Unidade de Execução 12.305,00 m²

QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL DO SOLO

Espaço residencial urbanizável 12.305,00 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA

Índice máximo de utilização 0,6

Área de construção máxima 7.383,00 m²

ALTURA DA FACHADA

Número máximo de pisos acima do solo 4 pisos

Altura máxima da fachada 13,00 m

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Parcela A1 - Construção de habitação multifamiliar, comércio e serviços 4.386,60 m²

Parcela A2 - Reabilitação do edifício de habitação unifamiliar 649,00 m²

Parcela A3 - Construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços 1.014,50 m²

Espaços Verdes Condominiais 1.406,40 m²

ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO

Área de cedência para equipamentos coletivos 1.170,15 m²

Depósito de resíduos domésticos 30,20 m²

Faixa de rodagem com perfis de 6,00 m e 3,50 m de largura (arruamento público) 1.796,25 m²

Arruamento condomínial 386,00 m²

Baias de estacionamento 324,20 m²

Passeio com perfil de 2,20 m 1.141,70 m²

Nota: Todas as áreas para Delimitação da Unidade de Execução foram obtidas através do levantamento topográfico.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo rege-se em harmonia com as disposições do artigo 55º do RPDM, sendo observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da Unidade de Execução.

PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, A Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. CONCLUSÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do PDMVNF, do RJUE e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir uma figura de reparcelamento ou de loteamento a decidir oportunamente nos termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

A operação urbanística deve ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária, decorrente de uma operação de obras de urbanização, ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho 02 - Programa urbanístico.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno serão apresentadas a controlo prévio, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

5 ELEMENTOS DESENHADOS ANEXOS AO RELATÓRIO

- Planta de localização, escala 1/5000;
- Desenho nº 01 - Planta de delimitação e cadastro, georreferenciado, escala 1/1000;
- Desenho nº 02 - Programa urbanístico, georreferenciado, escala 1/1000;
- Desenho nº 03 - Enquadramento na envolvente, ortofotomapa georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 04 - Qualificação funcional e operativa do solo, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 05 - Ruído, georreferenciado, 1/10000;
- Desenho nº 06 - Salvaguardas, georreferenciado, 1/10000;
- Desenho nº 07 - Condicionantes I - Recursos naturais, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 08 - Condicionantes II - Zonas ardidas, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 09 - Condicionantes III - Perigosidade de incêndios florestais, escala 1/10000;