

ANEXO IV

. PROGRAMA URBANÍSTICO / RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

PROGRAMA URBANÍSTICO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO – RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

A **Celebration Homes, Lda com o NIPC. 517 289 628 com sede na Rua Parque Norte nº36, 6ºSul da União de Freguesias de Real, Dume e Semelhe, representada por Leandro Diniz de Moraes com o Niff. 302 842 705**, com legitimidade conforme atesta Contrato Promessa de Compra e Venda, que se anexa, vem requerer à Câmara Municipal de Famalicão a delimitação de uma Unidade de Execução. **A área abrange uma unidade predial com uma área de 10 334m2** descrita na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o número 2002/ 20140214 e inscrito na matriz rústica nº 632, propriedade de Manuel António Carneiro da Costa e Sá, Nif: 148957862 e de Maria Olívia Pinto da Silva, Nif: 155 980 629.

A área integra a **Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 3.6 Pé de Prata, sito no Lugar de Pé de Prata**, freguesia de Lousado, concelho de Famalicão, e para o qual a empresa **Celebration Holmes, LDA propõe a delimitação de uma Unidade de Execução.**

Nesta Unidade de Execução pretende-se proceder a um **projeto de ocupação que corresponde ao programa urbanístico constante no Plano Diretor Municipal de Famalicão, cumprindo assim os usos, parâmetros aplicáveis e demais exigências formuladas e discutidas com os técnicos municipais.**

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 constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos.**
- Garantir a possibilidade, no caso da 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.

Entende-se que **se encontram integralmente cumpridas as exigências na medida em que apesar de se tratar da programação de um prédio único ele tem uma dimensão considerável, com uma área de 10 334 m2, e garante a autonomia necessária para a execução harmoniosa da restante UOPG sem as comprometer.**

Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no número 3 do artigo 2º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar uma **estratégia de desenvolvimento e de ordenamento territorial para a área**

do município, considerando a sua integração regional e os critérios de classificação e qualificação do solo em vigor em função de um modelo de organização territorial sustentável.

Segundo o nº2 do art.2 do Regulamento do Plano, o modelo de organização territorial foi estabelecido de acordo com as **tendências de aglomeração** e as **funções que cada aglomerado desempenha num contexto municipal e supramunicipal**, assente em **relações de complementaridade funcional equilibradas e abrangentes**, formando um **conjunto de unidades de planeamento**, cuja identidade se encontra na sua própria unidade paisagística, urbanística e sociodemográfica.

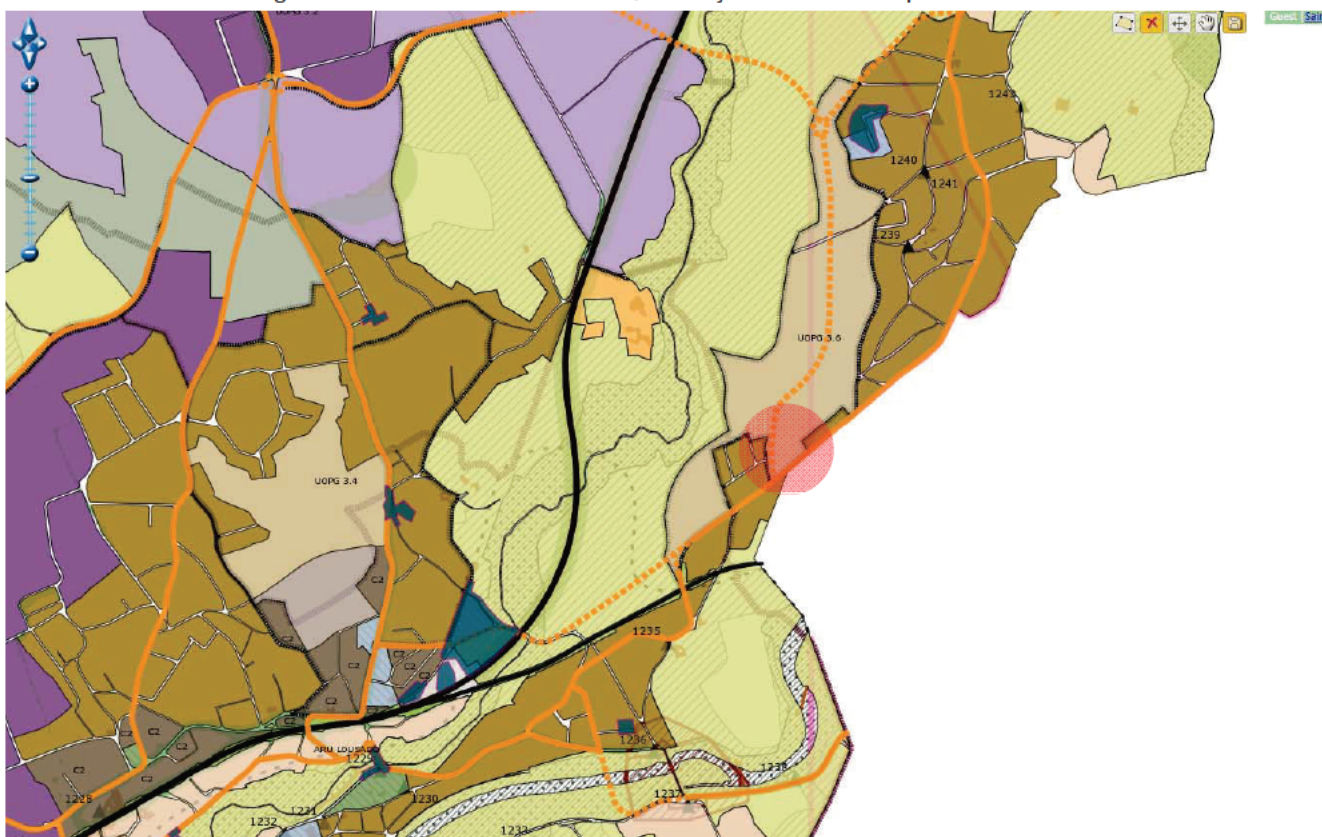
O Plano Diretor Municipal de Famalicão visa a concretização dos seguintes vetores estratégicos:

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

A área alvo da presente operação urbanística, concretiza essencialmente os objetivos fixados na alínea b), c) e d) e **integra a UP3. VALE DO AVE (POENTE) /RIBEIRÃO** onde abrange parte da bacia hidrográfica do rio Ave **integrando as freguesias com um elevado nível de concentração de atividades económicas, destacando-se como principais aglomerações urbanas a vila de Ribeirão e Lousado**. A área encontra-se integrada na **Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo** uma **área urbanizável classificada como Espaço Residencial**, inserida na **UOPG 3.6 Pé de Prata** e onde se prevê a construção de habitação unifamiliar com cêrcea máxima de 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo.

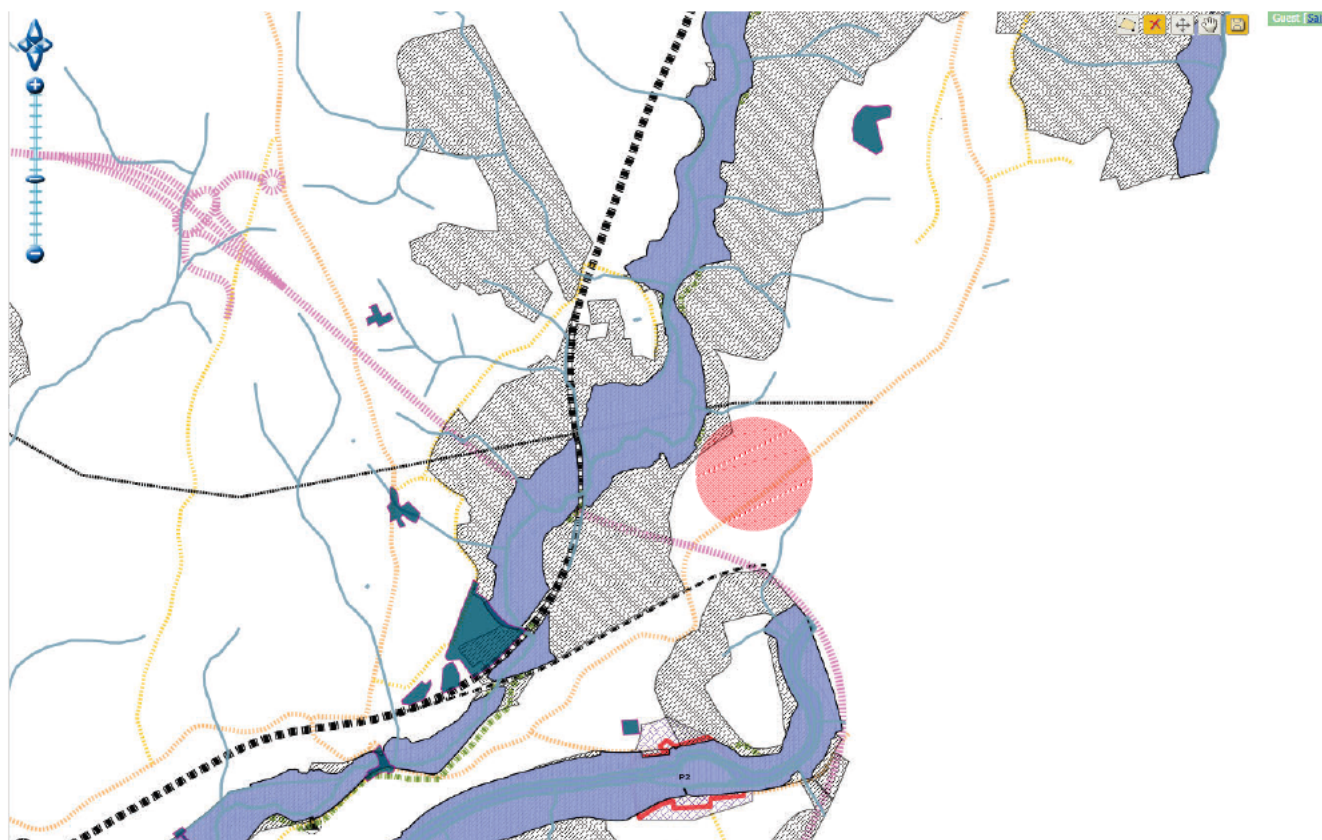
A referida UOPG tem como objetivo programático a **consolidação de um território urbano com fortes pressões urbanas pelo crescimento que Lousado tem vindo a ser palco, seja integrada em ação prévia de planeamento**. Para efeito ainda, e conforme Regulamento do Plano em vigor, foi salvaguardada a área para a futura execução da estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I, de acordo com o estudo viário desenvolvido pelos serviços municipais.

Fig. 1 - Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional e Operativa do Solo



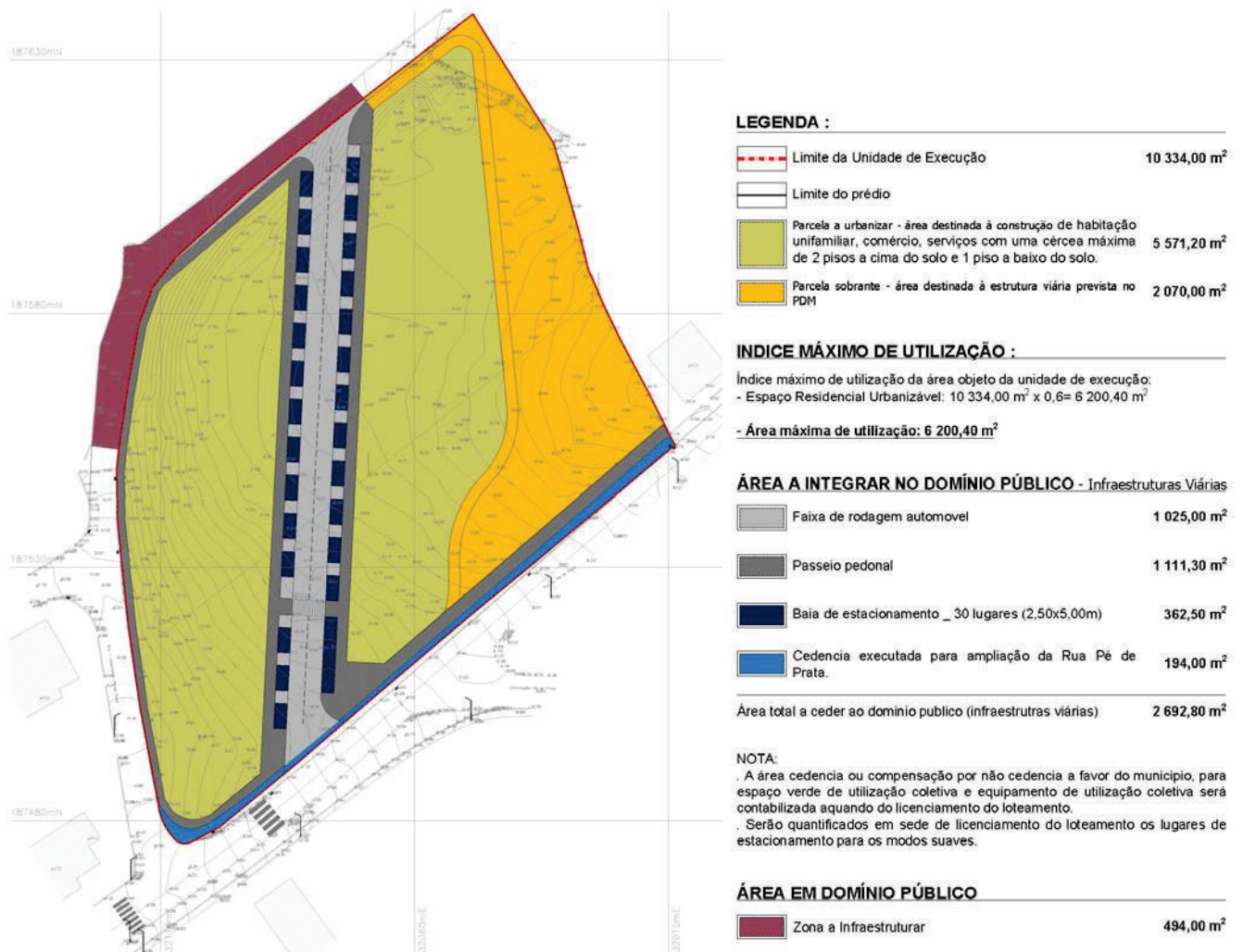
Tratando-se de solo urbanizável, e conforme plano em vigor, propõe-se que a execução urbanística ocorra através da delimitação e aprovação de Unidade de Execução.

Fig. 2 - Extrato de Planta de Condicionantes



A proposta visa a **criação de uma área destinada a habitação unifamiliar** com uma cêrcea máxima de 2 pisos acima do solo prevendo uma **edificabilidade máxima de 6.200,40 m²**.

Fig. 3 – Solução urbanística proposta



A proposta prevê que a intervenção assente primordialmente na criação de um arruamento interno e que estabelece a ligação com as vias existentes ao mesmo tempo que protege a área habitacional dos movimentos das vias externas.

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 e prevista.

A proposta não contempla edificabilidade para a parcela destinada a execução da estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I, não impossibilitando assim o uso definido pelo PDM.

De acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no RPDM (artigos 59º e 60º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos, contudo na presente operação urbanística, **por não se verificar no local a necessidade destes espaços optou-se pela compensação/pagamento pela não cedência.**

Assim, nestes termos solicita-se que a Câmara Municipal de Famliação delibere a delimitação de uma Unidade de Execução com os limites físicos constantes na Planta de Cadastro e tendo por base o programa urbanístico descrito na Planta da Proposta e nos termos da presente memória descritiva.

Anexos

- . Documento identificativo da titularidade da parcela;
- . Certidão Permanente Comercial;
- . Levantamento topográfico e Planta Cadastral, escala 1/500;
- . Programa urbanístico _ (desenho), escala 1/500;

Arquiteto

Signed by: **CÉSAR GUILHERME SOARES ROLIM**

Identification number: [REDACTED]

Date: 2023.07.31 17:43:27+01'00'

César Guilherme Soares Rolim | CC: [REDACTED] | OAnº 16063