

--

## **RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO**

### **1. INTRODUÇÃO**

De acordo com os objetivos estabelecidos no regulamento do Plano Diretor Municipal de Famalicão, o mesmo visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente em vetores estratégicos nomeadamente de:

- a) Proteção, valorização e exploração dos recursos naturais;
- b) Reorganização do sistema urbano, principalmente na consolidação do mesmo e promoção da sua reabilitação;
- c) Aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e básicas;
- d) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades.

Assim, considerando que o regulamento do PDM estabelece que em solo urbanizável, a execução do Plano se processa no âmbito de unidades de execução, também a delimitação das mesmas consiste na fixação em planta cadastral dos limites da área a sujeitar à intervenção urbanística. Refere-se ainda que as unidades de execução são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.

Para o caso presente serão os proprietários a iniciar o procedimento e promover previamente à aprovação, num período de discussão pública nos termos do disposto no nº4 do artigo 147 do RGIT, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferior a 20 dias uteis.

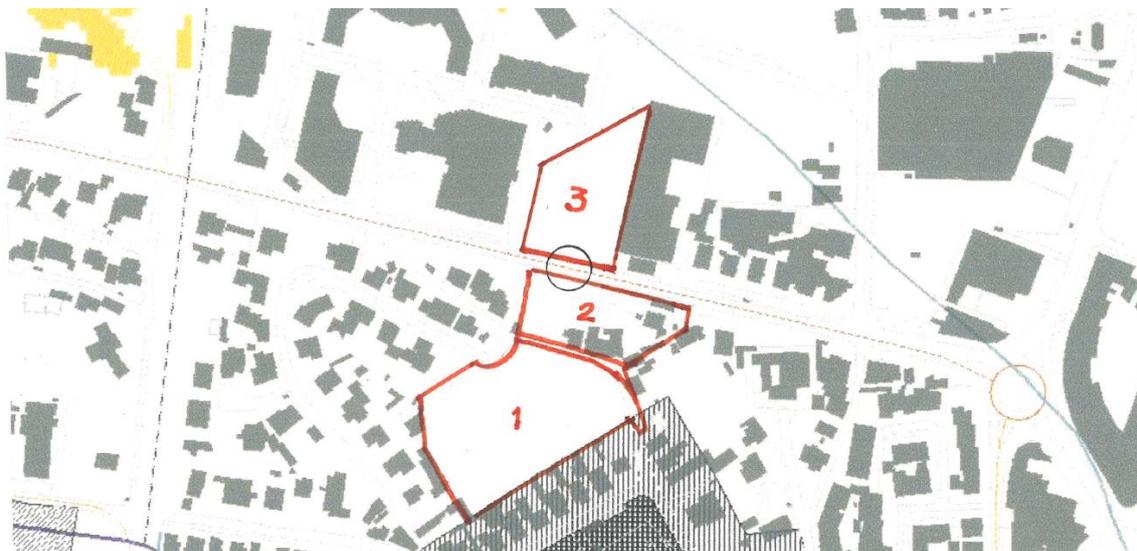
### **2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

De acordo com os critérios para delimitar uma unidade de execução, definidos no Regulamento do PDM, esta deverá abranger uma área suficientemente vasta que constitua um perímetro de características, com unidade e autonomia urbanística (embora podendo abranger mais de um prédio ou unidade cadastral), de modo a assegurar um desenvolvimento urbano com correta articulação funcional com o espaço envolvente

(exemplo - acesso ao equipamento de saúde a sul) e ainda a justa repartição e benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando e afetando as áreas e espaços públicos ou equipamentos previstos.

Baseados nestes parâmetros, solicita-se assim a início do procedimento de delimitação da unidade de execução subjugada às condicionantes atrás esboçadas e implantadas sobre um terreno constituído por três prédios definidos em certidões anexas e adiante especificados.

A unidade de execução é requerida por Metropark Investimentos Imobiliários Unipessoal Lda. e por José Moreira Fernandes & Filhos S.A. - J.M.F.SA, através de procuração dos proprietários dos terrenos (que se anexa ao processo), os quais conferem todos os poderes necessários para a execução processual como procuradores (e promitentes compradores).



## Identificação dos terrenos e caracterização da situação existente



Na sequência das três certidões permanentes da Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, correspondente a uma disposição de terrenos de Sul para Norte, verifica-se:

A - A sul - Prédio rústico (designado como nº 1), sito em lugar de Pereiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o nº 746, Prédio rústico sito em lugar de Pereiras, e inscrito na matriz predial rústica da união de freguesias de Vila Nova

de Famalicão e Calendário sob o número 183, a confrontar do norte com Adolfo Passos e outro, do sul com António Fária Araújo, do nascente com caminho e do poente com José Rego e outros, com área total de terreno de 10.600 m<sup>2</sup>.

B - Para norte do referido prédio da alínea A e marginalizando a Rua 9 de Julho (variante Famalicão - Póvoa de Varzim - EN 203) localiza-se prédio misto (designado como n.º 2), sito em Lugar de Pereiras, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 748, que corresponde ao prédio misto sito em Lugar de Pereiras, e inscrito nas seguintes matrizes prediais urbanas e rústica:

I. Artigo matricial urbano 842.º da união de freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário (que teve origem no art.º 349 da extinta freguesia de Vila Nova de Famalicão), a confrontar do norte com variante Famalicão - Póvoa de Varzim EN 203, do sul com caminho público, do nascente com caminho de servidão e do poente com proprietário, com área total de terreno de 930 m<sup>2</sup>,

II. Artigo matricial urbano 1112 da união de freguesias Vila Nova de Famalicão e Calendário (que teve origem no art.º 967 da extinta freguesia de vila Nova de Famalicão), a confrontar do norte com a estrada nacional, do sul com proprietário e caminho público, do nascente com José Araújo Alves e do poente com proprietário com a área total de terreno de 2.300 m<sup>2</sup>,

III. Artigo matricial rústico 167 da união de freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário (que teve origem no art.º 106 da extinta freguesia de Vila Nova de Famalicão), a confrontar do norte com Augusto N. Silva, do sul com casa do próprio, do nascente com estrada e do poente com rua, com área de terreno total de 1.347 m<sup>2</sup> O referido prédio misto tem a área total de 4.577 m<sup>2</sup>.

C - A Norte da Av.9 de Julho localiza-se o Prédio rústico (designado como n.º 3), sito no Lugar de Pensais, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão, sob o n.º 747, a que corresponde o prédio rustico sito no Lugar de Pensais, da freguesia de Vila Nova de Famalicão, e inscrito na matriz predial rústica da união de freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário sob o número 27 (que teve origem no art.º 16 da extinta freguesia de Vila Nova de Famalicão), a confrontar do norte com José Costa Guimarães, do sul com estrada, do nascente com estação de serviço Bela Vista e do poente com Serafim Carvalho, com a área total de terreno de 6.300 m<sup>2</sup>.

O total dos três prédios descritos na conservatória perfaz 21.477.00 m<sup>2</sup> e identificam-se nas fotos dos levantamentos topográficos anexos.

A área final da unidade de execução terá o valor de 23.490,25 m<sup>2</sup>, em função das operações urbanísticas adiante especificadas.

### **3. PROGRAMA E SOLUÇÃO URBANÍSTICA**

#### **A. Estrutura Viária**

Na continuidade da implantação física da unidade de execução delimitada no sentido Sul - Norte, será neste sentido que se implementa um eixo viário, o qual se desenvolve a Sul da Av. 9 de julho como distribuidor de acessos às parcelas edificáveis e também como melhoria de acesso ao equipamento hospitalar existente a sul, exterior à delimitação. Adota uma faixa de rodagem dupla (4.00m + 4.00m) com separador central ajardinado e arborizado, tipo alameda.

A Norte da Avenida, a continuidade do eixo reflete-se no já referido acesso a Talvai, que distribui para as parcelas D e E e enquadra-se nas vias circundantes existentes, propondo-se 7.00m de faixa de rodagem com estacionamento adossado de ambos os lados. Este estacionamento, em conjunto com os lugares do parque público a Sul, constituirão o estacionamento público a implementar (cada parcela edificável terá o estacionamento próprio adaptado às suas circunstâncias), e deverá respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para a área de intervenção urbanística e de caracterização do tipo de ocupação dos edifícios.

Os passeios terão a largura mínima de 2,2m com possibilidade de colocação de caldeiras para arborização nos locais em que atingem maior dimensionamento.

A ligação entre o referido eixo Sul - Norte e a estrada V.N. Famalicão - Póvoa de Varzim (Avenida 9 julho) que o intersesta, será efetuada por rotunda distribuidora de tráfego com 30.00 m de diâmetro.

Toda a estrutura viária será dotada de infraestruturas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais, de infraestruturas elétricas, de gás e telecomunicações.

## **B. Capacidade construtiva e usos**

Da unidade de execução resultarão 5 parcelas distintas de construção:

- Parcela A, com 5.419,60m<sup>2</sup>, destinada à construção de comércio ou serviços, e parque de estacionamento com carregamento elétrico, para cerca de 79 lugares. A área de construção máxima prevista é de 2 280.00 m<sup>2</sup>, para 1 ou 2 pisos.
- Parcela B, com 2.359,55m<sup>2</sup>, para construção de habitação, comércio ou serviços e uma área máxima de construção de 330,00m<sup>2</sup>, distribuídos pelo máximo de 3 pisos.
- Parcela C, com 406,02m<sup>2</sup>, destinada a habitação, comércio ou serviços, com 357,50 m<sup>2</sup> de área máxima de construção e um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
- Parcela D, com 2.083,66m<sup>2</sup>, destinada a habitação coletiva, comércio e serviços, com 7.131m<sup>2</sup> de área máxima de construção, distribuída pelo máximo de 6 pisos acima da cota de soleira.
- Parcela E, com 2.717,71m<sup>2</sup>, destinada a habitação coletiva, comércio e serviços, com 11.400,50m<sup>2</sup> de área máxima de construção, distribuída pelo máximo de 6 pisos acima da cota de soleira.

A construção máxima assim preconizada para a unidade de execução é de 21.499,00m<sup>2</sup>.

## **4. EXECUÇÃO DE OBRAS E CEDÊNCIAS**

A. Relativamente à execução de obras, designadamente do parque de estacionamento publico (INF4), rotunda da Avenida 9 de julho (INF2), o conjunto de arruamentos (INF1 e INF3) estão previstos trabalhos de movimentos de terras, infraestruturas de abastecimento de águas, sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais, restantes infraestruturas elétricas, de gás e de telecomunicações.

Ainda os passeios, ilhéus, zonas ajardinadas, pavimentações e sinalizações que se efetuarem deverão estar de acordo com a aprovação dos projetos pelas entidades competentes, nomeadamente a Câmara Municipal de Famalicão e IP - infraestruturas de Portugal.

As obras de urbanização designadas por INF2 e INF3 serão efetuadas pelo requerente, como compensação em espécie das cedências em falta.

As obras de urbanização designadas por INF1 ficarão a cargo do requerente.

Finalmente, as obras de urbanização do parque de estacionamento, designado por INF4, ficam a cargo do Município.

B. Serão cedidos pelos requerentes ao domínio público municipal, destinados a espaços verdes e equipamentos, uma área total de 3.767 m<sup>2</sup> assim discriminada:

- E1 - Parque de estacionamento público - 2.459m<sup>2</sup>
- V1, V2, V3, V4, V5 e V6 - Áreas ajardinadas – 1.308m<sup>2</sup>

Por sua vez a Câmara Municipal de Famalicão permuta duas parcelas na área a Norte (T1), com um total de 816 m<sup>2</sup> por uma parcela pertencente aos requerentes, a Sul, com a mesma área (T3).

A Câmara Municipal compromete-se com a aquisição de uma parcela com uma área de 157,1m<sup>2</sup> (T2), necessária para o alargamento da Rua Norton de Matos.

## 5.CONCLUSÃO

A proposta de delimitação desta unidade de execução, visa um reparcelamento e uma infraestruturização de uma área destinada à edificação.

Com zonas comerciais e de serviços e outros destinados à habitação, permite por sua vez a criação de um novo acesso condigno e fundamental ao Hospital, tanto para ambulâncias como para o trânsito em geral, com a mais valia de um parque de estacionamento público na proximidade.

Com a criação de uma rotunda na Avenida 9 de Julho (EN206), reduz-se o risco de acidentes naquela via, permitindo simultaneamente uma nova acessibilidade ao Talvai, área em grande desenvolvimento.