

--

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 Camara 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.

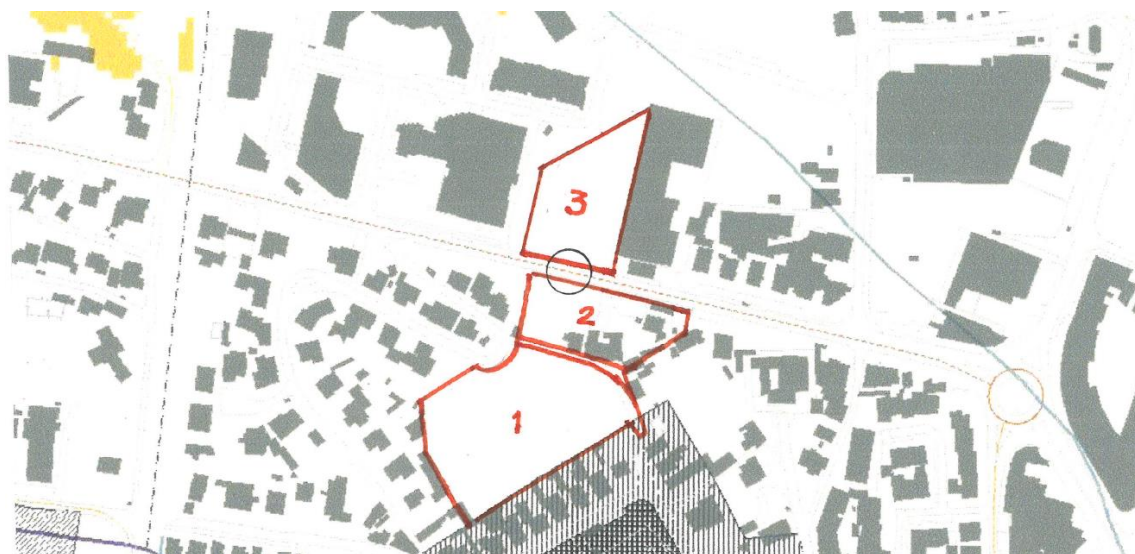
2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

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 m².

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 m²,

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 m²,

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 m² O referido prédio misto tem a área total de 4.577 m².

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 m².

O total dos três prédios descritos na conservatória perfaz 21.477.00 m² e identificam-se nas fotos dos levantamentos topográficos anexos.

A área final da unidade de execução terá o valor de 23.490,25 m², 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 5.419,60m², 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 m², para 1 ou 2 pisos.
- Parcela B, com 2.359,55m², para construção de habitação, comércio ou serviços e uma área máxima de construção de 330,00m², distribuídos pelo máximo de 3 pisos.
- Parcela C, com 406,02m², destinada a habitação, comércio ou serviços, com 357,50 m² de área máxima de construção e um máximo de 2 pisos acima da cota de soleira.
- Parcela D, com 2.083,66m², destinada a habitação coletiva, comércio e serviços, com 7.131m² de área máxima de construção, distribuída pelo máximo de 6 pisos acima da cota de soleira.
- Parcela E, com 2.717,71m², destinada a habitação coletiva, comércio e serviços, com 11.400,50m² 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 21.499,00m².

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 m² assim discriminada:

- E1 - Parque de estacionamento público - 2.459m²
- V1, V2, V3, V4, V5 e V6 - Áreas ajardinadas – 1.308m²

Por sua vez a Câmara Municipal de Famalicão permuta duas parcelas na área a Norte (T1), com um total de 816 m² 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 157,1m² (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.