



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA UOPG 2.2 - ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL III



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

ÍNDICE

1. Introdução e enquadramento geral	03
2. Delimitação da unidade de execução	06
3. Programa / Solução urbanística	09
4. Conclusão	14
5. Anexos	14



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A Unidade de Execução proposta pela Odd - Real Estate Development, Lda, Herdeira de Domingos Ferreira Rego, Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda e Pavifer - Engenharia e Construção, Lda, insere-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2.2 - Área de Acolhimento Empresarial III, localizada na União de Freguesias de Arnoso e Sezures e na União de Freguesias de Vale, Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão, contendo quatro parcelas, com 27 unidades cadastrais, e quatro parcelas a disponibilizar pelo Município de Vila Nova de Famalicão, que totalizam 204.289,85 m², com os seguintes objetivos programáticos:

- a) Esta UOPG tem como objetivo a instalação de novas unidades industriais e de armazenagem, apoiados na excelente acessibilidade que a área usufrui;
- b) Propõe-se também a ocupação com edifícios destinados a comércio e serviços, podendo ter outras atividades de apoio no âmbito de estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas.

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).

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



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnos e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

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).

Os requerentes, Odd - Real Estate Development, Lda, NIF 505182661, com sede social na Rua Pedro Homem de Melo, nº 53, Sala 5.07, 4150-559 Porto; Maria Faria de Sá, com residência na Avenida do Altinho, nº 352, 4770-522 Santa Maria de Arnos, na qualidade de única herdeira de Domingos Faria Rego; Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda, NIF 517294443, com sede social na Avenida General Humberto Delgado, nº 8, 1º andar, Fração Q, 4760-012 Vila Nova de Famalicão; e Pavifer - Engenharia e Construção, Lda, com sede social na Rua Lino José Sousa Ferreira, nº 1503, 4780-152 Vila Nova de Famalicão, vêm 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 os terrenos de que são proprietários, constituídos por quatro parcelas, com 27 unidades cadastrais, e quatro parcelas a disponibilizar pelo Município, que totalizam 204.289,85 m², aferidos no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de execução visa a infraestruturização de espaços urbanizáveis destinados à construção de pavilhões destinados a indústria e armazéns, de edifícios para comércio e serviços e de outras atividades de apoio, conforme previsto no PDM, nomeadamente estabelecimentos hoteleiro e de restauração e bebidas.



Planta Cadastral



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 Planta Cadastral, à escala 1:1000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais das quatro parcelas dos requerentes, que integram as 27 unidades cadastrais.

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 2.2. 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.

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 intermunicipais 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.



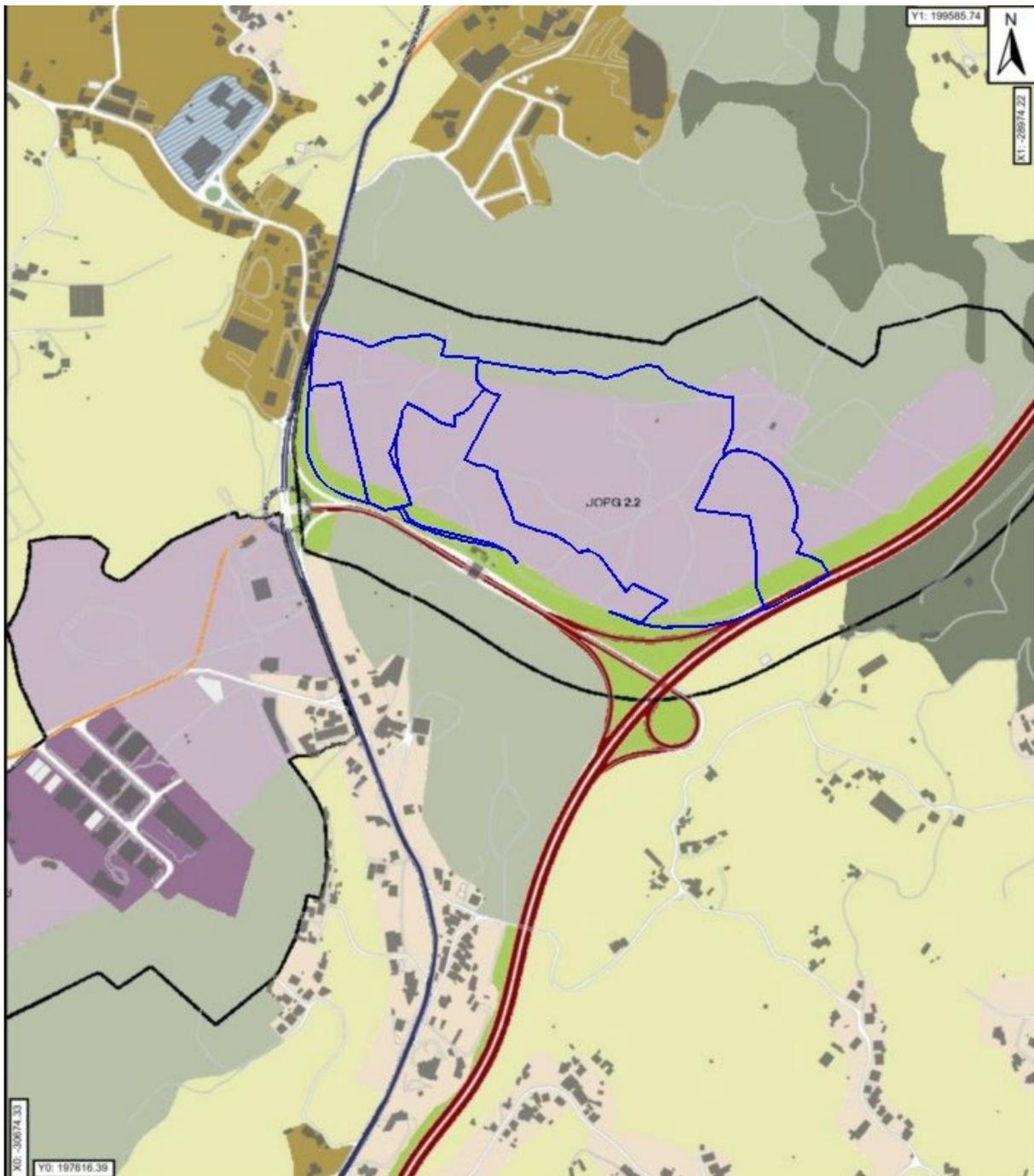
Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnos e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Os requerentes, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 147º do RJIGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, vêm requerer à Câmara Municipal a iniciação do 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.



Enquadramento na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

A proposta abrange uma área de terreno com 204.289,85 m², sendo limitada a norte por terrenos de Herdeiros de Domingos Ferreira Rego, José Ernesto Pinto de Lima, Chalibet - Imobiliária, Lda, Herdeiros de Manuel de Sá e Transgás - Sociedade Portuguesa de Gás Natural, SA; a sul por caminho público (Rua da Portagem), terrenos de José Ernesto Pinto de Lima, José da Costa, IVT - Têxteis, Lda, Serralharia MS - Manuel Ribeiro, Manuel da Costa Azevedo e outros; a nascente por terrenos de Herdeiros de Manuel de Sá, Transgás - Sociedade Portuguesa de Gás Natural, SA, Isaiás da Costa Guimarães e outros; e a poente por Estrada Nacional 14 e caminho público (Rua da Portagem).

De acordo com o PDM, o terreno está integrado na UOPG 2.2 - Área de Acolhimento Empresarial III qualificado com Espaço de Atividades Económicas 173.315,00 m², Espaço Florestal de Produção 18.713,00 m², Espaço Verde de Enquadramento 10.571,00 m² e quatro parcelas de terreno a disponibilizar pelo Município, para realização das infraestruturas viárias, com a área de 1.690.85 m².

A presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução está de acordo com os instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM).

A área integrada nesta proposta abrange quatro parcelas dos requerentes, que integram as 27 unidades cadastrais, a seguir identificadas no quadro, com o resumo do cadastro e com a indicação da Parcela, Proprietário, Prédio, Certidão matricial, Certidão predial, Área constante nas certidões e Área do levantamento topográfico.

Área da delimitação da unidade de execução - 204.289,85 m²

Parcela	Proprietário	Prédio	Certidão matricial	Certidão predial	Área
A	Herdeiros Domingos Ferreira Rego	1	383 R - UF Arnoso e Sezures	60 - Arnoso SM	31.270,00 m ²
Levantamento topográfico da Parcela A					12.112,00 m²
B	ODD - Real Estate Development, SA	2	1781 R - UF Arnoso e Sezures	1449 - Arnoso SM	15.401,00 m ²
		3	1640 R - UF Arnoso e Sezures	612 - Arnoso SM	457,00 m ²
		4	389 R - UF Arnoso e Sezures	154 - Arnoso SM	2.099,00 m ²
		5	374 R - UF Arnoso e Sezures	613 - Arnoso SM	12.240,00 m ²
		6	377 R - UF Arnoso e Sezures	610 - Arnoso SM	6.800,00 m ²
Subtotal					36.997,00 m²
Levantamento topográfico da Parcela B					37.947,00 m²
C	Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda	7	476 R - UF Arnoso e Sezures	1181 - Arnoso SM	3.000,00 m ²
		8	473 R - UF Arnoso e Sezures	78 - Arnoso SM	8.000,00 m ²
		9	362 R - UF Arnoso e Sezures	705 - Arnoso SM	17.000,00 m ²
		10	282 R - UF Arnoso e Sezures	607 - Arnoso SM	14.640,00 m ²
		11	1738, 1739 R - UF Arnoso e S	606 - Arnoso SM	12.534,00 m ²



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

		12	371 R - UF Arnoso e Sezures	163 - Arnoso SM	12.300,00 m2
		13	1672 R - UF Vale, T e P	266 - Vale S. Cosme	10.700,00 m2
		14	288 R - UF Arnoso e Sezures	1512 - Arnoso SM	3.070,42 m2
		15	1632 R - UF Arnoso e Sezures	1339 - Arnoso SM	768,00 m2
		16	1676 R - UF Vale, T e P	1291 - Vale S. Cosme	980,00 m2
		17	2899 R - UF Vale, T e P	1572 - Vale S. Cosme	2.210,00 m2
		18	1668 R - UF Vale, T e P	2143 - Vale S. Cosme	7.401,00 m2
		19	1670 R - UF Vale, T e P	1312 - Vale S. Cosme	2.753,00 m2
		20	1780 R - UF Vale, T e P	1404 - Vale S. Cosme	4.339,00 m2
		21	2897 R - UF Vale, T e P	1570 - Vale S. Cosme	715,00 m2
		22	1666 R - UF Vale, T e P	1674 - Vale S. Cosme	3.600,00 m2
		23	1236 R - UF Vale, T e P	1403 - Vale S. Cosme	1.844,00 m2
		24	2300 R - UF Vale, T e P	1764 - Vale S. Cosme	2.200,00 m2
		25	2911 R - UF Vale, T e P	1439 - Vale S. Cosme	5.060,00 m2
		26	1774 R - UF Vale, T e P	1310 - Vale S. Cosme	1.670,00 m2
Subtotal					114.784,42 m2
Levantamento topográfico da Parcela C					128.604,00 m2
D	Pavifer - Engenharia e Construção, Lda	27	1239 R - UF Vale, T e P	1020 - Vale S. Cosme	21.300,00 m2
Levantamento topográfico da Parcela D					23.936,00 m2
E	Parcelas disponibilizadas pelo Município	E1			547,85 m2
		E2			376,00 m2
		E3			678,00 m2
		E4			89,00 m2
Levantamento topográfico das Parcelas E					1.690,85 m2
Levantamento topográfico da área de delimitação da unidade de execução					204.289,85 m2



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

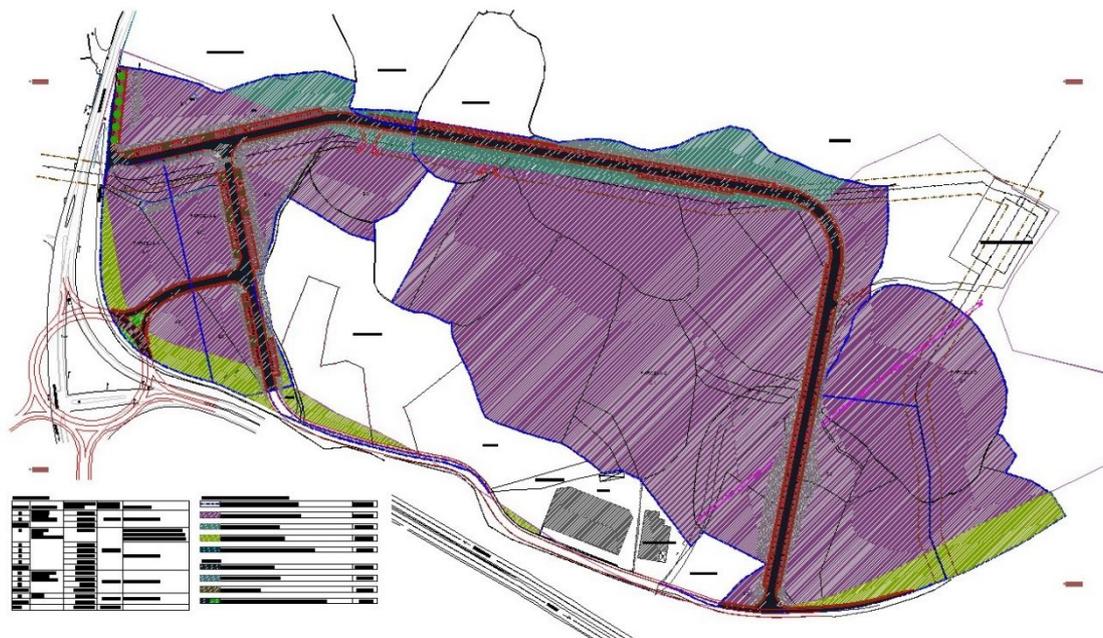
De acordo com o previsto no RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG são os seguintes:

- a) A instalação de novas unidades industriais e de armazenagem apoiadas na excelente acessibilidade que a área usufrui;
- b) A ocupação com pavilhões destinados a indústria e armazenagem, podendo ter uma pequena percentagem de outras atividades de apoio;

ESTRUTURA VIÁRIA

A proposta da Delimitação da Unidade de Execução prevê que parte da intervenção assente nos arruamentos públicos existentes (EN14 e Rua da Portagem), sendo criados novos arruamentos que fazem a ligação aos públicos existentes e à futura rotunda prevista na UOPG 2.2 a construir sobre a EN 14. O arruamento a sul, marcado pela existência de dois pavilhões industriais, assentará sobre a Rua da Portagem, prevendo-se o seu reperfilamento, que será executado pelas empresas Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda e Pavifer - Engenharia e Construção, Lda, por conta das compensações decorrentes das cedências em falta ou das taxas a pagar.

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.



Solução urbanística

O perfil transversal das vias é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem de 7,00 m, estacionamento de ligeiros com 5,00 x 2,50 m, de pesados com 12,00 x 3,30 m e passeios de 2,20 m de largura.



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

QUADRO DA ESTRUTURA VIÁRIA

Parcelas	Proprietário	Faixa de rodagem	Baías de estacionamento	Passeios	Total
A	Herdeiros Domingos Ferreira Rego				
B	ODD - Real Estate Development, Lda	5.460,50 m ²	2.079,10 m ²	3.227,50 m ²	10.767,10 m ²
C	Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda	5.327,00 m ²	2.377,00 m ²	3.508,00 m ²	11.212,00 m ²
D	Pavifer - Engenharia e Construção, Lda				
E	Reperfilamento da Rua da Portagem	4.338,80 m ²			4.338,80 m ²
Total		15.126,30 m²	4.456,10 m²	6.735,50 m²	26.317,90 m²

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.

Nota 1: Nas Estruturas Viárias do Quadro de Cedências encontra-se incluída uma parcela com 537,00 m², para a construção da rotunda, a efetuar por uma entidade externa a esta unidade de execução.

CAPACIDADE CONSTRUTIVA E USOS

A proposta garante uma articulação adequada para os espaços confrontantes.

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 120.309,20 m² correspondendo a um Índice de Utilização de 0,8 (alínea b) do nº 2 artigo 82º do RPDM, sobre a área total das parcelas situadas em Espaço de Atividades Económicas com 150.386,50 m².

Considerando que com esta UOPG se pretende a consolidação do território urbano, através da sua infraestruturização e requalificação urbana, prevê-se a instalação de novas unidades industriais e de armazenagem e edifícios destinados a comércio e serviços, podendo ter outras atividades de apoio no âmbito de estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas.

Da unidade de execução resultam 11 parcelas autónomas, agrupadas por proprietário, conforme descrição do Quadro de Parcelas.



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

QUADRO DE PARCELAS

Parcela	Proprietário	Área da parcela	Área máxima de construção	Usos da parcela
A1	Herdeiros Domingos Ferreira Rego	5.387,00 m ²	5.618,00 m ²	Indústria e armazém
A2		1.635,50 m ²		
Subtotal		7.022,50 m²		
B1	ODD - Real Estate Development, Lda	5.677,00 m ²	16.472,80 m ²	Indústria e armazém, comércio e serviços, estabelecimentos hoteleiros e de restauração e bebidas
B2		3.678,00 m ²		Indústria e armazém
B3		2.625,00 m ²		
B4		2.659,00 m ²		
B5		5.952,00 m ²		
Subtotal		20.591,00 m²		
C1	Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda	79.762,00 m ²	81.776,00 m ²	Indústria e armazém
C2		21.750,00 m ²		
C3		708,00 m ²		
Subtotal		102.220,00 m²		
D1	Pavifer - Engenharia e Construção, Lda	20.553,00 m ²	16.442,40 m ²	Indústria e armazém
Subtotal		20.553,00 m²		
Total		150.386,50 m²	120.309,20 m²	

ÁREAS DE CEDÊNCIA

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

Considerando que a UOPG 2.2 - Arnoso e Jesufrei 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.

QUADRO DE CEDÊNCIAS



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

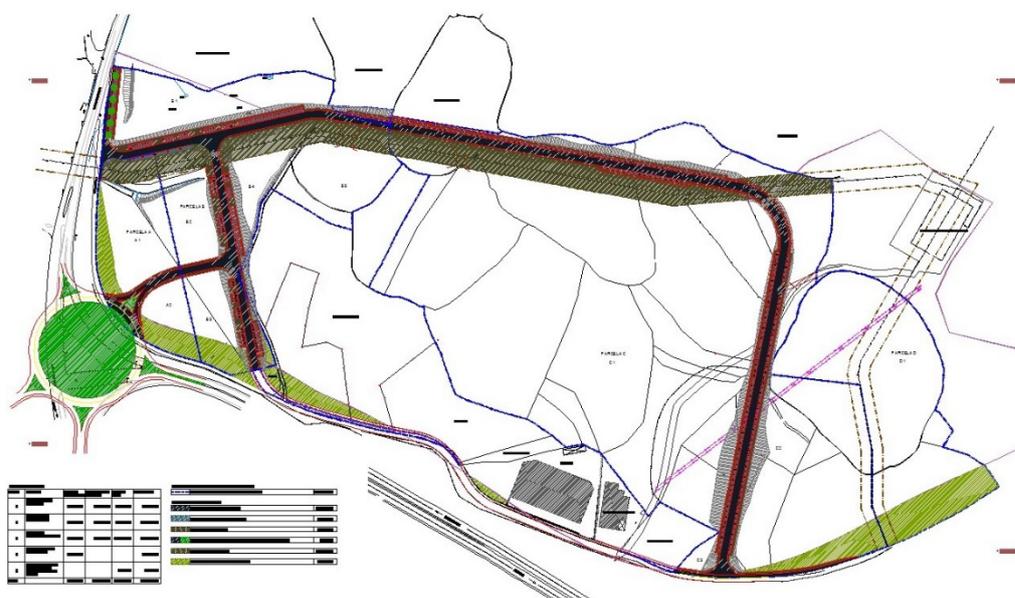
Data: 16/04/24

Parcelas	Proprietário	Verde para enquadramento	Verde de proteção do gasoduto	Estruturas viárias	Total cedências
A	Herdeiros Domingos Ferreira Rego	2.439,50 m ²	1.050,60 m ²	1.602,10 m ²	5.092,20 m ²
B	ODD - Real Estate Development, Lda	1.475,50 m ²	4.252,00 m ²	9.165,00 m ²	14.892,50 m ²
C	Fancy Status - Sociedade Imobiliária, Lda	2.020,00 m ²	7.861,60 m ²	11.212,00 m ²	21.093,60 m ²
D	Pavifer - Engenharia e Construção, Lda	3.383,00 m ²			3.383,00 m ²
E	Parcelas disponibilizadas pelo Município para reperfilamento da Rua da Portagem			767,00 m ²	767,00 m ²
Total		9.318,00 m²	13.164,20 m²	22.746,10 m²	45.228,30 m²

A proposta prevê no imediato a cedência de uma área de espaços verdes e de utilização coletiva de 22.482,20 m², sendo 9.318,00 m² em Área Espaço Verde para Enquadramento e 13.164,20 m² em Área de Espaço Verde na Zona de Proteção do gasoduto. O parâmetro urbanístico aplicado que determinou este valor teve como base a intenção de construção de unidades industriais e de armazenagem e outras atividades de apoio.

Os espaços de cedência devem ser objeto de novo cálculo, pois dado o desenho urbano da proposta, o tipo de construções a implementar e a morfologia do terreno não se utilizará a área de construção máxima prevista no Quadro de Parcelas.

A realização das estruturas viárias totaliza 22.746,10 m² e inclui a faixa de rodagem com 15.126,30 m², as baías de estacionamento com a área de 4.456,10 m² e os passeios com a área de 6.735,50 m², a realizar pelos requerentes, e parte da rotunda a executar por outra entidade com a área de 537,00 m².



Áreas de cedência ao Município



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

ÁREA DA INTERVENÇÃO

Área Delimitada da Unidade de Execução 204.289,85 m²

QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL DO SOLO

Espaço de Atividades Económicas 173.315,00 m²

Espaço Florestal de Produção 18.713,00 m²

Espaço Verde de Enquadramento 10.571,00 m²

Parcelas de terreno a disponibilizar pelo Município 1.690,85 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA

Índice máximo de utilização 0,8

Área de construção máxima 120.309,20 m²

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Área das parcelas para construção 150.386,50 m²

Área para infraestruturas do projeto dentro dos limites da unidade de execução 21.979,0 m²

Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva 22.482,20 m²

Área sobranete de Espaço Florestal de Produção 8.516,15 m²

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

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.



Delimitação da Unidade de Execução da UOPG 2.2

União das Freguesias de Arnoso e Sezures e União das freguesias de Vale,
Telhado e Portela, concelho de Vila Nova de Famalicão

Data: 16/04/24

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 - Planta de cedências, georreferenciada, escala 1/1000;
- Desenho nº 04 - Planta de obras de urbanização, georreferenciada, escala 1/1000;
- Desenho nº 05 - Enquadramento na envolvente, ortofotomapa georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 06 - Qualificação funcional e operativa do solo, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 07 - Ruído, georreferenciado, 1/10000;
- Desenho nº 08 - Condicionantes I - Traçado do gasoduto, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 09 - Condicionantes II - Zonas ardidas, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 10 - Condicionantes III - Perigosidade de incêndios florestais, escala 1/10000;

Vila nova de Famalicão, abril de 2024