

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

1. Introdução

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, adiante designado por PDM, publicado a 8 de Setembro de 2015 no Diário da República, 2ª série, Aviso nº10268/2015, tendo sido alvo de uma correção material, publicada no Diário da República, 2ª série, Aviso (extrato) nº10852/2019 de 10 de Dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº167/2020 de 21 de Fevereiro, preconiza a prévia programação do solo urbanizável mediante a elaboração de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução (UE).

De acordo com o PDM, a UOPG 1.2, (Área envolvente do Palácio da Justiça) tem como objetivos:

- a) A expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinções;
- b) Assegurar a colmatação do Bairro de São Vicente;
- c) As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água;
- d) A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável;
- e) Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto do Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I – qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

Dada a dimensão desta UOPG, e a consolidação urbana pretendida para o local, mas assegurando as ligações viárias previstas, fez com que houvesse a necessidade de limitar uma unidade de execução com cerca de 11 hectares em terrenos privados, com mais 2 hectares em domínio público referente ao reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, caracterizando o local e criando as condições operacionais para a sua implementação. Na impossibilidade programática de conciliação de interesses de todos os proprietários, optou-se pela concretização das disposições do PDM para essa UOPG através da implementação faseada da unidade de execução, nas quais se promoverá a execução coordenada da infraestruturização geral.

Dispõe o artigo 148º nº2 do RJIGT, que as unidades de execução deverão ser delimitadas de forma assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, através de um sistema de execução. Na situação em concreto o sistema de execução previsto é o de cooperação, nos termos do nº1 e nº2 do artigo 108º, e da alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º do Regulamento do PDM.

No cumprimento do previsto no quadro legal a proposta assenta numa delimitação da unidade de execução, sustentada no estudo de traçado para as vias que estruturam e organizam toda a área de expansão proposta, e no reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.



2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

Decorre no ponto anterior que a unidade de execução proposta terá de se conformar com os objetivos do PDM de Vila Nova de Famalicão, e com a previsão de infraestruturização da UOPG 1.2.

A unidade de execução abrange uma área de 132.813,07m², possuindo uma área de 110.738,38m² em terrenos privados classificados como solo urbanizável, espaço central - C1, uma área de 932,28m² de terreno do Tribunal e uma área de 21.142,41m² de área do domínio público (Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho), e uma área de 1219,00m² privada do tribunal que será requalificada para estacionamento privado.

Os extratos das cartas que compõe a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são apresentados nas plantas respetivas, em anexo.

Face ao previsto no Regulamento do PDM a solução urbanística proposta para a unidade de execução terá de:

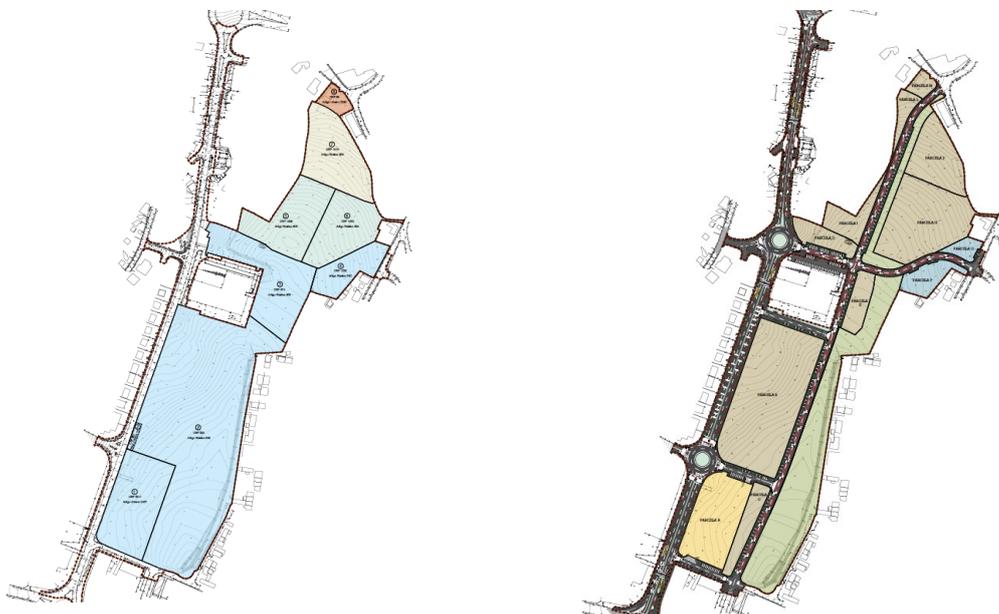
- a) Concretizar os objetivos gerais de toda a UOPG 1.2, nos termos do nº 1 do artigo 110º .
- b) Estruturar uma rede viária interior da unidade de execução e necessárias conexões com a rede viária existente.
- c) Ligar a rede viária entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real
- d) Ligar a rede viária da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho.
- e) Adotar os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento do PDM para as diferentes categorias de espaço em presença, para cumprimento do disposto na alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º.
- f) Privilegiar o sistema de execução de cooperação nos termos do nº1 do artigo 110º.

3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística com a identificação de todos os prédios abrangidos. Estes dados constam do Anexo II – Planta Cadastral, à escala 1/2000, em anexo.

Está previsto nesta unidade de execução a divisão em duas fases, sendo que a 1ª é composta pelos prédios número 1, 2, 4 e parte do 3, delimitada na planta cadastral como sendo pertencentes ao segundo outorgante, fazendo parte dessa 1ª fase a área da requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho, e ainda a cedência da área do Tribunal e execução do parque privado no mesmo.

A 2ª fase é composta pelos prédios número 5, 6, 7, 8 e parte do 3 delimitadas na planta cadastral como sendo pertencentes aos segundo, terceiro, quarto e quinto outorgante



4. Solução Urbanística Proposta

Delimitada a área de intervenção, procede-se de seguida à explanação da solução urbanística proposta. Tal solução representa com detalhe a conformação do solo que integrará o domínio público, e o resultado do reparcelamento (ao abrigo do artigo 164º do RJIGT), mantendo-se todos os parâmetros urbanísticos previsto no PDM para a categoria de espaço C1. Espaço Central nível 1.

A categoria de espaço proposto no PDM para esta zona, tem uma capacidade construtiva para C1, cujo índice acima da cota de soleira é de $1\text{m}^2/\text{m}^2$.

São constituídas na 1ª fase sete parcelas num total de $41214,00\text{m}^2$ para construção de edifícios comerciais e habitacionais e lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Parcela A com $8971,10\text{m}^2$ para atividade comercial e serviços;

Parcela B com $20593,69\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela C com $2787,98\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela D com $2538,11\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela E com $2497,52\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela F com $2638,90\text{m}^2$ para lotes de habitação unifamiliar;

Parcela G com $1186,70\text{m}^2$ para lotes de habitação unifamiliar;

Na 2ª fase são constituídas cinco parcelas num total de $23519,94\text{m}^2$ para construção de edifícios comerciais e habitacionais, para além de áreas para cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Parcela H com $12053,61\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela I com $2938,79\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela J com $6038,08\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela L com $1422,43\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

Parcela M com $1067,03\text{m}^2$ para comércio/serviços e habitação coletiva;

A solução urbanística proposta compreende, deste modo, a concretização de:

- a) A requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, com a introdução de duas faixas de rodagem duplas, passeios, ciclovias e a criação de duas rotundas, requalificação de parte da Rua de São Vicente e rematar a interceção do novo arruamento na rua 20 de Junho;
- b) Novo arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- c) Novo arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho;
- d) Execução de dois novos arruamentos transversais, de ligação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e o arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- e) A cedência de uma área de grande dimensão para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Em termos de morfologia urbana e edificabilidade manter-se-ão os parâmetros urbanísticos previstos no PDM relativamente à classificação do solo em C1. Relativamente à dotação de Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva, está prevista a cedência de $21716,00\text{m}^2$ em várias parcelas acompanhar a linha de água. Esta área será cedida e executada em fase de loteamento inserido na 1ª fase da Unidade de execução, dentro dos limites do proprietário designado por segundo outorgante no contrato de urbanização, e que irá desenvolver todas as infraestruturas previstas nessa 1ª fase que compreende os terrenos de que é proprietário com $81.307,61\text{m}^2$, o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, requalificação da Rua de S. Vicente, interligação na Rua 20 de Junho com $21.142,41\text{m}^2$, e a requalificação do parque de estacionamento do Tribunal com $1219,00\text{m}^2$, como permuta da cedência de $932,28\text{m}^2$ para o domínio público no âmbito do reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga. Importa referir que foi cedida a área de $9966,00\text{m}^2$ para a construção do Palácio da Justiça, através de escritura realizada a 22 de janeiro de 2004, pertencente ao segundo outorgante. Na 2ª fase que abrange três proprietários identificados por terceiro, quarto e quinto outorgantes, está prevista a cedência para

Espaços Verdes de Utilização Coletiva com 2377,00m² em três parcelas acompanhar o arruamento previsto incluindo caldeiras, as quais poderão ser atravessadas por arruamentos perpendiculares para desenvolvimento dos loteamentos. A integrar as parcelas previstas nesta unidade de execução, está previsto a conclusão do arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real, troço compreendido entre o arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho num total de 3.428,36m², que terá de ser acrescido da área de 109,92m² e 94,41m² identificadas como parcela PY e PZ respetivamente, pertencentes ao segundo outorgante, que servirá para integrar no domínio público a fim de completar o referido troço de arruamento.

A determinação e opção do perfil transversal dos novos arruamentos públicos consta dos parâmetros previsto no artigo 101º do regulamento do PDM, com 6,50m de faixa de rodagem, passeios de 2,20m e estacionamento de 2,50m e 5,00m, na Avenida os passeios assumem maior largura e com ciclovia.

A nível de obras de urbanização na 1ª fase está prevista a área de 17.567,74m² nos prédios 1, 2, 4 e parte do prédio 3, mais 932,28m² em terreno do Tribunal e 1.219,00m² no parque privado acrescido de 21.142,41m² no domínio público (Avenida e arruamentos). Na 2ª fase a área de 3541,25m² nos prédios 5, 6, 7, 8 e parte do prédio 3, totalizando as duas fases em 21108,99m² de obras de urbanização.

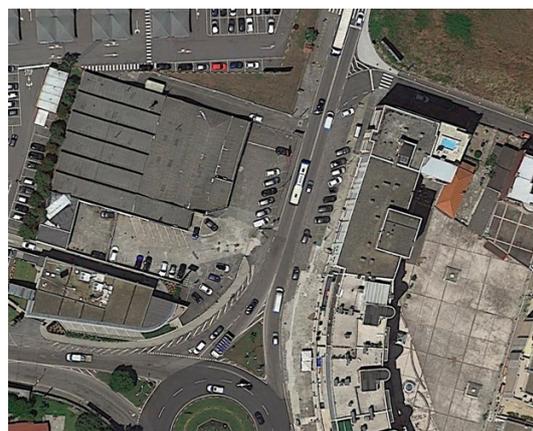
5. Da repartição de custos e benefícios

Nos termos do artigo 148º, nº2 do RJIGT é imperioso que a unidade de execução defina a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e/ou promotores abrangidos, considerando nomeadamente as áreas a integrar no domínio público ou a afetar a utilizações coletivas.

Esta repartição ocorrerá no cumprimento do previsto no artigo 111º ao artigo 115º do Regulamento do PDM.

Na delimitação da unidade de execução em concreto está acordado com o Município a execução por parte do segundo outorgante do reperfilamento e requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, parte da Rua de São Vicente, interceção na Rua 20 de Junho e execução do alargamento com permuta de arranjo no parque de estacionamento do Tribunal, para além da cedência da área de equipamento e espaço verde de utilização coletiva nas quatro parcelas assinaladas, nos terrenos propriedade do segundo outorgante. O segundo outorgante face à execução das infraestruturas acima referidas por sua iniciativa concluindo a 1ª fase, não assumirá qualquer custo na conclusão da infraestrutura viária, a executar na 2ª fase em terrenos dos terceiro, quarto e quinto outorgantes, assim como nas suas cedências obrigatórias no âmbito de intervenções urbanísticas inseridas na Unidade de execução, dentro dos limites das suas parcelas numa base de perequação entre os três outorgantes. Devido à reformulação do parque de estacionamento do tribunal, o número de lugares de estacionamento diminui, como medida compensatória o segundo outorgante, na parcela B enquanto destinada a comércio e serviços, disponibilizará o seu estacionamento durante o horário de funcionamento para usufruto dos cidadãos. No projeto de obras de urbanização do loteamento da 1ª fase, será acautelado um lugar de cargas e descargas para a Farmácia existente na Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.

6. Sistema de execução

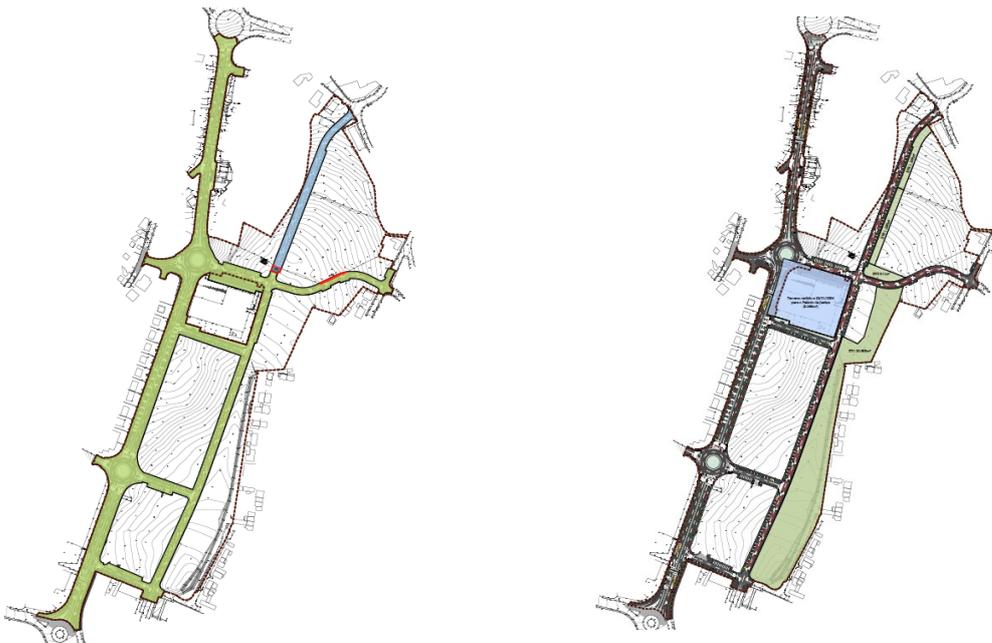


A unidade de execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa pertence ao primeiro outorgante, com a cooperação do Município e dos restantes outorgantes interessados e previamente consultados. Os direitos e obrigações das partes estão definidos no Contrato de Urbanização, entre os vários outorgantes, no entanto o Município, e sempre que tal se justifique, poderá recorrer à expropriação para o caso de se afigurar como imprescindível para o desenvolvimento das fases de execução, previsto desde já para o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga que colide pontualmente com várias parcelas privadas.

7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos

Ao nível da tramitação procedimental da unidade de execução, perspetiva-se o seguinte:

- a) Abertura do procedimento de delimitação da unidade de execução em reunião de Câmara, com indicação do período de discussão pública.
- b) Período de discussão pública.
- c) Ponderação e elaboração do relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do artigo 89º do RJIGT.
- d) Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do artigo 89º do RJIGT.
- e) Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da unidade de execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.
- f) Publicação.



8. Conclusão

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de Vila Nova de Famalicão, do RJUE e do RJIGT, e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir a figura de reparcelamento ou de loteamento, a definir de acordo com os termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

As operações urbanísticas devem ser concretizadas através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta das plantas anexas.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedência ao domínio público municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo código regulamentar em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos promotores.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de, obras de urbanização, de reparcelamento urbano ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse dos promotores e de acordo com o contrato de urbanização a celebrar entre os promotores e o Município, e de acordo com a divisão em duas fases prevista nesta unidade de execução.

9.Ficha técnica do processo

A delimitação da unidade de execução resulta da vontade conjugada dos Departamentos técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e os proprietários dos terrenos privados.

Memória descritiva e justificativa

Contrato de urbanização

Anexo I - Planta Levantamento Georreferenciado - escala 1/2000

Anexo II - Planta Cadastral - escala 1/2000

Anexo III - Planta Solução Urbanística - escala 1/2000

Anexo IV - Planta Faseamento - escala 1/2000

Anexo V - Planta Área Cedências – escala 1/2000

Vila Nova de Famalicão, 24 de março de 2022

O Arquiteto