



**UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA ÁREA NORTE DA “UOPG 3.1 - ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL VI”**

**VILARINHO DAS CAMBAS**

## ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal .....	3
2. Delimitação da unidade de execução .....	5
3. Programa /Solução urbanística .....	8
4. Conclusão .....	12
5. Anexos .....	12

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais é um dos vetores estratégicos do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (PDMVNF) publicado através do Aviso nº 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro de 2015.

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor 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.

O Regulamento do PDM estabelece nas UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução, (artigo 106.º) 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, cooperação (n.º 1 do artigo 108.º).

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 abrangidos nos termos do artigo 148.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo DL n.º 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 n.º 2 do artigo 147.º 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 n.º 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT).

A sociedade ADMIRÁVEL PATAMAR, LDA, através do registo n.º 22608/2016 requereu à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJIGT e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que é proprietária, constituído por seis unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 125.962,00 m<sup>2</sup>, aferida por levantamento topográfico.

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios para instalação de atividades económicas, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho 01 à escala 1:1000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos.

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 3.1 constante do Anexo III ao Regulamento do PDM e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos, previstos no plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º 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 nos planos intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei.

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 110.º 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, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

- 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.

Toda a área da intervenção está classificada como produtora de ruído.

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

Na sequência do requerimento apresentado pela sociedade ADMIRÁVEL PATAMAR, LDA, através do registo n.º 22608/2016, a Câmara Municipal, dado existir um Plano de Pormenor para o local, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJGT, inicia o procedimento de delimitação da unidade de execução e promove previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

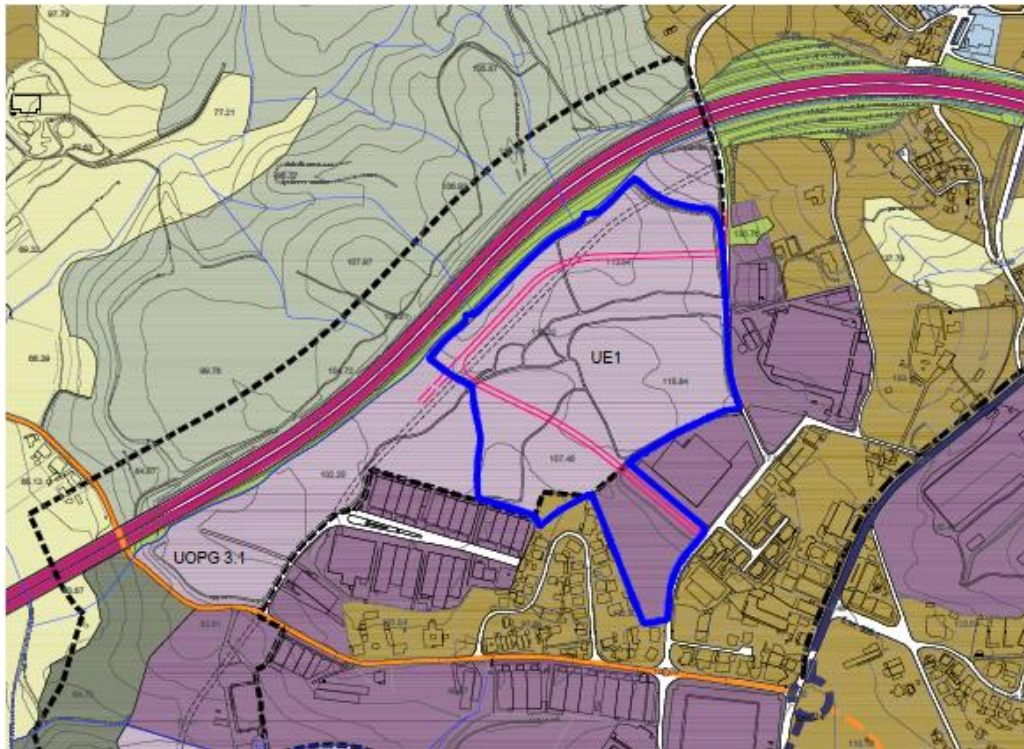
Os limites da proposta abrangem uma área total de terreno com 126 209,00 m<sup>2</sup>, sendo limitada a sul por uma área predominante afeta a atividades industriais e de armazenagem, a noroeste pela autoestrada A7, a nascente pela rua 29 de Setembro, e a sudeste pela rua Roederstein.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço de Atividades Económicas, sendo que, uma pequena parte se enquadra em solo urbanizado e a área restante em solo urbanizável e integrado no extremo norte da UOPG 3.1. Apenas uma percentagem muito reduzida da área dos prédios, sem expressão no contexto da área de intervenção, quer face à sua dimensão, como à sua relação com a envolvente, está qualificada como espaço residencial.

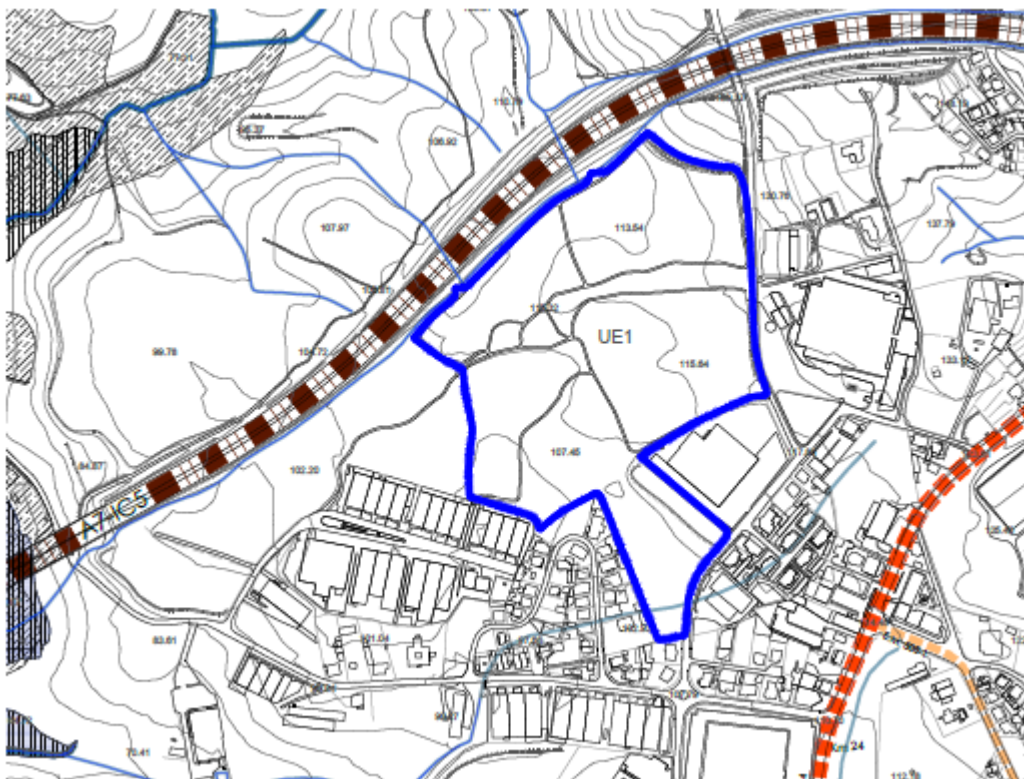
A presente proposta de Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor (PDM). Não existem valores patrimoniais na área de intervenção ou área envolvente, assinalados na Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico.

Na Planta de Condicionantes apenas está assinalada a existência de uma linha de água, que no entanto não integra a carta da REN.





*Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo*



*Planta de Condicionantes Gerais*

A área integrada nesta proposta abrange um conjunto de seis prédios, com uma área total de terreno, apurada por levantamento topográfico, de 125.962,00 m<sup>2</sup>, a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo todos pertencentes ao mesmo proprietário – Sociedade Admirável Patamar, Lda.

Predio n.º	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo(m <sup>2</sup> )	Área total medida em planta (m <sup>2</sup> )	Confrontações
1	Artigo n.º 625	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 35/19890314	15.835,00	16.072,00	Norte: António Ferreira de Magalhães
					Sul: Estrada Camarária
					Nascente: C. Lopes, S.A.
					Poente: C. Lopes, S.A.
2 *	Artigo n.º 750	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 889 /20110418	15.000,00	18.008,00	Norte: Caminho Público
					Sul: Herdeiros de José Veloso, José Gonçalves, e João Rodrigues Valério Júnior
					Nascente: António Ferreira de Magalhães e José Rodrigues Valério Júnior
					Poente: António Ferreira de Magalhães
3*	Artigo n.º 753	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 1036/20130401	29.684,00	29.684,00	Norte: Caminho Público
					Sul: Joaquim Alves Correia de Araujo e Outros
					Nascente: António Ferreira de Magalhães
					Poente: Caminho público
4	Artigo n.º 805	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 1076/20131011	16.123,00	13.735,00	Norte: Caminho Público
					Sul: Herdeiros de Arminda Ferreira
					Nascente: Caminho de Servidão
					Poente: Joaquim Rodrigues Veloso
5	Artigo n.º 806	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 1077/20131011	29.642,00	29.642,00	Norte: Emília de Sá e Outro
					Sul: Caminho Público
					Nascente: Caminho Público
					Poente: Joaquim José Correia
6	Artigo n.º 853	Freg. Vilarinho das Cambas n.º 883/20110210	18.778,00	18.778,00	Norte: Auto -estrada A7
					Sul: Caminho Público
					Nascente: Sociedade Agrícola de Rorigo, LDA.
					Poente: Caminho Público
Com exceção do prédio n.º 1 que é de natureza urbana todos os restante 5 prédios são rústicos					
* Prédios objeto de retificação de áreas					



### 3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

#### ESTRUTURA VIÁRIA

O traçado da via proposta na Unidade de Execução coincide parcialmente com via local prevista na Planta de Ordenamento do PDM ao longo da Auto-Estrada A7, é uma solução que foi concebida tendo em consideração a topografia do terreno e a relação com a envolvente, tendo presente que deve viabilizar o seu prolongamento para sul, de acordo com os objetivos da UOPG em que se insere, de modo a permitir uma adequada articulação com a malha viária existente, nomeadamente com a via distribuidora secundária e a estruturação da área a urbanizar localizada a sul, contribuindo, assim, para a estruturação da Área de Acolhimento Empresarial da UOPG 3.1 prevista no plano.

O traçado previsto permitirá ainda restabelecer o caminho público existente na área de intervenção, que será alterado, em relação ao qual, a Junta de Freguesia já emitiu parecer favorável que se se anexa.

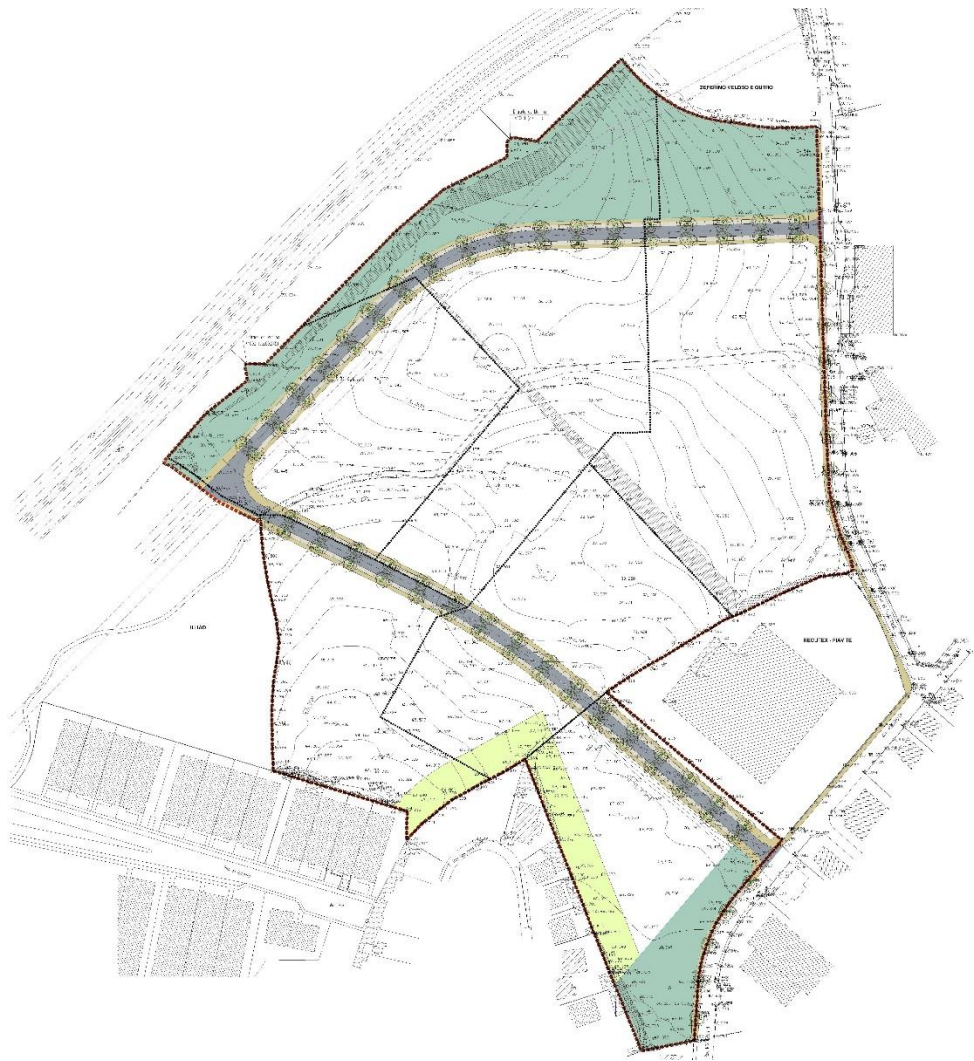
No extremo norte dos limites da UE, o traçado da via, inflete para sul antes da sua aproximação e respetiva inserção com a rua 29 de setembro, de modo a que, tendo em conta as características topográficas do terreno esta solução permita uma mais adequada integração urbanística.

O perfil transversal da via é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem, de estacionamento e passeios de ambos os lados, com a largura de 7,00 m, 2,50 m e 2,20 m, respetivamente.

Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvore, ocupando toda a largura destas com espaçamento de 21,60 m, na medida em que a arborização das vias, para além de favorecer a integração urbanística, permite dar continuidade às áreas verdes que previstas em duas zonas sensíveis na área de intervenção – uma na envolvente área residencial, como margem de proteção tal como previsto no n.º 3, do artigo 82.º do RPDM e outra, na zona adjacente à auto-estrada A7 e contínua à área verde de enquadramento, reforçando deste modo a estrutura ecológica municipal.

O número de lugares de estacionamento público a criar para veículos ligeiros e pesados, deve respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM (artigos 65.º e 66.º) em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios que venha a (artigo 63.º).

Deve ser dotado das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas e de Gás e Telecomunicações.



*Programa/Solução Urbanística*

#### CAPACIDADE CONSTRUTIVA

É essencial assegurar um desenvolvimento harmonioso de toda a área envolvente, em especial na articulação com a frente urbana residencial da rua Roederstein, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, e da constituição de espaços arborizados nas áreas de transição conforme preconizado no PDM (artigo 82.º) garantindo uma adequada integração paisagística e contribuindo para a sustentabilidade ambiental em diversas vertentes.

A área de construção máxima no terreno delimitado na UE será de :100 440m<sup>2</sup>, correspondendo a um Índice médio de utilização 0,8 conforme

## TABELA DE PARÂMETROS / INDICADORES URBANÍSTICOS NOS TERMOS DO RPDM

Área delimitada na UE 1	126.209,00	Observações
Área do terreno (parcelas)	125.962,00	- 290 m <sup>2</sup>
Imu (corresponde ao índice máximo de utilização, artigo 82.º do PDM)	0,8	
Área de construção máxima	100.735,00	
Área de infraestruturas do projeto dentro dos limites da UE 1 (cedência)	12.766,50	
Área de cedência média (0,30 x área de construção) <sup>a)</sup>	30.220,56	
Áreas de cedência de espaços verdes e equipamentos prevista	21.175,00	
Índice à parcela (se houver apenas cedências para infraestruturas)	0,89	
Capacidade construtiva proporcional por parcelas		
artigo	Área real	Imu (0,80)
625	16.072,00	12.857,60
750	18.008,00	14.406,40
753	29.684,00	23.747,20
805	13.735,00	10.988,00
806	29.642,00	23.713,60
853	18.778,00	15.022,40

- a) Havendo défice da área de cedência deve ser efetuada a compensação nos termos do regulamento municipal.

## ÁREAS DE CEDÊNCIAS

De acordo com os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigos 59.º e 60.º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos.

Tendo em conta a capacidade construtiva máxima permitida, com base na aplicação do índice de utilização estabelecido na alínea b) do nº2 do artigo 82.º do RPDM, e atendendo a que se considera necessário promover a criação de espaços verdes de proteção adjacentes à área residencial e à A7 e atendendo, ainda, às características topográficas do terreno, é estabelecida desde já uma proposta de localização prosseguindo estes critérios e objetivos, a qual no seu conjunto, fica ainda aquém da dimensão de referência em função dos parâmetros estabelecidos na alínea c) do nº1 do artigo 59.º.

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

## ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo rege-se em harmonia com as disposições do n.º 1 e n.º 2 do artigo 55.º do RPDM, devendo ser observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da UE, ou proporcionalmente, a cada parcela que resultar da operação urbanística.

## 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.

No caso desta unidade de execução, verificando-se que há um proprietário apenas, os custos inerentes à urbanização serão da sua responsabilidade, nomeadamente quanto à execução das obras de urbanização e a todos os demais encargos com taxas municipais ou compensações nos termos do RJUE e do Código Regulamentar da Urbanização e Edificação, Espaço Público e Atividades Privadas.

#### **4. CONCLUSÃO**

A solução urbanística a adoptar, 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/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho 02.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedências ao domínio 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 do proprietário/promotor e assumidos como investimento do promotor.

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 do promotor e de acordo com contrato de urbanização a celebrar entre o proprietário, o Município e outras entidades legitimamente interessadas.

#### **5. ANEXOS**

Imagens do local

Cópia do Parecer da Junta de Freguesia

DESENHOS

Desenho n.º1 - Planta cadastral, escala 1/1 000.

Desenho n.º2 – Planta do programa/solução urbanística, escala 1/1 000.

Desenho n.º3 – Enquadramento na envolvente – Ortofotomapa, escala 1/10 000.

Desenho n.º 4 – Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/10 000.

Desenho n.º 5 – Enquadramento Planta de ordenamento IV – Zonamento acústico, escala 1/10 000.

Desenho n.º 6 – Enquadramento na Planta de Condicionantes I, escala 1/10 000.

Desenho n.º 7 – Enquadramento na Planta de Condicionantes III, Perigosidade de Incêndio, escala 1/10 000.

Vila Nova de Famalicão, 31 de maio de 2017.



### IMAGENS DO LOCAL

Fonte: Google Earth



Vista a partir da Rua Roederstein



Envolvente com ocupação residencial – Rua Roederstein



Terreno visto a partir da Rua 29 de setembro com a envolvente industrial e os limites da A7





Junta de Freguesia de Vilarinho das Cambas  
Concelho de Vila Nova de Famalicão

04-11-2016



Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de  
Vila Nova de Famalicão

Vilarinho das Cambas, 28 de outubro de 2016

**Assunto: Emissão de parecer sobre pedido de delimitação de execução de um terreno sito em Vilarinho das Cambas**

**V/ Ref.:** Ofício n.º 5870/2016, de 20-09-2016 (Expedição n.º 5026/2016)

**Proc. N.º: GSE 22608/2016**

**Requerente: Admirável Patamar, L.da**

**Localização da Obra: Lugar de Meães, Vilarinho das Cambas**

A Junta de Freguesia de Vilarinho das Cambas, em resposta ao pedido de parecer sobre pedido de delimitação de execução de um terreno sito no lugar de Meães, desta freguesia, no processo supra melhor identificado, vem emitir o seguinte parecer:

- 1- A Junta de freguesia não vê inconvenientes na alteração do caminho público junto à vedação e paralelo à Autoestrada A7, nos termos da planta e proposta apresentada, nas seguintes condições:
  - a) Os acessos às demais propriedades privadas devem ficar garantidos em condições plenas, designadamente as que ficam na extrema norte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão e contígua à Rua 29 de setembro;
  - b) Os arruamentos propostos devem ser de dimensionados aos fins e áreas dos lotes.
- 2- As águas pluviais dos arruamentos, terrenos e lotes que integram a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão devem ser essencialmente canalizadas para as linhas de água junto à Autoestrada A7. Só em situações absolutamente inviáveis deverão as águas pluviais ser canalizadas para a Rua Gonçalves Novo e Rua da Roederstein.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente da Junta de Freguesia

(Judite Costa)

