

**UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA “UOPG 2.1 – CENTRO URBANO DE NINE”**

**NINE**

## ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal .....	3
2. Delimitação da unidade de execução .....	4
3. Programa /Solução urbanística .....	7
4. Conclusão .....	10
5. Anexos .....	11

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

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, designadamente:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- c) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- d) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;

Considerando que:

O Regulamento do PDM estabelece, que a execução 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 e 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, 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 requerente Abílio Cunha – Sociedade de Construções, LDA, através do registo n.º 5816/2018 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 três unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 50.949,27 m<sup>2</sup>, aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide sobre uma área de 45.911,60 m<sup>2</sup> e visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação e habitação, comércio e

serviços respetivamente, conforme o disposto no PDM. Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos 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 2.1. A operação urbanística deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos e equipamentos, previstos no Plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJGT), 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.

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

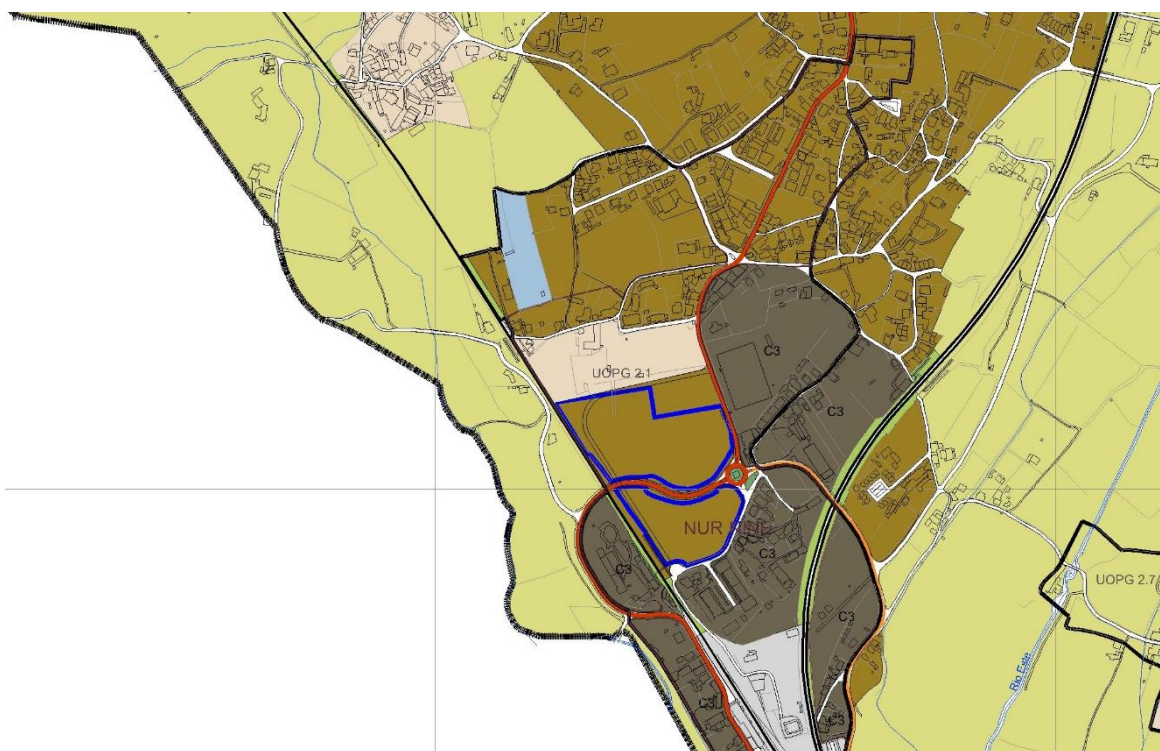
Na sequência do requerimento n.º 5816/2018 apresentado pela sociedade Abílio Cunha – Sociedade de Construções, LDA, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, a Câmara Municipal iniciou o procedimento de delimitação da

unidade de execução e promoverá previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

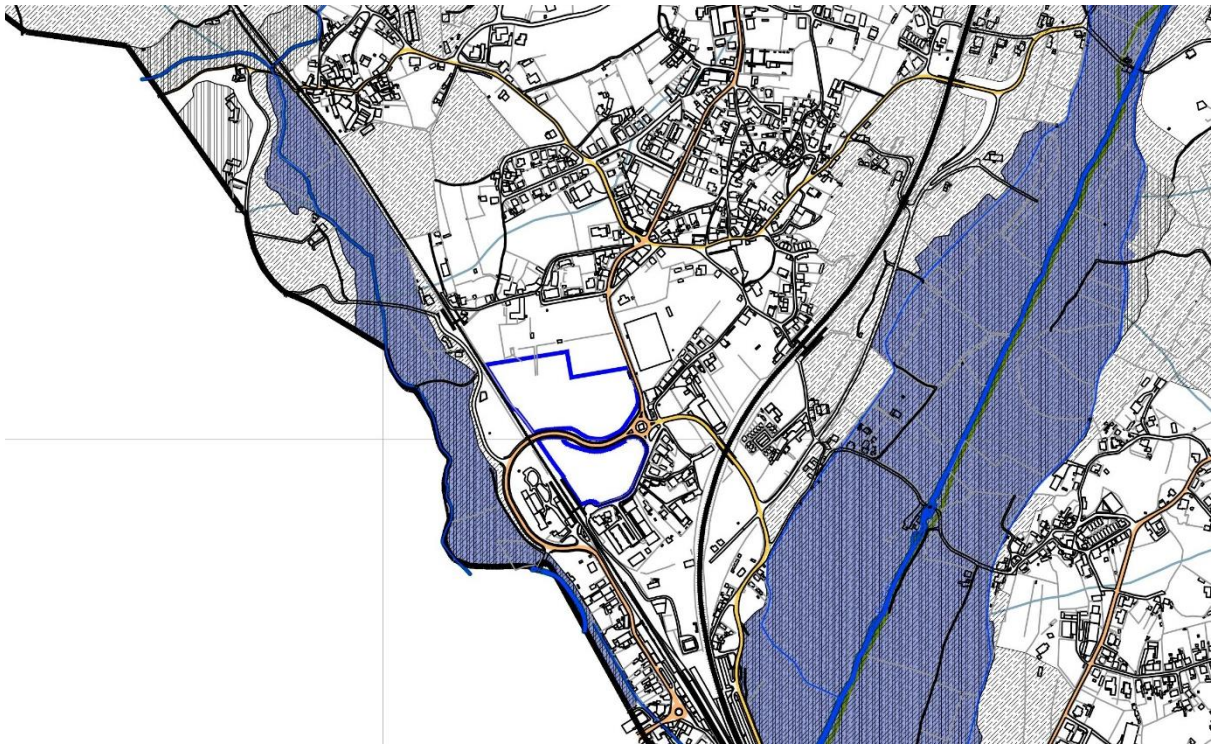
Os limites da proposta abrangem uma área total de terreno com 45.911,60 m<sup>2</sup>, sendo limitada a sul e a nascente pela Avenida dos Correios, a poente pela linha de caminho de ferro (Linha Ferroviária do Minho), e a norte por terrenos ainda por urbanizar.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Residencial Urbanizável e integrado na UOPG 2.1 – Centro Urbano de Nine.

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



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



*- Planta de Condicionantes Gerais*

A área integrada nesta proposta abrange um conjunto de três prédios, com uma área total de terreno apurada por levantamento topográfico de 45.911,60 m<sup>2</sup>, a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo todos pertencentes ao mesmo proprietário (Abílio Cunha – Sociedade de Construções, Lda.).

**Área total das parcelas-** 50.949,27 m<sup>2</sup>

**Área total da unidade de execução-** 45.911,60 m<sup>2</sup>

A totalidade da área dos prédios abaixo descritos integram a Unidade de Execução, com a exceção do prédio 1 em que apenas 8.024,46 m<sup>2</sup> fazem parte da referida Unidade de Execução.

Predio n.º	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo(m²)	Área total medida em planta (m²)	Confrontações
1	Artigo n.º 832	Freguesia Nine n.º 1757/20170222	13.080,00	13.062,27	Norte: Abílio Cunha Sociedade de Construções, LDA. e Diana Isabel Arantes Pinheiro
					Sul: Abílio Cunha Sociedade de Construções, LDA.
					Nascente: Avenida dos Correios
					Poente: Caminho ferro
2 *	Artigo n.º 879	Freguesia Nine n.º 194/19900801	27.493,00	21.989,00	Norte: : Abílio Cunha Sociedade de Construções, LDA.
					Sul: Rua Adriano Sampaio
					Nascente: Avenida dos Correios
					Poente: Refer
3*	Artigo n.º 880	Freguesia Nine n.º 1737/20160728	15.276,00	15.898,00	Norte: Rua Adriano Sampaio
					Sul: Avenida dos Correios
					Nascente: Avenida dos Correios
					Poente: : Refer

### 3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

#### ESTRUTURA VIÁRIA

A via proposta na Unidade de Execução dá continuidade à situação de impasse da Av. Dos Correios, junto da linha de caminhos de ferro tal e qual o traçado da via local prevista na Planta de Ordenamento I. O traçado apenas difere do que está previsto na referida planta quando inflexiona no sentido poente. Na Unidade de Execução a ligação à Av. dos Correios é realizada mais a sul do local indicado NA Planta de Ordenamento I. No entanto, este traçado concretiza a mesma lógica urbanística pelo que não contraria os objetivos programáticos da UOPG. 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, nomeadamente com a Av. Dos Correios.

O perfil transversal da via é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem de 6.50 m, estacionamento de 2.25 m e passeios de 2.20 m. Ao longo das faixas de estacionamento, prevê-se a execução de caldeiras de árvores, ocupando toda a largura da respetiva faixa.

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 65.º e 66.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 / TIPOLOGIA/ USOS

Na parte norte da Unidade de Execução a proposta deverá ser garantida uma transição adequada para o espaço confrontante que se encontra qualificado pela Planta de Ordenamento I como Espaço Urbano de Baixa Densidade, com uma ocupação de génese mais rural. Assim, a norte do eixo viário proposto a tipologia de ocupação deverá realizar-se através de edifícios de habitação unifamiliar.



Quanto ao restante espaço urbano da Unidade de execução, considerando que com esta UOPG se pretende o reforço da centralidade para constituição de um centro urbano intermédio, através da reestruturação e requalificação urbana com a localização de funções centrais, a ocupação deve privilegiar edifícios multifamiliares em que o rés do chão permita os usos de comércio e serviços.

As soluções de implantação e volumetria deverão ser adequadas à topografia e ocupação envolvente, e ainda permitir uma transição pedonal contínua entre os vários volumes de edifícios, designadamente através de vazamentos ao nível do rés-do-chão.

A área de construção máxima para a unidade de execução é de 27.546,96 m<sup>2</sup> correspondendo a um Índice de Utilização de 0,6 (al. b do n.º 2 do art. 72.º do RPDM).

#### 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.

Considerando que com a UOPG 2.1 – Centro Urbano de Nine se pretende criar uma zona de equipamento junto da Av. dos Correios e que se pretende promover espaço público qualificado, as áreas de cedência deverão ser previstas com esta finalidade, bem como promover a integração paisagística da proposta. Os parâmetros de dimensionamento estão definidos no art.º 59.º do RPDM.

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 artigo 55.º do RPDM, sendo observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da EU.

#### INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área delimitada na UE	45.911,50 m <sup>2</sup>
Índice de utilização	0,6
Área de construção máxima	27.546,96 m <sup>2</sup>

---

Área de infraestruturas do projeto dentro dos limites da UE (cedência)	6.325,02 m <sup>2</sup>
Áreas de cedência de espaços verdes e equipamentos previstas	12.764,37 m <sup>2</sup>

---

*Nota: O somatório das parcelas para apuramento da área da EU foi realizada através dos levantamentos topográficos.*

#### 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 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/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, 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

### 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.

Vila Nova de Famalicão, 10 de dezembro de 2018.