



Unidade de Execução 1 da UOPG 1.15 de Rorigo

Proposta de Delimitação

ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal.....	4
2. Fundamentação e Caracterização	6
3. Programa e Solução Urbanística	7
4. Procedimentos subsequentes e Encargos	10

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

I. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação da presente Unidade de Execução denominada Unidade de Execução foi requerida através do registo n.º 7700/2019 pela sociedade NÚMEROS ANÓNIMOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS, LDA, ao abrigo do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma.

A Unidade de Execução abrange quase toda a área de um prédio misto, com o registo predial n.º 3263/20120625, com a área total de 51.736 m², composto por 3 artigos matriciais de natureza urbana e 1 de matriz rústica, em nome da SOC. AGRÍCOLA DE RORIGO LDA, conforme Certidão de Registo Predial junta ao processo, fl. 14 e Planta de cadastro.

A pretensão da requerente é legitimada com base na declaração junta ao requerimento, fl.6 do processo.

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro de 2015, a área delimitada está qualificada como Espaço Residencial Urbanizável, na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo e representa cerca de 55% da área da UOPG 1.15 em que se integra e 76 % do respetivo espaço urbanizável.

Os limites da Unidade de Execução não abrangem a parte edificada da quinta, exceto um portal de entrada que se destaca com um certo valor, localizado na rua Padre Zeferino José Sampaio e contíguo a um conjunto de edifícios com valor patrimonial, identificado com o n.º 110 e o n.º 111 na Planta de Ordenamento II - Património Edificado e Arqueológico, códigos DOGU, aos quais correspondem a Casa 1 e a Casa 2 de Rorigo com os códigos GPC.0816C01 e GPC.0816C02, de acordo com o RPDM;

A parte do prédio objeto da intervenção abrange o artigo matricial n.º 1393 e os terrenos de cultivo e vinha, sendo que, parte desta área foi já afeta a uma via pública adjacente ao cemitério (2.046m²), executada pela Junta de Freguesia local e ao Lar de Terceira Idade da Fábrica da Igreja Paroquial de Calendário (439 m²) conforme protocolo de 8 de novembro de 2011.

O prédio está parcialmente inserido dentro dos limites da ARU do centro urbano de VNF, aprovada e divulgada através do Aviso n.º 3013/2018, publicado no *Diário da República*, 2.ª série – N.º 46, de 6 de março de 2018, abrangendo toda a parte edificada e a parte nascente contígua ao Estádio Municipal.

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 que se aplicam à área objeto deste estudo:

- a) Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- 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;

De acordo, ainda, com o Regulamento do PDM, artigo 106.º e 108.º, nas UOPG e em solo urbanizável a execução é realizada através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação, cooperação.

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 RJIGT.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), as unidades de execução, são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, (n.º 2 do artigo 147.º) e no âmbito do procedimento, caso a área não se encontre abrangida por um Plano de Pormenor, previamente à sua aprovação, deve ser promovido um período de discussão pública (n.º 4 do artigo 148.º), anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e por um período não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º).

De acordo com o princípio geral relativo à programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do mesmo diploma), 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;

2. FUNDAMENTAÇÃO E CARATERIZAÇÃO

A proposta de delimitação para esta Unidade de Execução, abrange uma área de 44.320 m², conforme consta na Planta Cadastral e Planta do Programa e Solução Urbanística à escala 1/1.000 - Desenhos 01 e 02, cumpre os requisitos legais designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução e visa a infraestruturização e o ordenamento de um espaço urbanizável localizado numa das zonas centrais da cidade e junto a um polo com funções urbanas estruturantes, nomeadamente de ensino e de desporto.

A execução desta proposta permite, em primeiro lugar, infraestruturar uma zona urbana adjacente a um espaço urbano já estabilizado, situado a norte e limitado pela Avenida de França e promover uma adequada articulação com a malha urbana existente a sul, servida pelo seu principal eixo viário - Rua de São Julião, bem como enquadrar a execução do projeto de requalificação do Estádio Municipal.

A concretização da unidade de execução constitui, por outro lado, uma oportunidade para reestruturar e colmatar um tecido urbano menos coeso e ainda valorizar o centro cívico de Calendário e respetiva envolvente, onde a concentração de equipamentos públicos locais carece da componente de espaços verdes, tão necessária para apoio à população e para o enquadramento urbanístico.

A intervenção permitirá cumprir os objetivos programáticos da UOPG 1.15:

- a) Estruturar, consolidar e expandir a área central da freguesia, estabelecendo relação entre os arruamentos propostos e as vias que ladeiam a área;
- b) Respeitar a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- c) Localizar as áreas de cedência junto aos equipamentos existentes para permitir a sua futura ampliação e criação de novas infraestruturas.

Os usos, o regime de edificabilidade e os parâmetros urbanísticos a adotar são os aplicáveis à categoria funcional - Espaço Residencial - artigos 71.º a 73.º em conjugação com o artigo 28.º do RPDM, relativa à altura das edificações.

3. PROGRAMA / SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A área objeto da intervenção tem 44.230 m² e uma configuração bastante irregular confrontando em pontos distintos com eixos viários periféricos, designadamente com a rua Padre Zeferino José Sampaio, a Rua de São Julião e com o topo da rua António Ferreira Magalhães, via sem saída com início na Avenida de França. Confronta ainda com o Estádio Municipal, com o cemitério de Calendário e com um conjunto de equipamentos sociais e religiosos que conformam o atual Centro Cívico de Calendário.

A proposta vai ao encontro dos objetivos estratégico do PDM e dos objetivos programáticos da UOPG 1.15, na medida em que se pretende em primeiro lugar estruturar e consolidar o tecido urbano local projetando as infraestruturas viárias que simultaneamente, suportem a edificação e promovam a necessária articulação entre os eixos viários perimetrais estabelecendo as ligações e as continuidades que faltam, designadamente da Rua António Ferreira Magalhães à rua São Julião bem como a continuidade da via já executada pela Junta de Freguesia em torno de cemitério, no âmbito do protocolo celebrado a 8 de novembro de 2011.

Pretende-se ainda disponibilizar áreas de cedência necessárias para enquadramento do projeto de melhoramento e requalificação do Estádio Municipal que se encontra a decorrer e a execução de áreas de estacionamento como parte das ações e projetos a promover no âmbito do Plano de Mobilidade na área da cidade.

Por outro lado, atendendo à diversidade da morfologia e do número de pisos que caracterizam a edificação na zona envolvente da área delimitada na presente unidade de execução e à necessidade de qualificar o enquadrar urbanisticamente o conjunto de equipamentos existente no local, pretende-se ainda justificar, tendo em conta o disposto no artigo 28.º do RPDM, a proposta de alteração do número máximo de pisos /altura máxima estabelecida no artigo 73.º do RPDM para os espaços residenciais de modo a viabilizar a edificação com um número de pisos mais elevado e semelhante ao existente nas respetivas áreas adjacentes.

Assim, conforme consta no desenho 02 - Planta do Programa e Solução Urbanística, importa assegurar:

- a) A execução da estrutura viária, cujo projeto técnico detalhado, deve ser alvo de estudo subsequente e posterior submissão a aprovação pelo município.
- b) A definição das áreas de cedência a enquadrar no projeto de melhoramento e requalificação do Estádio Municipal, bem como os demais espaços verdes destinados a enquadrar o Centro Cívico de Calendário a sujeitar igualmente a estudo detalhado e aprovação municipal;
- c) A definição das áreas destinadas a estacionamento;
- d) A identificação do tipo de edificação e respetivos parâmetros urbanísticos por parcelas de modo a garantir o seu enquadramento e integração urbanística;

3.1. ESTRUTURA VIÁRIA

O traçado da via proposta na Unidade de Execução que prolongando a rua António Ferreira Magalhães coincide parcialmente com via local prevista na Planta de Ordenamento I do PDM foi concebido no âmbito do projeto de requalificação do Estádio Municipal e nesse contexto sofreu um pequeno desvio para sul, no sentido de facilitar a sua interseção com a rua de São Julião através da criação de uma rotunda.

Está ainda previsto o prolongamento da via de contorna o cemitério no sentido nascente, ou seja até entroncar com a via referida no parágrafo anterior. Pretende-se ainda que este eixo viário se prolongue para poente até interseção com a Rua Padre Zeferino José Sampaio com um perfil transversal mais condicionado e de um só sentido de modo a permitir uma melhor integração geral.

O perfil transversal das vias deve compatibilizar-se com as condições do terreno e com as necessidades geradas pela ocupação edificada marginal devendo integrar estacionamento e passeios bem dimensionados.

Em projeto mais detalhado a elaborar oportunamente, ao longo das faixas de estacionamento e ou dos passeios devem ser executadas caldeiras de árvore, com dimensão e espaçamentos adequados, de modo a criar ritmo, cobertura e continuidade arbórea, favorecer a integração urbanística e disponibilizar espaços amenos e ambientalmente mais sustentáveis.

O número de lugares de estacionamento público e privado a criar, deve respeitar os critérios e os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para cada parcela e das características e tipo de ocupação dos edifícios que, entretanto, venha a ser concretizada (artigo 63.º a 66.º do RPDM).

3.2. ÁREAS DE CEDÊNCIAS (ESPAÇOS VERDES / EQUIPAMENTOS E PARQUE DE ESTACIONAMENTO)

As áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos estão identificadas na Planta do Programa e Solução Urbanística – desenho 02, totalizando de 9.321 m² e incluem:

A área adjacente ao Estádio Municipal – 5.455 m²;

O parque de estacionamento – 1.394 m²;

A área já integrada no Lar (Fábrica da Igreja Paroquial de Calendário) – 439 m²;

A área verde de enquadramento do núcleo de equipamentos existente – 2.033 m²;

A dotação de áreas destinadas a Espaços Verdes e Equipamentos têm por referência os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigos 59.º e 60.º), no entanto as parcelas C,D,E e F, destinadas a edificação, devem ainda contemplar logradouros com áreas verdes a definir no âmbito dos projetos que, oportunamente sejam elaborados e sujeitos a controlo prévio nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação (RJUE).

Ainda assim, tendo em conta a capacidade construtiva permitida, pela aplicabilidade do índice de utilização estabelecido na alínea b) do nº2 do artigo 73.º do RPDM e a distribuição dessa capacidade construtiva pelas parcelas que é conferida pela Planta de Programa e Solução urbanística – desenho 02, verifica-se que a área de cedência ao domínio municipal é inferior à totalidade da área de referência e por isso, será oportunamente e no âmbito das operações urbanísticas a concretizar de acordo com o RJUE, aplicável a compensação pela área não cedida de acordo com os artigos 29.º e 30.º do RMUE em vigor.

Estas áreas devem ser concebidas de modo a cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental, adotando-se modelos amigos do ambiente, recorrendo à plantação de espécies vegetais apropriadas, de implementando sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração /utilização local.

3.3. CAPACIDADE CONSTRUTIVA /TIPOLOGIAS E USOS

A morfologia e volumetria da edificação a construir nas diferentes parcelas identificadas na Planta do Programa e Solução Urbanística deve assegurar uma articulação formal e funcional com as áreas envolventes, em especial na área poente, adjacente à frente urbana constituída por moradias existentes ao logo da rua Padre Zeferino José Sampaio, ou seja nas parcelas A e B, onde devem ser construídas apenas moradias de tipo uni ou bifamiliar, isoladas ou geminadas.

Nas restantes parcelas a edificação admitida pode ser de tipologia multifamiliar, de comércio e serviços, cujo número de pisos acima do solo está identificado na respetiva planta – desenho 02.

A área de construção máxima admissível na área da Unidade de Execução, por referência ao índice previsto no artigo 73.º do RPDM, é de 26.538 m². A proposta constante do desenho 02 contempla com base proposta da requerente:

Parcelas A e B – Edifícios preferencialmente isoladas ou gemindos, de habitação unifamiliar ou bifamiliar até 2 pisos;

Parcelas C e D – Edifícios de habitação multifamiliar, podendo eventualmente ter comércio e serviços com número máximo de pisos acima do solo de 5 e 7, respetivamente

Parcelas E e F – Edifícios de comércio e ou serviços podendo ainda ter habitação multifamiliar com frente para a via estruturadora da intervenção, sendo que;

Na parcela “E” o número máximo de pisos acima do solo será de 8, na condição de que a altura da fachada e do edifício não ultrapasse as dimensões do edifício existente a norte.

Na parcela “F” o número máximo de pisos acima do solo será de 4 e a altura máxima de 12 metros.

Unidade de Execução 1 da UOPG 1.15 de Rorigo – Resumo Técnico

INDICADORES URBANÍSTICOS – CAPACIDADES CONSTRUTIVAS E ÁREAS DE CEDÊNCIA GLOBAIS

Dados gerais da Unidade de Execução	
Área do terreno de acordo com a certidão de registo predial	51 736 m ²
Área da Unidade de Execução	44 230 m ²
Área de construção máxima de acordo com índice de utilização art. 73.º RPDM	26.538 m ²
Área de construção máxima (comércio /serviços / habitação - parcelas C, D, E e F)	22 498 m ²
Número máximo de fogos (habitação isolada parcelas A e B)	18
Área de cedência (0,50*área de construção - parcelas C a F)	11 249 m ²
Área de cedência (0,50m ² *18 fogos)	900 m ²
Área de cedência média abstrata	12 149 m ²
Área de cedência efetiva na proposta	9 321 m ²
Área de infraestruturas previamente executado pela Junta de Freguesia	2 046 m ²

Nota: De acordo com a proposta da requerente anexa ao pedido de delimitação da unidade de execução, para além do número de moradias previsto (18 fogos) está contemplada a construção de 11.436 m² de área destinada comércio e serviços e 11.432 m² de área destinada a habitação multifamiliar, num total de 22.868 m². Não sendo aceitável que um dos edifícios encoste ao limite do terreno, a capacidade construtiva prevista ficaria, ainda assim, aquém da admissível por referência ao índice de utilização regulamentar.

4. PROCEDIMENTOS SUBSEQUENTES E ENCARGOS

As operações urbanísticas subsequentes 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 no Desenho 02 - Planta de Programa e Solução Urbanística, devendo cumprir todas as disposições do PDMVNF, do RJUE e demais disposições legais e regulamentares em vigor.

Dado que o terreno da Unidade de Execução, tem apenas um proprietário pese embora a Junta de Freguesia seja parte interessada, conforme protocolo assinado em 8 de novembro de 2011, 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 RMUE em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade do proprietário e do promotor.

Unidade de Execução 1 da UOPG 1.15 de Rorigo – Resumo Técnico

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 a proprietária e o Município.

Prédio n.º	Inscrição matricial	Natureza	Registo predial	Área de registo(m²)	Confrontações
1	Artigo n.º 650	Rústico	Freguesia de Calendário n.º 3263/20120625	44.709	Norte: Cândido Dias e rua António F. Magalhães
					Sul: Cemitério e rua de S. Julião
					Nascente: Estádio Municipal
					Poente: Urbano do próprio e Outros
2	Artigo n.º 295/443	Urbano	Freguesia de Calendário n.º 3263/20120625	4.270	Norte: Rua P. Zeferino José Sampaio e Cândido Dias
					Sul: Artigo 650 do próprio
					Nascente: Artigo 650 do próprio
4	Artigo n.º 1393	Urbano	Freguesia de Calendário n.º 3263/20120625	2.604	Poente: Artigo n.º 650 do próprio
					Sul: Rua de S. Julião
					Nascente: Artigo n.º 650 do próprio
					Poente: Residência Paroquial

ELEMENTOS DESENHADOS

Planta Cadastral, escala 1/1 000.

Planta de Programa e Solução Urbanística, escala 1/1 000.

Planta de Enquadramento Ortofotomapa,, escala 1/10 000.

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

Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico

Planta de Condicionantes I, escala 1/10 000.

Planta de enquadramento na ARU do centro urbano de VNF

Vila Nova de Famalicão, 30 de maio de 2019