

**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**

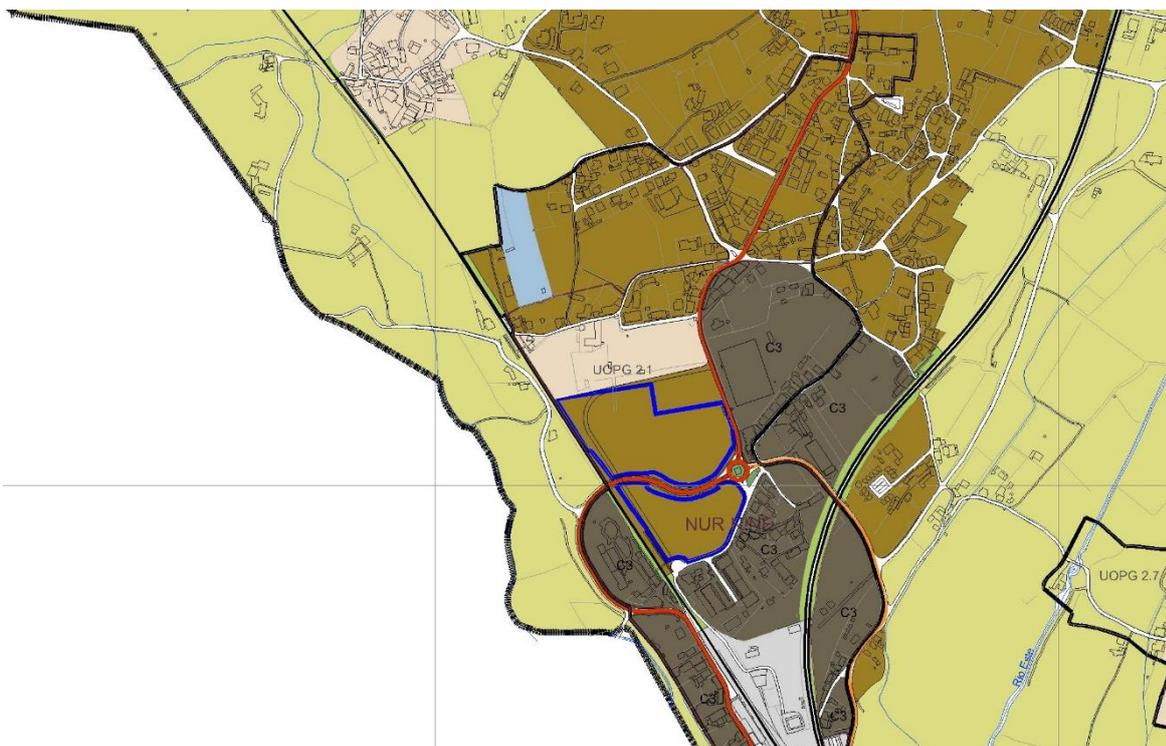
Na sequência do requerimento n.º 5816/2018 apresentado pela sociedade Abílio Cunha – Sociedade de Construções, LDA, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, a Câmara Municipal iniciou o procedimento de delimitação da

unidade de execução e promoveu a abertura de um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

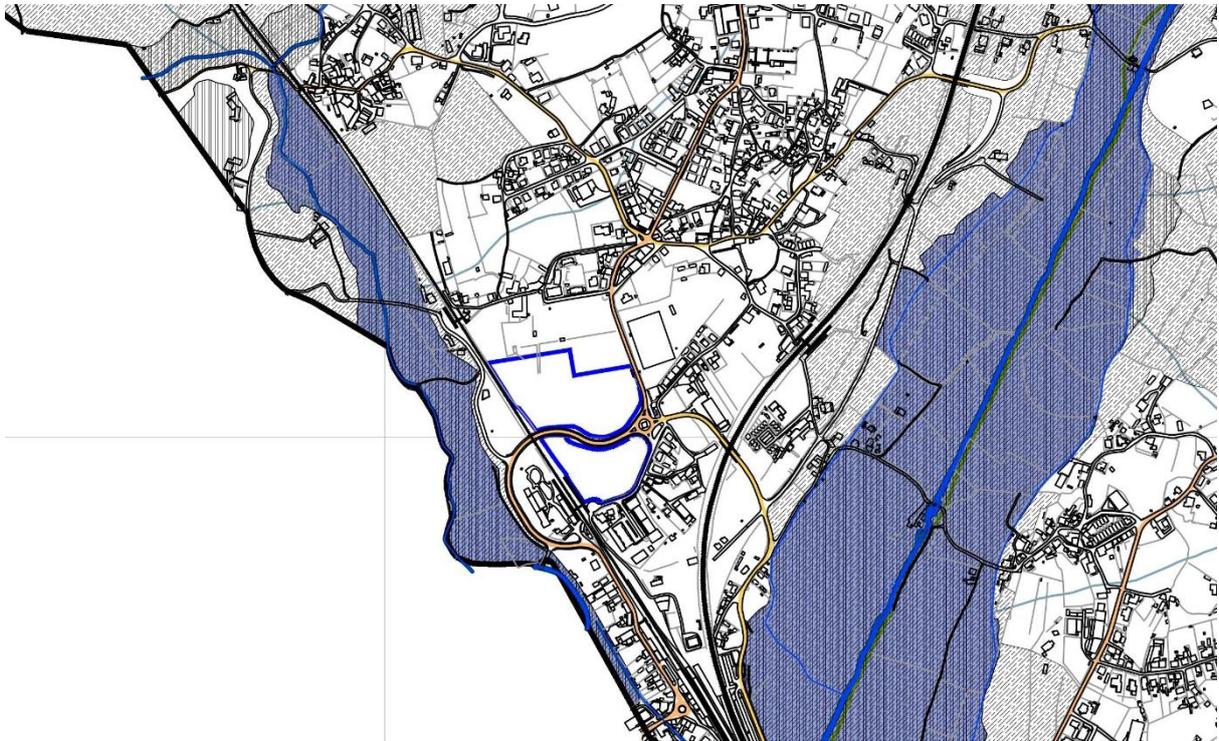
Os limites da proposta abrangem uma área total de terreno com 45.911,60 m<sup>2</sup>, sendo limitada a sul e a nascente pela Avenida dos Correios, a poente pela linha de caminho de ferro (Linha Ferroviária do Minho), e a norte por terrenos ainda por urbanizar.

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(m <sup>2</sup> ) | Área total medida em planta (m <sup>2</sup> ) | 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, deverá 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 garante 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 realiza-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 são previstas com esta finalidade, bem como de 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 deverão 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 UE.

#### 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) | 6.778,48 m <sup>2</sup> |
| Áreas de cedência de espaços verdes e equipamentos previstas           | 12.769,11m <sup>2</sup> |

---

*Nota: O somatório das parcelas para apuramento da área da UE 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 assenta 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 edificação, 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 edificação, de urbanização ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

## **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, 14 de outubro de 2019