

UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA “UOPG 5.2 – EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE”

JOANE

ÍNDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal	3
2. Delimitação da unidade de execução	5
3. Programa / Solução urbanística	7
4. Conclusão	11
5. Anexos	12

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos, nomeadamente:

- 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 RPDM estabelece que a execução nas UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106º) 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 108º).

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 KOTS – Imobiliária, S.A., vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149.º do RJGT 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 promitente compradora, constituído por duas unidades cadastrais, as quais em conjunto totalizam uma área de 26.349,93 m², aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de Execução incide sobre a totalidade da área de 26.349,93 m² e visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, conforme o disposto no PDM.

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 à escala 1:500, 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 5.2. A operação urbanística assegurará um desenvolvimento urbano harmonioso, 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 afetadas 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

A sociedade KOTS – Imobiliária, S.A., ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, vem requerer à Câmara Municipal a iniciação do procedimento de delimitação da unidade de execução, que 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 26.349,93 m², sendo limitada a sul por moradias unifamiliares, a nascente pela Avenida 25 de Abril, a poente pelo Rua e Parque da Ribeira e a norte por terrenos já urbanizados à face da Rua de São Bento.

De acordo com o PDM o terreno está qualificado como Espaço Central Urbanizável e integrado na UOPG 5.2 – Expansão da Área Central de Joane.

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 dois prédios, com uma área total de terreno apurado por levantamento topográfico de 26.349,93 m², a seguir identificados no quadro com o resumo do cadastro, sendo todos pertencentes ao mesmo proprietário.

Um dos prédios, registado na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1735/20070629, da Freguesia de Joane, é composto por quatro artigos matriciais, sendo três parcelas de natureza urbana e uma parcela de natureza rústica.

Área total das parcelas - 26.349,93 m²

Área total da unidade de execução - 26.349,93 m²

A totalidade da área dos prédios abaixo descritos integra a Unidade de Execução.

Oportunamente serão apresentados os documentos comprovativos da qualidade de titulares dos terrenos, nomeadamente as Certidões da Conservatória do Registo Predial atualizadas, em nome da requerente KOTS – Imobiliária, S.A..

Prédio n.º	Inscrição matricial	Registo predial	Área total de registo (m ²)	Área total medida em planta (m ²)	Confrontações
1	Artigo n.º 38	Freguesia de Joane n.º 3528/20170605	8089,93	8089,93	Norte: Caminho público
					Sul: Herdeiros de Francisco Martins
					Nascente: Campo da Feira e outros
					Poente: Arruamento
2	Artigo n.º 3405; 3406; 3407; 1469	Freguesia de Joane n.º 1735/20070629	18260	18260	Norte: Manuel Araújo Lopes Campos
					Sul: Caminho
					Nascente: caminho e João Gomes
					Poente: Caminho

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS:

De acordo com o previsto no RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG são os seguintes:

- a) Estruturar uma área com cerca de 26ha, destinada predominantemente a habitação unifamiliar e coletiva, incluindo comércio e serviços, com o objetivo de requalificar e estruturar a expansão residencial da Vila de Joane no sentido poente. Estabelecer uma conexão urbana entre esta UOPG e o centro de Joane;
- b) Pretende-se a requalificação do troço da ER206 junto ao aglomerado;
- c) Deve disponibilizar-se para o domínio público a área verde de proteção e requalificação da linha de água, valorizando o espaço verde de fruição pública;
- d) Deve assegurar-se ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano da Ribeira.

ESTRUTURA VIÁRIA

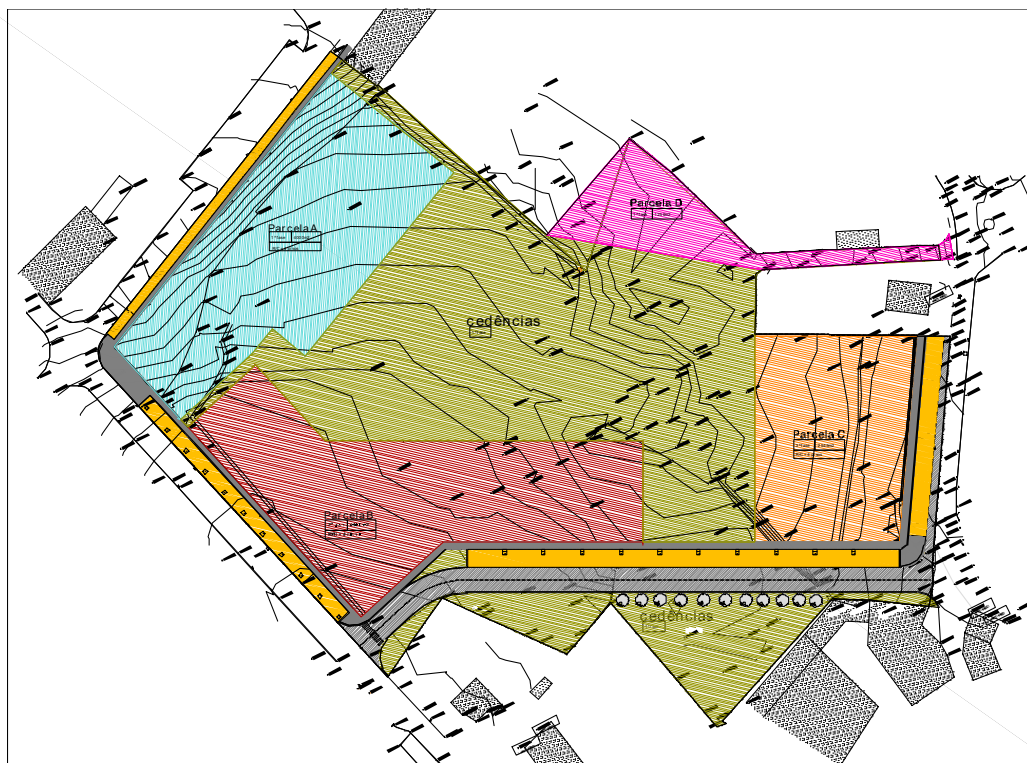
A via proposta na Unidade de Execução prevê a ligação entre a Rua da Ribeira e a Avenida 25 de Abril, por forma a estabelecer uma conexão urbana entre a Unidade de Execução e o centro de Joane e a melhorar a mobilidade daquela zona.

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 Avenida 25 de Abril.

O perfil transversal da via é constituído, conforme proposta desenhada, por faixa de rodagem de 7.00 m, estacionamento de 2.50 m por 5.00 m e passeios de 2.20 m.

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 infra-estruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infra-estruturas Eléctricas e de Gás e Telecomunicações.



CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA/ USOS

A proposta garante uma transição adequada para os espaços confrontantes.

Considerando que com esta UOPG se pretende estabelecer uma conexão urbana entre a mesma e o centro de Joane, através da reestruturação e requalificação urbana com a localização de funções centrais, a ocupação privilegia edifícios multifamiliares em que o rés-do-chão permite os usos de comércio e serviços.

As soluções de implantação e volumetria são as adequadas à topografia e ocupação envolvente, e permitem 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 22.397,50 m² correspondendo a um Índice de Utilização de 0,85 (alínea b do n.º 2 do artigo 70.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 5.2 – Expansão da Área Central de Joane e deve disponibilizar para o domínio público a área verde de proteção e requalificação da linha de água, valorizando o espaço verde de fruição pública, 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.

Devem assegurar-se ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano da Ribeira.

LINHA DE ÁGUA

As linhas de água no interior dos espaços urbanos constituem atualmente um dos grandes desafios em matéria de planeamento e ordenamento do território, uma vez que representam em si mesmo corredores ecológicos e fatores potenciais de melhoria e valorização da qualidade ambiental das zonas atravessadas.

A maioria das linhas de águas superficiais na freguesia de Joane foi sucessivamente desviada dos seus traçados naturais, canalizadas e cobertas, permitindo a ocupação dos seus leitos de cheias por construções, arruamentos e impermeabilizações várias, para além da sua utilização sistemática para a descarga das águas residuais domésticas e industriais.

Pela análise do terreno da Unidade de Execução, talvez pelos motivos acima expostos, e conforme se pode verificar, quer no levantamento topográfico, quer no local, e atestado pela Junta de freguesia de Joane, o traçado da linha de água nele existente não corresponde ao traçado representado na Carta de Condicionantes Gerais do PDM. Até porque, a não ser verdade, não seria possível a execução dos edifícios mais recentes, a Norte desta Unidade de Execução.

A proposta assenta no pressuposto da linha de água que consta da Carta de Condicionantes já não ter aquele traçado e foi efetuada sobre o levantamento topográfico, que faz parte dos Anexos – Desenho n.º 1. Verifica-se ainda que a linha de água em questão encontra-se canalizada.

A proposta convive perfeitamente com a linha de água existente no local, na qual será respeitado ao máximo o seu percurso, podendo ser proposto um ligeiro desvio do seu leito, na parte já canalizada, na passagem entre o edificado. Num futuro licenciamento de obras, as edificações terão que respeitar os afastamentos previstos na lei.

Devem disponibilizar-se para o domínio público a área verde de proteção e requalificação da linha de água, valorizando o espaço verde de fruição pública.

INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

Área Delimitada na Unidade de Execução	26.349,93 m ²
Índice de utilização	0,85
Área de construção máxima	22.397,50m ²
Área de infra-estruturas do projeto dentro dos limites da Unidade de Execução (cedências)	3.863,85
Áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos	11.635,00 m ²

Nota: O somatório das parcelas para apuramento da área da Unidade de Execução foi realizado através dos levantamentos topográficos.

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 Unidade de Execução.

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, verifica-se que há um proprietário apenas.

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 infra-estrutura viária proposta conforme consta no desenho 03.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

5. ANEXOS

DESENHOS

Desenho n.º 1 – Levantamento topográfico, escala 1/500.

Desenho n.º 2 - Planta cadastral, escala 1/500.

Desenho n.º 3 – Planta do programa de execução, escala 1/500.

Desenho n.º 4 – Planta do existente/a construir, escala 1/500.

Desenho n.º 5 – Enquadramento na envolvente – Ortofotomapa, escala 1/10.000.

Desenho n.º 6 – Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/10.000.

Desenho n.º 7 – Enquadramento na Planta de Condicionantes I, escala 1/10000.

Fotografias do local.

Vila Nova de Famalicão, Novembro de 2019