



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

**Ordenamento e Gestão Urbanística**  
*town planning and management*

**www.famalicao.pt**  
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO  
Praça Álvaro Marques  
4764-502 Vila Nova de Famalicão  
tel. +351 252 320 900  
NIF 506 663 264

a reunião de câmara  
21 maio 20

REUNIÃO  
DE  
21 MAIO 20  
DELIBERAÇÃO  
PROPOSTA

**Assunto:** Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.6 - Área de Acolhimento Empresarial II (Murgeira - Requião)

A delimitação da presente Unidade de Execução denominada "Unidade de Execução I da UOPG 1.6 - Área de Acolhimento Empresarial II", foi requerida através do registo n.º 39424/2019 pela Barros & Pacheco - Construções e Comércio Imobiliário, Lda e Alves Oliveira & Machado, Lda, ambas representadas por Manuel Augusto Marques de Oliveira Barros, nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a três prédios, com áreas de 2.870,00 m<sup>2</sup> e 31.608 m<sup>2</sup>, propriedade de Alves Oliveira & Machado, Lda e 72.794 m<sup>2</sup>, propriedade de Barros e Pacheco - Construções e Comércio Imobiliário, Lda, totalizando 107.272 m<sup>2</sup>.

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, a área delimitada está maioritariamente qualificada na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço de Atividades Económicas Urbanizável, havendo uma pequena franja de terreno a norte qualificada como Espaço Verde Público. Esta Unidade representa uma parte significativa da área da UOPG 1.6 em que se integra.

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 com incidência na área objeto desta UE:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- c) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

- d) Ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais.

Considerando que:

De acordo, 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 do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-lei 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, (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, nos termos do disposto no n.º 4 do mesmo artigo, 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 do RJIGT);

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, 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, devendo 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





# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos;

A Unidade de Execução, localiza-se na área adjacente à Variante Nascente de Famalicão, a sul da ER 206, Freguesia de Requião, abrange uma área com 107.272 m<sup>2</sup>, conforme consta na Planta Cadastral à escala 1/1000 - Desenho 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 infraestruturação e o ordenamento de um espaço urbanizável, situado junto de uma importante acessibilidade e adjacente a uma área de Atividades Económicas em desenvolvimento, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.6;

A aprovação desta proposta permitirá, em primeiro lugar, infraestruturar uma área adjacente a uma Zona de Atividades Económicas em desenvolvimento, situada junto da ER206 e da Variante Nascente e permitir a sua expansão;

A concretização da unidade de execução constitui uma oportunidade para melhorar as acessibilidades à Área de Atividades Económicas já existente, através do alargamento do C.M. 1478 (designado por Rua de São João de Pedra Leital) e construção de uma Rotunda no entroncamento desta via com a ER 206, bem como melhorar as acessibilidades aos Lugares de Lagoas e Vilar, freguesias de Antas e Abade de Vermoim e Requião, através da construção de uma nova infraestrutura vária (Via A), prevista nesta operação urbanística, conforme consta na Planta de Solução Urbanística à Escala 1/1000 - Desenho 04.

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1 - Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.6 - Área de Acolhimento Empresarial II, e proceder à abertura de um Período de Discussão Pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo, que se dá como reproduzido, nos termos nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJIGT, por um período de 20 dias.

2 - Tornar público que o mencionado período de discussão pública terá início no 5.º dia, após a publicação do Aviso no Diário da República, 2.ª série nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

Vila Nova de Famalicão, 12 de maio de 2020.

O Presidente da Câmara Municipal,

  
(Paulo Cunha, Dr.)

*Ver deliberações no verso →*

---

**\_\_\_\_\_ DELIBERADO POR UNANIMIDADE, APROVAR. \_\_\_\_\_**

**-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM DEZANOVE DE OUTUBRO DE**

**2017, A ATA É APROVADA EM MINUTA. \_\_\_\_\_**

---

## PROGRAMA URBANÍSTICO - RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

### 1. Introdução e enquadramento legal

O presente relatório diz respeito à pretensão da Entidade Promotora, designadamente composta pelas sociedades **Barros & Pacheco – Construções e Comércio Imobiliário, L.da** (a requerente) e **Alves Oliveira & Machado, L.da**, conforme estipulado na proposta de contrato, ambas representadas por Manuel Augusto Marques de Oliveira Barros, em delimitar uma Unidade de Execução, num terreno do qual é proprietária, constituído por três unidades cadastrais, as quais em conjunto, totalizam uma área de 107.272,00 m<sup>2</sup>, aferida por levantamento topográfico, em anexo (desenho n.º1).

A proposta de delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização para posterior construção, de uma área que abrange um tipo de classificação de solo, conforme descrito no PDM, como sendo Espaço de Atividades Económicas, urbanizável.

A Unidade de Execução proposta insere-se numa parte significativa de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), designadamente a UOPG 1.6 – Área de Acolhimento Empresarial II, cujas diretrizes para intervenção são as seguintes, conforme anexo III do RPDM:

#### 1 – Objetivos programáticos:

- a) Pretende-se organizar e estruturar o crescimento de uma área empresarial, complementando-a com funções residenciais e comerciais junto da EN206;
- b) As cedências deverão ser preferencialmente realizadas junto à linha de água;
- c) A relação entre a área empresarial e a zona urbana a sul deverá ser levada em atenção, colocando funções compatíveis;
- d) Deverá ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

#### 2 – Indicadores e parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

#### 3 – Forma de execução:

A execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

Assim, 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 1.6 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, conforme preconizado no artigo 110º do RPDM.



## 2. Delimitação da Unidade de Execução

Os limites da proposta de Unidade de Execução abrangem uma área total de intervenção de **110.314,00 m<sup>2</sup>**, compostos atualmente por 3 prédios, propriedade da promotora, conforme certidões prediais anexas, que totalizam uma área de **107.272,00 m<sup>2</sup>**, dos quais 104.789,00 m<sup>2</sup> encontram-se numa zona classificada como Espaço de Atividades Económicas (urbanizável) e 2.483,00 se encontram em Espaço afeto à REN, segundo o PDM vigente. Existe ainda por um caminho público com área total de **3.042,00 m<sup>2</sup>**.

A área abrangida é limitada a norte por área afeta a REN e espaço central de nível I, a sul pela Rua da Murgeira, a nascente por instalações industriais e a poente pela Variante Nascente.

Os prédios abrangidos por esta delimitação, estão descritos no quadro a seguir e os seus limites identificados na planta marcada como desenho n.º 2, anexa a este documento:

### Prédio 1

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 677
- Inscrição matricial sob o artigo n.º 381 Rústico
- Área total de 2.870,00 m<sup>2</sup>
- Proprietário: Alves Oliveira & Machado, Lda

### Prédio 2

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 1714
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 633 Rústico
- Área total de 31.608,00 m<sup>2</sup>
- Proprietário: Alves Oliveira & Machado, Lda

### Prédio 3

- Descrito na Conservatória do Registo Predial sob o N.º 562
- Inscrição Matricial sob o artigo n.º 598 Rústico
- Área total de 72.794,00 m<sup>2</sup>
- Proprietário: Barros e Pacheco – Construções e Comércio Imobiliário, Lda

### 3. Programa / Solução urbanística

#### 3.1 - Estrutura Viária

A proposta de delimitação da Unidade de Execução que aqui se apresenta, assenta primordialmente em torno da execução de 3 vias estruturantes para o local, conforme peças desenhadas n.º 3 e 4 e tiveram em consideração fatores como:

- Localização;
- Pré-existências;
- Estrutura viária prevista;
- Ligações e criação de acessos/eixos estruturantes;
- Topografia do local.

##### - Via A

Esta ligação viária está prevista no Plano de Ordenamento e Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no regulamento do PDM e consiste numa ligação entre a rua da Murgeira, a sul, e a rua de São João de Pedra Leital a norte.

Trata-se de uma via cuja área de implantação resulta de cedências ao domínio público por parte da entidade promotora, dos prédios 1, 2 e 3, num total de **12.850,00 m<sup>2</sup>**.

O perfil da via totaliza 17,00m e contempla uma área para circulação automóvel e estacionamento e passeio de ambos os lados.

A sua execução está a cargo da entidade promotora, sendo que os gastos inerentes à sua construção, serão descontados nas taxas e cedências a pagar ao município.

##### - Via B

A designada via B resulta da soma de duas situações distintas, conforme representado na peça desenhada n.º 3.

A norte, resulta do alargamento do caminho público existente, através da cedência ao domínio público por parte da entidade promotora, de área dos prédios 2 e 3, num total de **1.639,00 m<sup>2</sup>**.

A sul, resulta de uma situação de permuta de áreas, em que a entidade promotora se compromete a ceder ao domínio público uma área de **1.739,00 m<sup>2</sup>** para criação de acesso que substituirá parte do caminho público existente, com área de 1.480,00 m<sup>2</sup>. Esta situação de permuta, que permitirá a substituição e o melhoramento do caminho existente, foi apresentada à Junta de Freguesia de Requião, que demonstrou interesse em proceder à sua concretização, comprometendo-se a apresentar a proposta na assembleia de freguesia com data a definir.

A via B terá um perfil variável, sendo que a sul contempla área de circulação automóvel e estacionamento e passeio de ambos os lados, totalizando 16,50m e a norte, com circulação automóvel e passeios, num total de 10,60m de perfil. A área total de implantação da via B é de **4.611,00 m<sup>2</sup>**

### - Via C

A via designada por via C, consiste no alargamento a efetuar da Rua de São João de Pedra Leital, que fará a ligação entre a Via A prevista e a Estrada Nacional 206. O perfil da via (incluindo a rotunda de ligação à E.N.206) conforme se encontra representado nas peças desenhadas n.º 3 e 4, é o que está previsto para o local. O desenho da via, bem como todas as expropriações, licenciamentos junto das entidades competentes e outras operações necessárias à sua efetivação, são da responsabilidade do município.

A sua execução está a cargo da entidade promotora, sendo que os gastos inerentes à sua construção, serão descontados nas taxas e cedências a pagar ao município.

### 3.2 - Capacidade Construtiva

A classificação de solo abrangida pela presente proposta de delimitação, Espaço de Atividades Económicas, permite à promotora um Índice máximo de utilização de 0,8 e estipula uma área de cedência máxima de 0,30m<sup>2</sup> por cada metro quadrado de construção.

Deste modo temos:

- Área de Intervenção: **110.314,00 m<sup>2</sup>**
- Área em Espaço de Atividades Económicas: **104.789,00 m<sup>2</sup>**
- Índice máximo de Utilização (0,8): **83.831,20 m<sup>2</sup>**
- Área máxima a ceder para espaços verdes e equipamentos: **25.149,40 m<sup>2</sup>**
- Cálculo do valor da área máxima a ceder (34,56€/m<sup>2</sup>): **869.161,88 €**

### 3.3 – Cedências para espaços verdes e equipamentos

A promotora compromete-se desde a delimitar áreas de cedência para espaços verdes privados de domínio público, conforme peças desenhadas n.º 3 e 4 (espaços X, Y e Z), totalizando uma área de **1.691,00 m<sup>2</sup>**, e sendo que destes, 471,70 m<sup>2</sup> se encontram em espaço REN, o valor total cedido corresponde a uma área de construção máxima de **5.187,43 m<sup>2</sup>**, a considerar para efeitos de cálculo do valor a descontar nas taxas e cedências a pagar ao município.



**4. Dados resultantes do programa urbanístico proposto (conforme peça desenhada n.º4)**

<b>CADASTRO DOS PREDIOS RESULTANTES APÓS CEDÊNCIA DE ÁREAS AO DOMÍNIO PÚBLICO</b>				
	Identificação dos prédios resultantes	Dados dos prédios originais:		Área resultante (m <sup>2</sup> )
		Inscrição Matricial	Descrição Predial	
	1	381 Rústico	n.º 677	2.705,00
	2	633 Rústico	n.º 1714	20.022,00
	2.1			3.155,00
	3	598 Rústico	n.º 562	35.461,00
	3.1			21.564,00
	3.2			1.885,00
	3.3			6.370,00
<b>TOTAIS</b>				<b>91.162,00</b>

<b>ÁREAS CEDIDAS PARA DOMÍNIO PÚBLICO</b>			
	Áreas cedidas para arruamentos, estacionamento e/ou passeios (m <sup>2</sup> )		Áreas cedidas para espaços verdes e equipamentos (m <sup>2</sup> )
	Via A	Via B	
Zona 1	165,00	<del>                    </del>	<del>                    </del>
Zona 2 (Prédios: 2 + 2.1)	6.380,00	927,00 (alargamento)	471,70 (Área X) + 666,80 (Área Y)
Zona 3 (Prédios: 3 + 3.1 + 3.2 + 3.3)	6.305,00	712,00 (alargamento)	552,50 (Área Z)
<b>TOTAIS</b>	<b>12.850,00</b>	<b>1.639,00</b>	<b>1.691,00</b>

**Via A** - Via de ligação prevista na UOPG 1.6: **12.850,00 m<sup>2</sup>**

Dos quais:

- Área para circulação automóvel: **5.800,00 m<sup>2</sup>**
- Área de estacionamento: **2.250,00 m<sup>2</sup>**
- Área de passeio: **4.800,00 m<sup>2</sup>**

**Via B** - Via de acesso resultante do alargamento do caminho público existente:  
**4.611,00 m<sup>2</sup>**

## **5. Considerações finais**

A solução urbanística a adotar cumpre as disposições do PDM, 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.

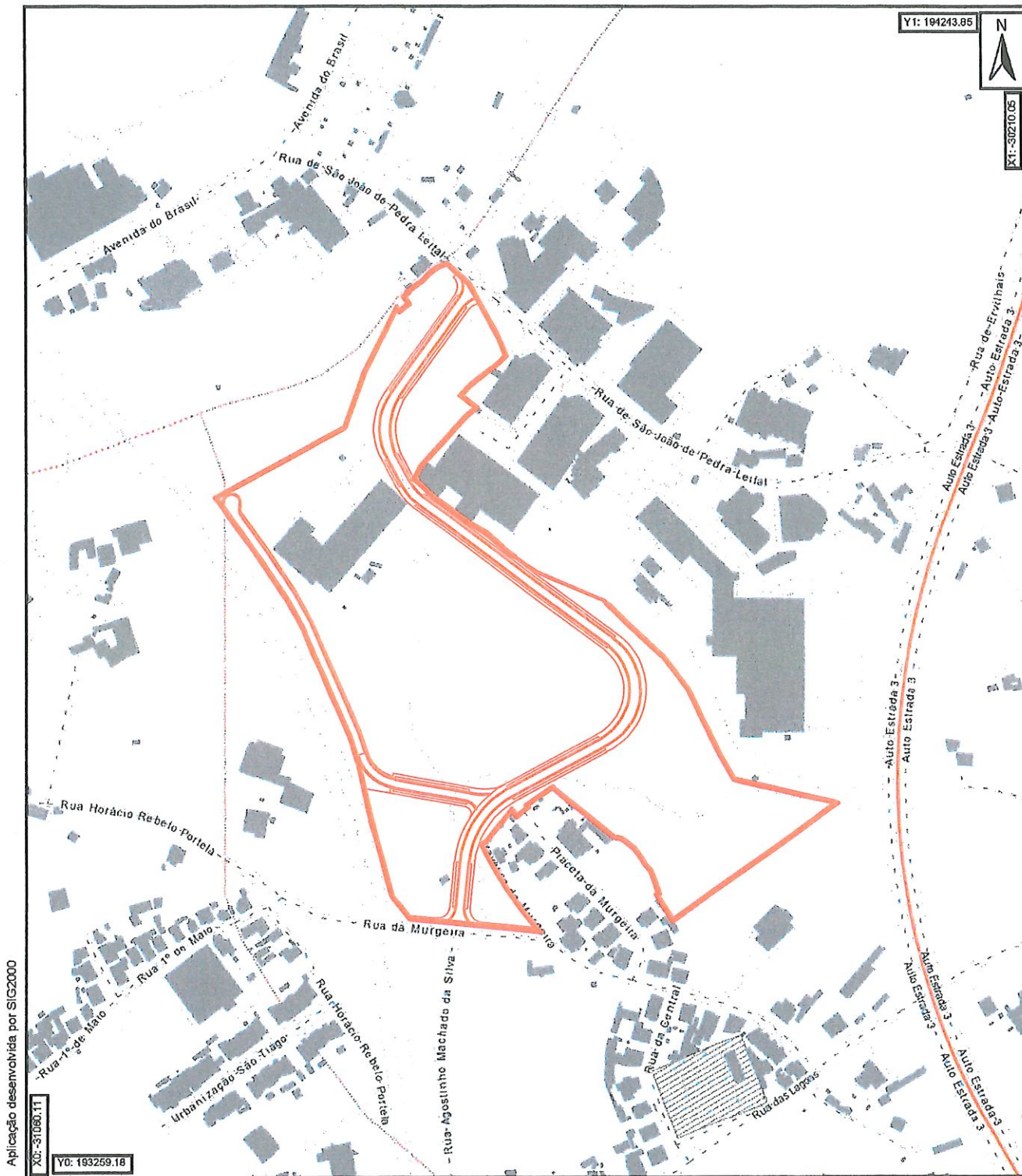
Posteriormente, as operações urbanísticas poderão ser concretizadas através de operações de transformação fundiária/reparcelamento, decorrentes da operação de obras de urbanização ou de loteamentos, estruturadas com base nos artigos resultantes e na infraestrutura viária proposta, conforme constam na peça desenhada n.º 04.

## **6. Elementos desenhados anexos a este relatório de fundamentação:**

- Planta de localização à escala 1:5000;
- Desenho N.º 1 – Levantamento Topográfico georreferenciado, com indicação da área a delimitar, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 2 – Planta cadastral, com indicação dos prédios existentes, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 3 – Planta do programa de execução, com indicação das cedências e operações a efetuar, à escala 1:1000;
- Desenho N.º 4 – Planta da solução urbanística, com indicação dos prédios resultantes, à escala 1:1000;

Vila Nova de Famalicão, 30 de Outubro de 2019

Informação Geográfica  
Vila Nova de Famalicão



O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.



