



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 m² e 31.608 m², propriedade de Alves Oliveira & Machado, Lda e 72.794 m², propriedade de Barros e Pacheco - Construções e Comércio Imobiliário, Lda, totalizando 107.272 m².

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 m², 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 m², 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 m²**, compostos atualmente por 3 prédios, propriedade da promotora, conforme certidões prediais anexas, que totalizam uma área de **107.272,00 m²**, dos quais 104.789,00 m² 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 m²**.

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 m²
- 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 m²
- 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 m²
- 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 m²**.

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 m²**.

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 m²** para criação de acesso que substituirá parte do caminho público existente, com área de 1.480,00 m². 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 m²**

- 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 0,30m² por cada metro quadrado de construção.

Deste modo temos:

- Área de Intervenção: **110.314,00 m²**
- Área em Espaço de Atividades Económicas: **104.789,00 m²**
- Índice máximo de Utilização (0,8): **83.831,20 m²**
- Área máxima a ceder para espaços verdes e equipamentos: **25.149,40 m²**
- Cálculo do valor da área máxima a ceder (34,56€/m²): **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 m²**, e sendo que destes, 471,70 m² se encontram em espaço REN, o valor total cedido corresponde a uma área de construção máxima de **5.187,43 m²**, 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)

CADASTRO DOS PREDIOS RESULTANTES APÓS CEDÊNCIA DE ÁREAS AO DOMÍNIO PÚBLICO				
	Identificação dos prédios resultantes	Dados dos prédios originais:		Área resultante (m ²)
		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
TOTAIS				91.162,00

ÁREAS CEDIDAS PARA DOMÍNIO PÚBLICO			
	Áreas cedidas para arruamentos, estacionamento e/ou passeios (m ²)		Áreas cedidas para espaços verdes e equipamentos (m ²)
	Via A	Via B	
Zona 1	165,00	 	
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)
TOTAIS	12.850,00	1.639,00	1.691,00

Via A - Via de ligação prevista na UOPG 1.6: 12.850,00 m²

Dos quais:

- Área para circulação automóvel: **5.800,00 m²**
- Área de estacionamento: **2.250,00 m²**
- Área de passeio: **4.800,00 m²**

**Via B - Via de acesso resultante do alargamento do caminho público existente:
4.611,00 m²**

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.

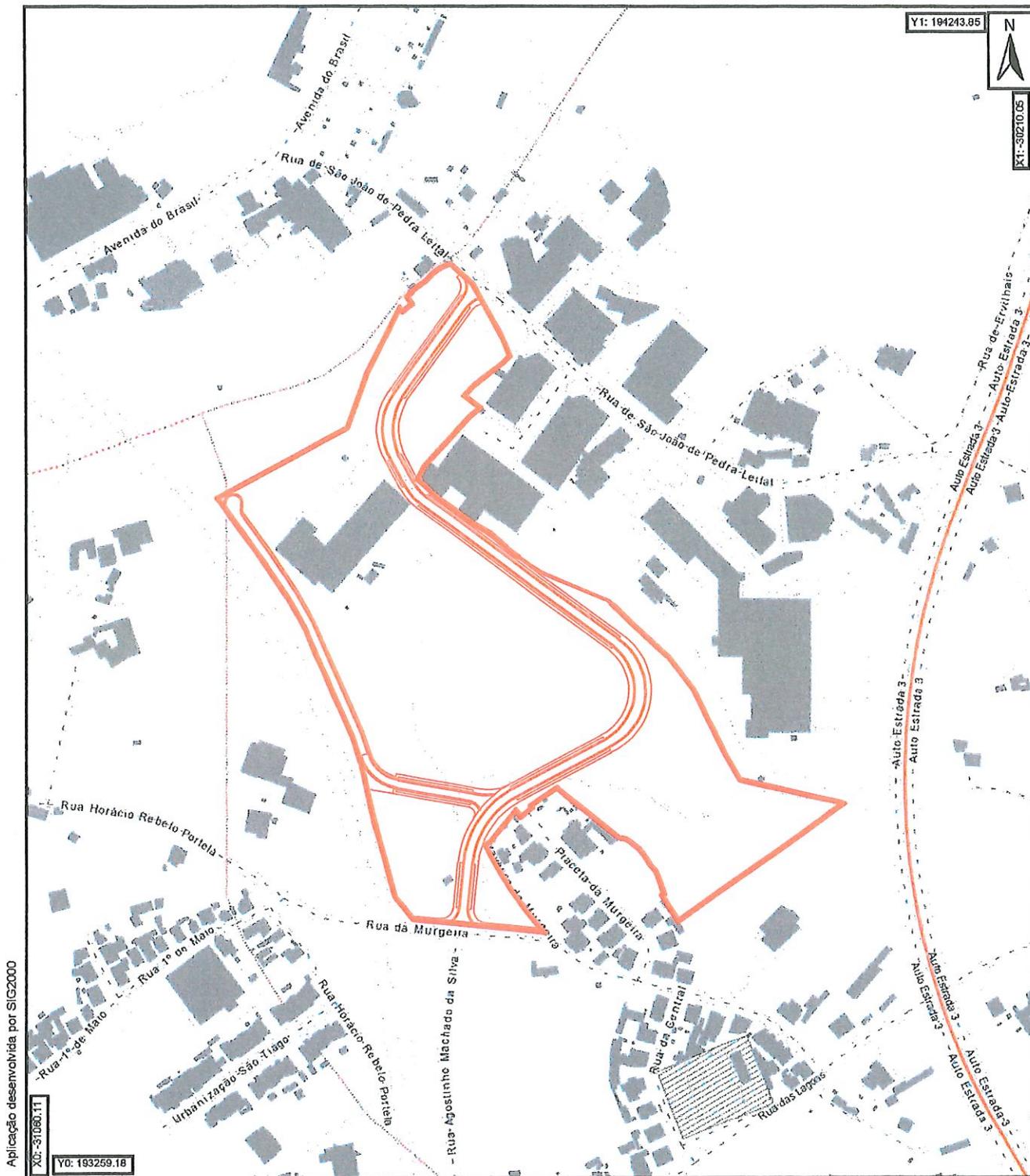
Posteriormente, as operações urbanísticas poderão ser concretizadas através de operações de transformação fundiária/reparcelamento, decorrentes da operação de obras de urbanização ou de loteamentos, estruturadas com base nos artigos resultantes e na infraestrutura viária proposta, conforme constam na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

