

*a reunião de câmara
Famalicão*

REUNIÃO
DE
2 JUL. 20
DELIBERAÇÃO
PROPOSTA

82/8

Assunto: Aprovação e divulgação do relatório de ponderação da discussão pública e aprovação da Unidade de Execução I da UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane

A Câmara Municipal, em reunião realizada a 28 de novembro de 2019, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução I da UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º, do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para a discussão pública.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso n.º 4417/2020, no Diário da República, 2ª série, n.º 52 de 13 de março.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 21/03/2020 e o dia 17/04/2020.

Durante o período de discussão pública registou-se apenas a participação, do Sr. José Miguel Saldanha Monteiro de Azevedo, o qual apresentou as respetivas sugestões de alteração, cujos conteúdos e resultados se encontram expressos no respetivo relatório de ponderação da discussão.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística adotando o sistema de compensação e deverá ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de obras de urbanização ou de loteamento e estruturada com base nas infraestruturas viárias propostas, conforme consta no Anexo III, designado como Planta de Programa de Execução.

Estão, assim, reunidas as condições para a submissão da proposta final de delimitação da unidade de execução para aprovação, para efeito do disposto no n.º 6 do artigo 89.º ex vi n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.

A proposta está instruída com o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, a versão final da Proposta da Unidade de Execução I da UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane e do Contrato de Urbanização, documentos que se anexam e fazem parte integrante desta proposta.

Pelo exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1. Aprovar e divulgar, através da comunicação social e da página da internet do Município, os resultados da ponderação da discussão pública, nos termos e para efeitos do disposto no n.º6 do art.º89.º Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
2. Aprovar a Unidade de Execução I da UOPG 5.2 – Expansão da Área Central de Joane, nos termos dos documentos anexos designados “Relatório da Unidade de Execução”, “Planta de Cadastros” e “Planta de Programa/Solução Urbanística/Áreas de Cedência” para cujo conteúdo se remete, bem como a minuta de contrato de urbanização, que se anexa e cujo conteúdo se dá por brevidade como integralmente reproduzido, assim fazendo parte integrante do teor da presente deliberação;
3. Conceder poderes ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal para, em nome e em representação do Município, outorgar e assinar o respetivo Contrato de Urbanização e todos os seus anexos, bem como a praticar os demais atos legais que se revelem necessários.

Vila Nova de Famalicão, 25 de junho de 2020.

O Presidente da Câmara Municipal,



(Paulo Cunha, Dr.)

**_____ APROVADA POR MAIORIA, COM A ABSTENÇÃO DOS SENHORES
VEREADORES ELEITOS PELO PARTIDO SOCIALISTA. _____
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM DEZANOVE DE OUTUBRO DE
2017, A ATA É APROVADA EM MINUTA. _____**

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

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

JOANE

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 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 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 afetas 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 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 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.

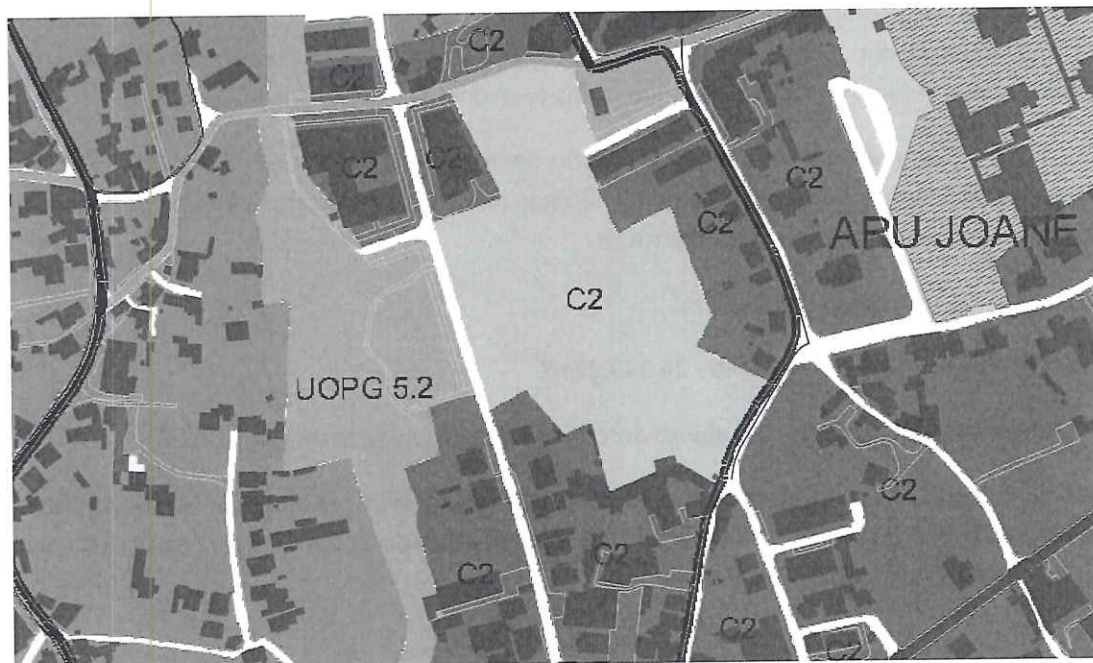
2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

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:

- 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;
- Pretende-se a requalificação do troço da ER206 junto ao aglomerado;
- 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;
- Deve assegurar-se ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano da Ribeira.

ESTRUTURA VIÁRIA

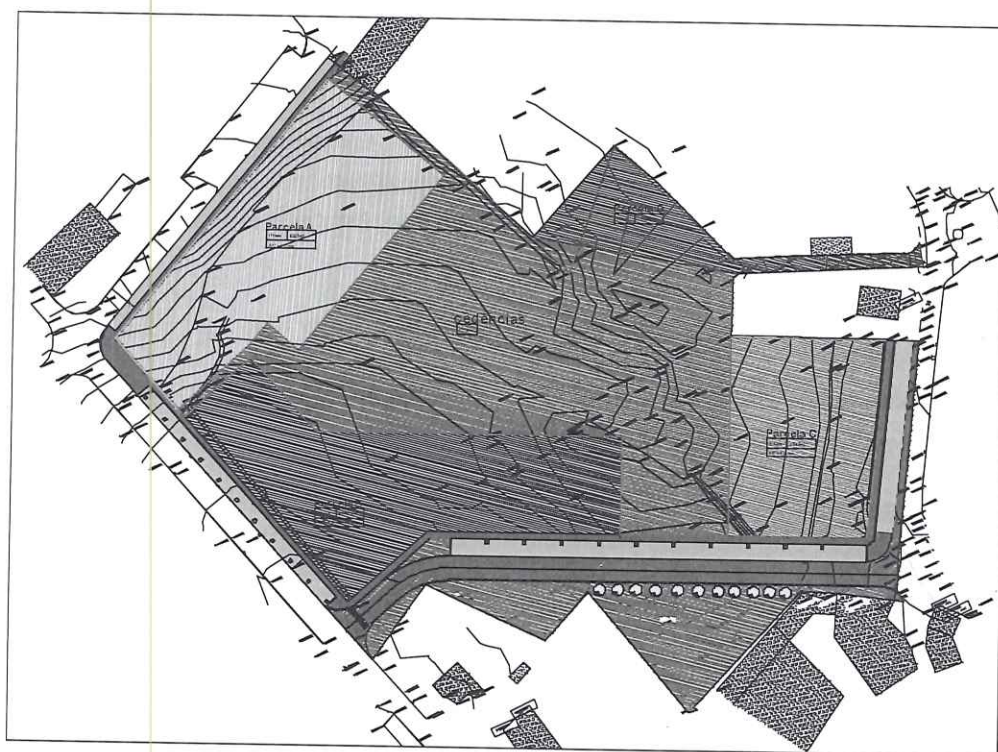
A via proposta na Unidade de Execução prevê a ligação entre a Rua da Ribeira e a Avenida 25 de Abril, por forma a estabelecer uma conexão urbana entre a Unidade de Execução e o centro de Joane e a melhorar a mobilidade daquela zona.

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

Relatório de ponderação da Discussão da Delimitação da Unidade de Execução I
da

UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane

Relatório de Ponderação da Discussão Pública

1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Proposta de Delimitação da Unidade de Execução I da UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane, nos termos do n.º 3 e n.º 6.º do artigo 89.º do RJIGT.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística localizada em solo qualificado como Central de Nível 2, Urbanizável e deverá ser concretizada através de operações urbanísticas de obras de urbanização, de reparcelamento ou loteamento e de edificação.

2. Período de discussão pública

O período de discussão pública decorreu entre o dia 21/03/2020 e o dia 17/04/2020.

A Câmara Municipal, em Reunião de Câmara realizada a 28 de novembro de 2019, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução da UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane, conforme o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para esse efeito, após ter decorrido o prazo de 5 dias da publicação do Aviso em Diário da República.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso n.º 4417/2020, no Diário da República, 2ª série, n.º 52 de 13 de março.

3. Local e documentos disponibilizados para a consulta pública

Os elementos da proposta a seguir identificados estiveram disponíveis para consulta em formato digital na página eletrónica do Município de Vila Nova de Famalicão.

Aviso do Diário da República;

Deliberação de Câmara;

Elementos da proposta de delimitação da Unidade de Execução constituídos por:

1. Relatório;
2. Planta cadastral, escala 1/500;
3. Planta do programa/solução urbanística;
4. Planta do programa/solução urbanística (existente e a construir), escala 1/500;
5. Planta de Obras Urbanização, escala 1/500.

Foi ainda disponibilizado um formulário para Participação, bem como apoio técnico por telefone ou email.

4. Participação

Durante o período de discussão pública foi apresentada uma sugestão, pelo Sr. José Miguel Saldanha Monteiro de Azevedo, enviada por email, no dia 1 de abril de 2020.

No ponto 1, o Sr. José Azevedo começa por alertar para o corredor de ligação muito estreito entre o Parque da Ribeira e o futuro Parque, "entalado entre as Parcelas A e B", e sugere que a Parcela B seja deslocada para junto da Parcela C, para permitir criar uma ligação mais ampla. Analisando a sugestão, e apesar de a considerarmos pertinente, entendemos que tal não será possível pois o terreno localizado entre as parcelas B e C (a ceder ao domínio Público) está reservado para a futura construção do novo Centro de Saúde de Joane. Ainda assim, para se conseguir garantir uma maior relação entre o Parque da Ribeira e o Parque a criar, o edifício a construir na Parcela B terá atravessamentos pedonais ao nível do rés-do-chão.

No ponto 2, sugere que a Parcela D seja utilizada como um corredor pedonal entre o Parque a criar e a Escola Secundária, existente nas proximidades. Relativamente a este ponto, temos a informar que a Parcela D não tem qualquer capacidade construtiva e ficará de reserva para posterior cedência ao Domínio Público, no âmbito de uma futura operação urbanística a realizar-se nas imediações desta Unidade de Execução. Tal parcela só não será cedida no imediato porque, dada a capacidade construtiva definida nesta Unidade de Execução, as cedências propostas já dão cumprimento aos parâmetros definidos no artigo 59º do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Relativamente ao arruamento a criar entre a Avenida 25 de Abril e a Rua da Ribeira, o requerente mostra-se preocupado com a sua inclinação e com a largura do passeio. A largura do passeio proposto é de 2,20m, dando cumprimento ao disposto no artigo 101º do RPDM. Relativamente à inclinação do arruamento, de acordo com a proposta do requerente, deverá ser ligeiramente inferior a 6%, bastante abaixo da inclinação máxima referida nas normas para o traçado de infraestruturas rodoviárias.

O Sr. José Azevedo mostra-se ainda preocupado com os lugares de estacionamento público, que considera insuficientes. De acordo com o artigo 66º do RPDM, em edifícios multifamiliares são necessários 1,5 lugares de estacionamento privados por cada 120m² de construção, acrescidos de 20% para estacionamento público. Considerando a área máxima de construção, de 22.397,5m², serão necessários 280 lugares de estacionamento privado, acrescidos de 56 lugares de estacionamento público. A área abrangida pela Unidade de Execução conta com cerca de 120 lugares de estacionamento público, o que é bastante superior ao legalmente exigido.

Relativamente à linha de água referida na Memória Descritiva, o Sr. José Azevedo sugere que a mesma seja identificada e renaturalizada. Relativamente a este assunto, nós consideramos bastante pertinente e este tema deverá ser considerado no projeto de arranjos exteriores / obras de urbanização.

90
R

Ainda referente ao arruamento a criar, o Sr. José Azevedo questiona porque razão, estando esta infraestrutura localizada em terreno privado, é a Junta de Freguesia a custear a mesma. Considerando que os edifícios propostos pelo requerente confrontam com arruamentos já existentes, a construção desta via não é considerada indispensável para a operação urbanística a promover, sendo a sua construção apenas necessária para criar o acesso ao terreno onde será construído o Centro de Saúde. Desta forma, e porque se trata de uma via de interesse público da Vila de Joane, entendemos que esta deverá ser construída com recurso a financiamento público.

5. Conclusão

Assim, e considerando que a sugestão apresentada não compromete a capacidade construtiva da Unidade de Execução, que dá cumprimento ao disposto do RPDM, mantêm-se os parâmetros urbanísticos definidos nos elementos que foram disponibilizados para consulta pública.

Área de cedência para infraestruturas:

Solução Urbanística antes da discussão pública - 3863,85 m²

Solução Urbanística atual - 3863,85 m²

Área de cedência para espaços verdes e de equipamento

Solução Urbanística antes da discussão pública - 11.635,00 m²

Solução Urbanística atual - 11.635,00 m²

Número máximo de pisos acima da cota de soleira

Solução Urbanística antes da discussão pública - 5 pisos

Solução Urbanística atual - 5 pisos

Área máxima de construção

Solução Urbanística antes da discussão pública - 22.397,50 m²

Solução Urbanística atual - 22.397,50 m²

15 de maio de 2020

Jorge Ribeiro, arq.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Registo de Entrada

Ordenamento e Gestão Urbanística
town planning and management

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICIPIO DE VILA NOVA DE FAMILIÇÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel +351 252 320 900
NIF 506 663 264

Ficha de participação

Discussão pública

UNI. DE EXECUÇÃO DA UOPG 5.2 - EXP. DA ÁREA CENTRAL DE JOANE

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Identificação do/a requerente

Nome: JOSÉ MIGUEL SALDANHA MONTEIRO DE AZEVEDO

N.º Identificação Civil: 10514240 Validade: 31/10/2029 NIF: 213855038

Morada: TRAV. DA BEMPOSTA N.º 29 C. Postal: 4770-243

Freguesia/União de Freguesias: JOANE

Telemóvel: 968048703 e-mail: JMIGUELSMA@GMAIL.COM

Autorizo a utilização dos contactos de telemóvel e e-mail acima referenciados para o envio de informações e notificações relativamente a este processo

Sugestão

Ex.mo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão,
Relativamente à proposta da unidade de execução da UOPG 5.2 – Expansão da Área Central de Joane sou desta forma a apresentar observações e sugestões à proposta apresentada.

1.A interligação entre o Parque da Ribeira e a nova zona verde a criar será feita com corredor minúsculo entalado entre a parcela A e a Parcela B. A reduzida dimensão desse corredor, torna o acesso entre parques tímido e acanhado. Creio que a melhor solução, sem alterar áreas, será a de deslocar a parcela "B" até encostar na "C" ficando o acesso nobre à nova zona verde a ser efetuado pela Rua da Ribeira.

2.Atendendo a que muito próximo da zona em estudo existe uma escola secundária, sugiro que o corredor de ligação da parcela "D" à rotunda da Liberdade seja transformado em corredor pedonal de acesso ao parque da Ribeira via esta nova zona verde em estudo, de modo a evitar deslocação dos estudantes pelo arruamento. Desta forma podiam fruir do parque quase à saída da escola e circular entre parques quase sem passar em vias de circulação rodoviária.

3.Relativamente ao arruamento proposto, registo a sua elevada inclinação, uma vez que existe um desnível superior a 10 metros entre arruamentos a ligar (Rua da Ribeira e Av 25 Abril/Rua de Telhado). Por consequência a inclinação do passeio não cumpre com o "Regime da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que Recebem Público, Via Pública e Edifícios Habitacionais" que prevê inclinação máxima de 5%, dificultando a acessibilidade a pessoas com mobilidade reduzida. Questiono também a redizida dimensão do passeio que, atendendo à localização e importância devia ter, no mínimo 3 metros.

91
18

Regulamento Geral de Proteção de Dados -- Informação sobre o tratamento de dados pessoais
O município de Vila Nova de Famalicão é responsável pelo tratamento de dados pessoais do r-
tem direito de acesso, retificação, apagamento, limitação, oposição e portabilidade dos dati-
podrá ser consultado o Encarregado de Proteção de Dados através do email: djpo@famalicao.pt
Para mais informações consulte www.famalicao.pt/politica_de_privacidade.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

4. Dada a área de construção, prevê-se a construção de cerca de 150 apartamentos, verifico que o número de lugares de estacionamento público é manifestamente insuficiente.

5. Relativamente à linha de água, várias vezes referida na memória, é dito que esta não corresponde ao traçado representado na Carta de Condicionantes Gerais do PDM. É feita referência três vezes à "requalificação da linha de água", contudo refere-se que está canalizada pondo-se a possibilidade do seu desvio. Sugiro que seja aferido pelos técnicos municipais o traçado da linha de água e que se aproveite a oportunidade de efetuar a renaturalização da linha de água, de forma a proporcionar locais de lazer e de prazer.

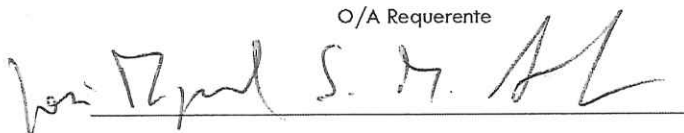
6. A proposta apresentada resume-se na criação de 3 lotes (nada é dito sobre a parcela "D" pelo que se desconhece a sua utilização), esta proposta configura uma operação de loteamento, pergunto por que razão não é esta operação licenciada como operação urbanística de loteamento?

7. No que diz respeito ao novo arruamento a criar, sendo o terreno privado, qual a razão para que seja a junta de freguesia de Joane a pagar o arruamento, conforme consta na proposta apresentada?

Espero ter contribuído para o melhoramento da solução no sentido do interesse público ficar mais salvaguardado.

Melhores Cumprimentos,

O/A Requerente



Aos 01 de Abril de 2020

Assuntos Jurídicos e Contencioso
legal issues and litigation

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO
Praça Álvaro Marques
4764-502 V.N. de Famalicão
tel. +351 252 320 900
NIF 506 663 264

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução I da UOPG 5.2 -

Expansão da Área Central de Joane

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público n.º 506 663 264, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Álvaro Marques, cidade de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4764-502 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Paulo Alexandre Matos Cunha, com poderes para o ato, conferidos pela deliberação da Câmara Municipal, datada de ___ de _____ de 20___, adiante designado por MUNICÍPIO.

e

KOTS-IMOBILIÁRIA, S.A., sociedade comercial com o NIPC 504 051 628, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Verde, com sede na Rua 1.º de Maio, 33, 1.º Dtº, freguesia de Vila Verde e Barbudo, concelho de Vila Verde, aqui representada pelo seu administrador, com poderes para o ato, José Ferreira Cortinhas, adiante designada por PROMOTORA,

Conjuntamente designados por PARTES,

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º 84/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por base a deliberação da Câmara Municipal supra mencionada e o teor da UNIDADE DE EXECUÇÃO I DA UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE aprovada por deliberação do mesmo órgão, na reunião do dia de de 2020.

A referida UNIDADE DE EXECUÇÃO compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade da PROMOTORA, constituída por duas unidades cadastrais, as quais, em conjunto, totalizam a área de 26.349,93 m2, aferida por levantamento topográfico, tal



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

como consta no Anexo I e com base nas descrições matriciais e prediais, que constituem o Anexo V.

A delimitação da UNIDADE DE EXECUÇÃO visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios habitacionais, comércio e serviços, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como resulta no Anexo II à escala 1:500, onde constam 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 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE e visa assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetadas a espaços públicos ou equipamentos, previstos nos planos de ordenamento.

Deste modo, as PARTES acordam celebrar o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contratantes reciprocamente se obrigam:

Cláusula Primeira

O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as PARTES assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização gerais a efetuar na UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE, a qual foi requerida pela PROMOTORA através do registo de entrada GSE n.º 26484/2019 e abrange os prédios melhor identificados na Cláusula Segunda.

Cláusula Segunda

A PROMOTORA é proprietária, dona e legítima possuidora de dois prédios sitos na freguesia de Joane, concelho de Vila Nova de Famalicão, os quais se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 3528 -

Joane e 1735 – Joane, e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos nº 3405, 3406 e 3407 e na matriz predial rústica sob os artigos 1469 e 38 respetivamente, que totalizam a área de 26.349,93 m².

Cláusula Terceira

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para Habitação, Comércio e Serviços, e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio nos termos gerais de direito.

2 - As peças escritas e desenhadas correspondentes à delimitação da UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE foram submetidas à Câmara Municipal, tendo este órgão, por deliberação tomada em reunião ordinária realizada no dia de 28-11-2019, aprovado a respetiva proposta para efeito de discussão pública.

3 - No âmbito da discussão pública, foi apresentada apenas uma sugestão, a qual não originou qualquer alteração à proposta submetida a discussão pública através do Aviso n.º 4417/2020, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 52, de 13-03-2020.

Cláusula Quarta

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios abrangidos pela presente UNIDADE DE EXECUÇÃO, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão qualificados como Espaço Central Urbanizável e integrados na UOPG 5.2 - Expansão da Área Central de Joane.

2 - Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução (melhor identificados na Cláusula Segunda, com a área total de 26.349,93 m²) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,85, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida, dentro dos limites desta Unidade de Execução, de 22.397,50 m², destinada a habitação, comércio e serviços e outros usos compatíveis, nos termos do Regulamento do PDM, conforme Anexo III.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

3 - Atenta a área de construção máxima prevista na Unidade de Execução e identificada na planta que constitui o Anexo III e de acordo com os parâmetros definidos no Regulamento do PDM, a área total a ceder, para espaços verdes e equipamentos, é de 11.198,72 m² (22.397,50m²x0,50).

Cláusula Quinta

A PROMOTORA obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução e identificadas no Anexo IV, que são da sua responsabilidade, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, no prazo definido no Alvará de Obras de Urbanização, o qual deverá respeitar o prazo estabelecido na Cláusula Sexta, às quais se aplicam as normas legais e regulamentares em vigor, em particular, as disposições legais constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação.

Cláusula Sexta

1 - A PROMOTORA obriga-se a executar e a suportar os respetivos encargos da totalidade das obras de urbanização previstas na Unidade de Execução, assim como das respetivas áreas verdes, no prazo máximo de dois anos, a contar da data de outorga do presente contrato de urbanização, o qual tem por base a deliberação camarária supra mencionada e o teor da UNIDADE DE EXECUÇÃO I da UOPG 5.2 - EXPANSÃO DA ÁREA CENTRAL DE JOANE.

2 - O MUNICÍPIO obriga-se a suportar os custos dos projetos e da execução das obras de urbanização e das áreas verdes, que a PROMOTORA irá assumir em substituição do MUNICÍPIO, identificadas no Anexo V, através de compensação do valor devido pelo pagamento das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a PROMOTORA executar dentro dos limites da Unidade de Execução.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

3 - Para avaliar o valor dos projetos e das obras a executar pela PROMOTORA, em substituição do MUNICÍPIO, identificadas no Anexo V, que será considerado como compensação em espécie para efeitos de pagamento das taxas referidas no ponto anterior, a PROMOTORA deverá apresentar o projeto e respetivo orçamento para validação dos serviços municipais competentes.

4 - No caso de o valor dos encargos descritos no ponto anterior ultrapassar o valor das taxas administrativas correspondentes aos processos de controlo prévio das operações urbanísticas que a PROMOTORA executar dentro dos limites da Unidade de Execução, a PROMOTORA, ou outro promotor por si indicado, ficará com um crédito para futuras operações urbanísticas a promover no concelho de Vila Nova de Famalicão.

Cláusula Sétima

1 - A PROMOTORA prestará hipoteca da parcela C, identificada no Anexo III, para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização que vierem a ser executadas e previstas no Alvará das Obras de Urbanização, nos termos da legislação aplicável.

2 - O MUNICÍPIO procederá ao cancelamento da caução, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula Oitava

1 - O MUNICÍPIO disporá dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

2 - O MUNICÍPIO poderá, designadamente, sempre que em ação de fiscalização se detete que a realização das obras previstas no Alvará de Obras de Urbanização não está a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar à PROMOTORA que proceda à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.

3 - O MUNICÍPIO sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte da PROMOTORA, designadamente o não acatamento das instruções dadas nos termos do



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

número anterior, a suspensão não autorizada ou o abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta da PROMOTORA.

4 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, as despesas serão pagas por força da caução prestada.

Cláusula Nona

As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade da PROMOTORA ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.

Cláusula Décima

1 - Ciente do interesse público subjacente ao presente Contrato e à respetiva Unidade de Execução, a PROMOTORA compromete-se desde já a ceder ao MUNICÍPIO, no âmbito de operação de loteamento ou mediante escritura a celebrar antes da emissão da autorização de utilização do primeiro edifício que vier a ser construído na Unidade de Execução, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo III do presente Contrato, destinadas a espaços verdes e equipamentos, a integrar no domínio privado do Município, que perfazem a área total de **10.540,70 m²**, a qual é a desanexar dos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números 3528 - Joane e 1735 - Joane, nos seguintes termos:

1.1 - Parcela de terreno identificada com a letra E, com a área de **8.628,55 m²**, a confrontar do norte com o Largo 3 de Julho e Parcela A, do sul com Parcela C, do nascente com campo da feira e outros e do poente com a Rua da Ribeira e Parcela B, sendo que a área de **3.464,68 m²** é a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528/20170605 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38 e a área de **5.163,87 m²** a desanexar do prédio descrito na

Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 1735/20070629, e inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469;

1.2 - Parcela de terreno identificada com a letra F, com a área de 1.912,15 m², a confrontar do norte Parcela G (arruamento novo a criar), do sul com Associação Teatro Construção, do nascente com Parcela G (arruamento novo a criar) e do poente com Associação Teatro Construção e outros, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735/20070629, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

2 - A PROMOTORA compromete-se também a ceder ao MUNICÍPIO no âmbito da concretização da presente Unidade de Execução, com a emissão do Alvará de Obras de Urbanização ou instrumento notarial próprio, as áreas destinadas a infraestruturas viárias a integrar no domínio público do MUNICÍPIO, que perfazem a área de 3.863,85 m², devidamente identificadas na Unidade de Execução e em planta anexa, que constitui o Anexo III do presente Contrato, nos seguintes termos:

2.1 - Parcela de terreno identificada com a letra G, com a área de 3.863,85 m², sendo que a área de 615,45 m² é a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528/20170605 e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38 e a área de 3.248,40 m² do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o nº 1735/20070629, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

3 - Tendo em consideração o previsto nos números 1 e 2 da presente Cláusula, com a cedência das parcelas aí identificadas e na sequência da aprovação das operações urbanísticas a executar no âmbito da presente Unidade de Execução, os prédios propriedade da PROMOTORA serão objeto de transformação fundiária, mediante os procedimentos legalmente previstos para o efeito, tendo em vista a criação das seguintes parcelas de terreno:

3.1 - Parcela de terreno identificada com a letra A, com a área de 4.000,00 m², a confrontar do norte com caminho público, do sul com KOTS-Imobiliária, S.A., do nascente com campo da feira e outros e do poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito

95
8



na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 3528 - Joane e inscrito na matriz rústica sob o artigo 38.

3.2 - Parcela de terreno identificada com a letra B, com a área de 4.150,40 m², a confrontar do norte com KOTS-Imobiliária, S.A., do sul com arruamento, a nascente com espaços verdes e equipamentos, a poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e na matriz rústica sob o artigo 1469.

3.3 - Parcela de terreno identificada com a letra C, com a área de 2.545,00 m², a confrontar do norte com espaços verdes e equipamentos, do sul com arruamento, do nascente com João Gomes, poente com arruamento, a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbano sob os artigos 3405, 3406, 3407 e matriz rústica sob o artigo 1469.

3.4 - Parcela de terreno identificada com a letra D, com a área de 1.250,00 m², a confrontar do norte com João Gomes Ferreira, do sul com Rua 25 de Abril, do nascente com João Gomes Ferreira e outros e do poente com Parcela E (área cedida para espaço verdes e equipamentos), a desanexar do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1735 - Joane, inscrito na matriz urbana sob os artigos 3405, 3406, 3407 e matriz rústica sob o artigo 1469.

4 - A área com 11.635,70 m², que corresponde à área de 10.540,70 m² de cedência para espaços verdes e de equipamentos, e à área de 1.095,00 m² já cedida ao Município para infraestruturas viárias mediante escritura de permuta celebrada em 30-05-2017, será contabilizada como áreas de cedência, destinada a espaços verdes e de equipamento obrigatório, para efeitos do disposto nos artigos 43.º e 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de setembro, na sua atual redação, em operações urbanísticas que venham a ser efetuadas pela PROMOTORA ou por terceiro para quem esta última venha a transmitir direito de propriedade, sobre os prédios identificados na Cláusula Segunda ou tão só sobre parte deles.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

5 - Além do disposto no número anterior, todos os direitos e obrigações que emergem do presente contrato transmitem-se para terceiro que adquirira ambos os imóveis identificados na cláusula segunda ou tão só os lotes que venham a ser instituídos em execução de operação urbanística, dentro dos limites da referida Unidade de Execução.

6 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao MUNICÍPIO, nomeadamente escritura, são da responsabilidade da PROMOTORA.

Cláusula Décima Primeira

As PARTES obrigam-se a tomar as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente Contrato de Urbanização e à concretização dos objetivos definidos para a Unidade de Execução.

Cláusula Décima Segunda

O presente contrato expressa a vontade final das PARTES, em relação ao seu objeto, fins, só podendo ser alterado por documento escrito de igual valor, assinado pelos legais representantes dos contratantes.

Cláusula Décima Terceira

As comunicações que qualquer das PARTES deva dirigir à outra são remetidas por correio eletrónico e confirmada por carta registada, enviada para a morada indicada na identificação de cada contratante.

Cláusula Décima Quarta

Os Anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas vão todas rubricadas pelos representantes das PARTES, fazem parte integrante deste, para todos os devidos e efeitos legais e contratuais, e são os que se passam a indicar:

96
18



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo I - Levantamento topográfico;

Anexo II - Planta Cadastral da Unidade de Execução;

Anexo III - Planta do Programa de Execução/Solução Urbanística/Áreas de cedência;

Anexo IV - Planta das obras de Urbanização (existentes e a construir);

Anexo V - Planta das obras de Urbanização; e

Anexo VI - Certidões do registo predial e cadernetas prediais dos prédios abrangidos.

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos _____ de _____ de 20__, em dois exemplares com valor original, ficando cada um deles em poder de cada uma das partes.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Paulo Cunha, Dr.)

Pela Promotora

(José Ferreira Cortinhas)

97/88

terreno 1	terreno 2
18260.00	8089.93



Dono do Obra:
Kots imobiliária, S.A.

Arquitetos

AHAD
arnaldo & hilário arquitetos

Rua dos Labradores, Edif. Pórtico do Vau, Loja 05, 2ª Fase Joaze - Vila Nova de Fátima
Tel. 99391 282 208 218 | 914019194 | 982091213 e-mail: ahad_arq@gmail.com

Objeto:
UE_unidade de execução

Local:
PARQUE MAYOR - JOANE
Rua da Ribeira | largo 3 julho | Av. 25 de Abril.

Especialidade:
ARQUITECTURA

Fluxo: Versão: **V1**

Unidade Execução:
Concepção / Coordenação geral:
Hilário Silva, arq.º e Arnaldo Silva Dias, arq.º

Designação da projecto:
Tipo:
PLANTA levantamento topográfico

Escala: Data: **Novembro de 2019**

1/500

Anexo **I**

Respostas fornecidas em conformidade com a Lei n.º 10/2009 de 16 de Fevereiro e com o Regulamento de Execução da Lei n.º 10/2009 de 16 de Fevereiro, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 28 de Junho.

28



Desenho de: Kots imobiliária, S.A.

Arquitetos:



arnaldo & hilário arquitetos

Rua dos Laborers, Edif. Pádua do Vale, Loja 05, 2º andar, Joazeiro - Vila Nova de Fátima
 Tel. 00351 252 099 218 | 914018184 | 963081313 e-mail: ahad.arq@gmail.com

Objeto:

UE_unidade de execução

Local:

PARQUE MAYOR - JOANE
 Rua da Ribeira | largo 3 julho | Av. 25 de Abril.

Especialidade:

ARQUITECTURA

Fase:

Versão: V1

Unidade Execução:

Concepção / Constituição pré-l

Hilário Silva, arq.º e Arnaldo Silva Dias, arq.º

Directão do projecto:

—

Tipologia:

PLANTA cadastral A | B

Escala:

1/500 Novembro de 2019

Assinatura:

Anexo II

Engenharia de Arquitectura, Urbanismo e Paisagem - D.L. n.º 103/2016 de 18.06.2016



Parcelas

parcela A 4000.00m ²	parcela B 4150.40m ²	parcela C 2545.00m ²	parcela D 1250.00m ²
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

áreas de construção
22397.5

parcela A 9650m ²	parcela B 8700m ²	parcela C 4047.5	parcela D
habitação serviços R/C + 4 pisos	habitação serviços R/C + 4 pisos	habitação serviços R/C + 4 pisos	

Acerto de cadastro

parcela A	1ª fase	promotor
parcela B	2ª fase	promotor
parcela C	3ª fase	promotor
parcela D	4ª fase	promotor
parcela E	1ª fase	Domínio Privado Município
parcela F	1ª fase	Domínio Privado Município
parcela G	1ª fase	Domínio Público Município

cedências para infraestruturas

arruamento	1364.5
estacionamento	1530.85
passagens pedonais	968.50
totais	3863.85m²

cedências esp. verdes| equip.

espaços verdes equipamentos	10540.75
resultante das parcelas	Parcela E 8628.55m² Parcela F 1912.20m²

Área já cedida ao município nos termos da permuta

1095.0m²
totais
11 635.0m² <small>+2820 m² que é abrangida nos termos do PDM</small>

Áreas de cedência obrigatórias nos termos do RPDM

11198.7m²

Dono de Obra:
Kots Imobiliária, S.A.

Arquitetos:
AHAD
arnaldo & hilário arquitetos

Rua dos Labirintos, Edif. Pórtico do Vento, Loja 05, 2º andar - Vila Nova de Foz de Arelim
Tel. 2521 232 020 219 | 914018184 | 915287913 | e-mail: ahad.arch@gmail.com

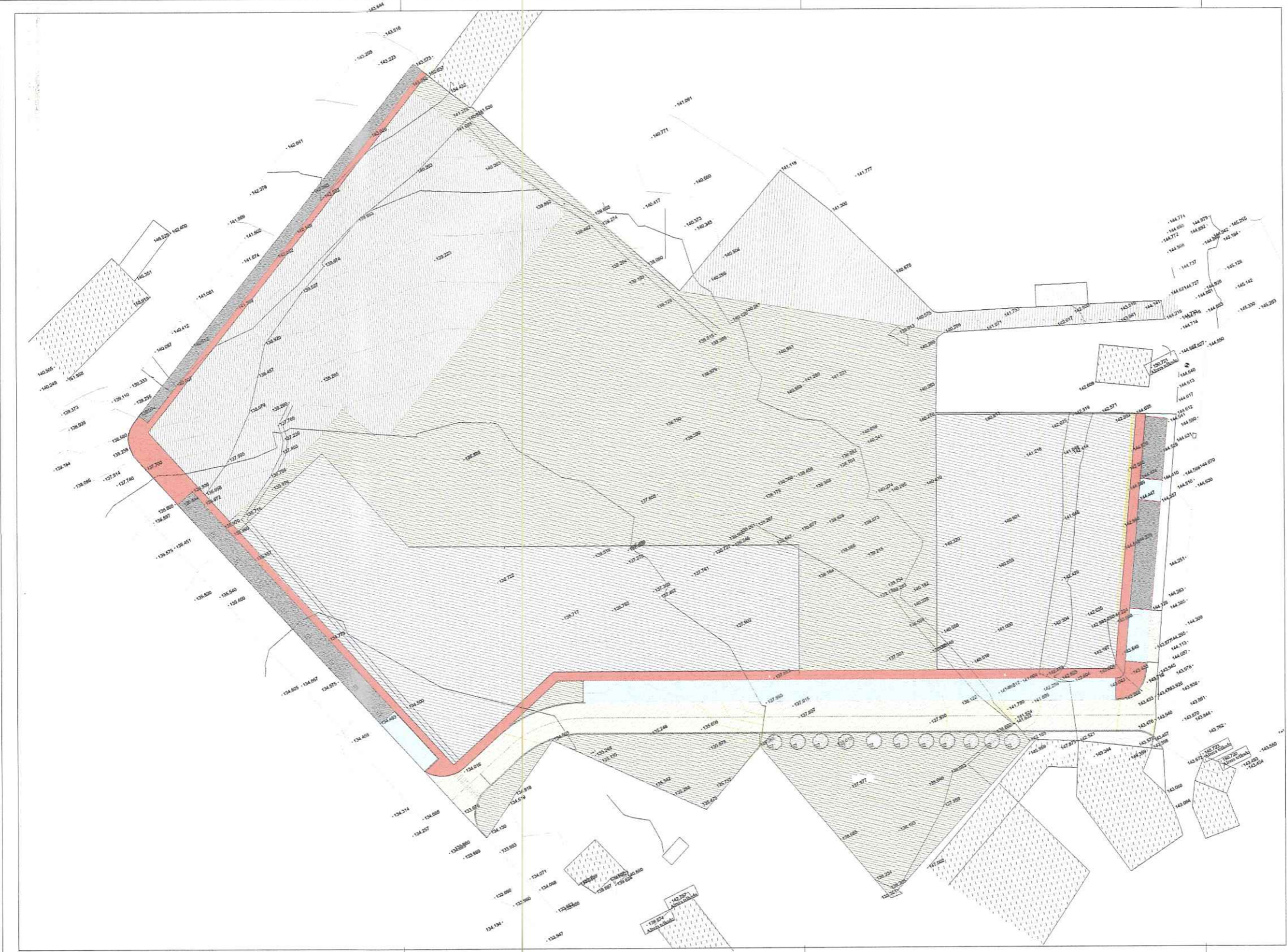
Objeto:
UE_unidade de execução

Local:
PARQUE MAYOR JOANE
Rua da Ribeira | Largo 3 julho | Av. 25 de Abril.
Espetacularidade

ARQUITECTURA

Fase	Versão	Revisão
Unidade Execução		V1
Concepção / Coordenação geral		
Hilário Silva, arq.º e Arnaldo Silva Dias, arq.º		
Direção de projecto		
-		
Tipo		
PLANTA	Programa de Execução	
Escala	Data	
1/500	Novembro de 2019	
Anexo		

Anexo III



infraestruturas existente

- passeios
- estacionamento
- vias

infraestruturas a construir

- passeios
- estacionamento
- vias
- espaços verdes

Dados de Cliente:
Kots imobiliária, S.A.



Rua dos Labirintos, Edif. Flor de Vau, Loja 06, "Passeio Joane" - Vila Nova de Famalicao
T. 2521 22 228 218 | F. 2521 22 228 218 | www.arhad.com

Objeto:
UE_unidade de execução

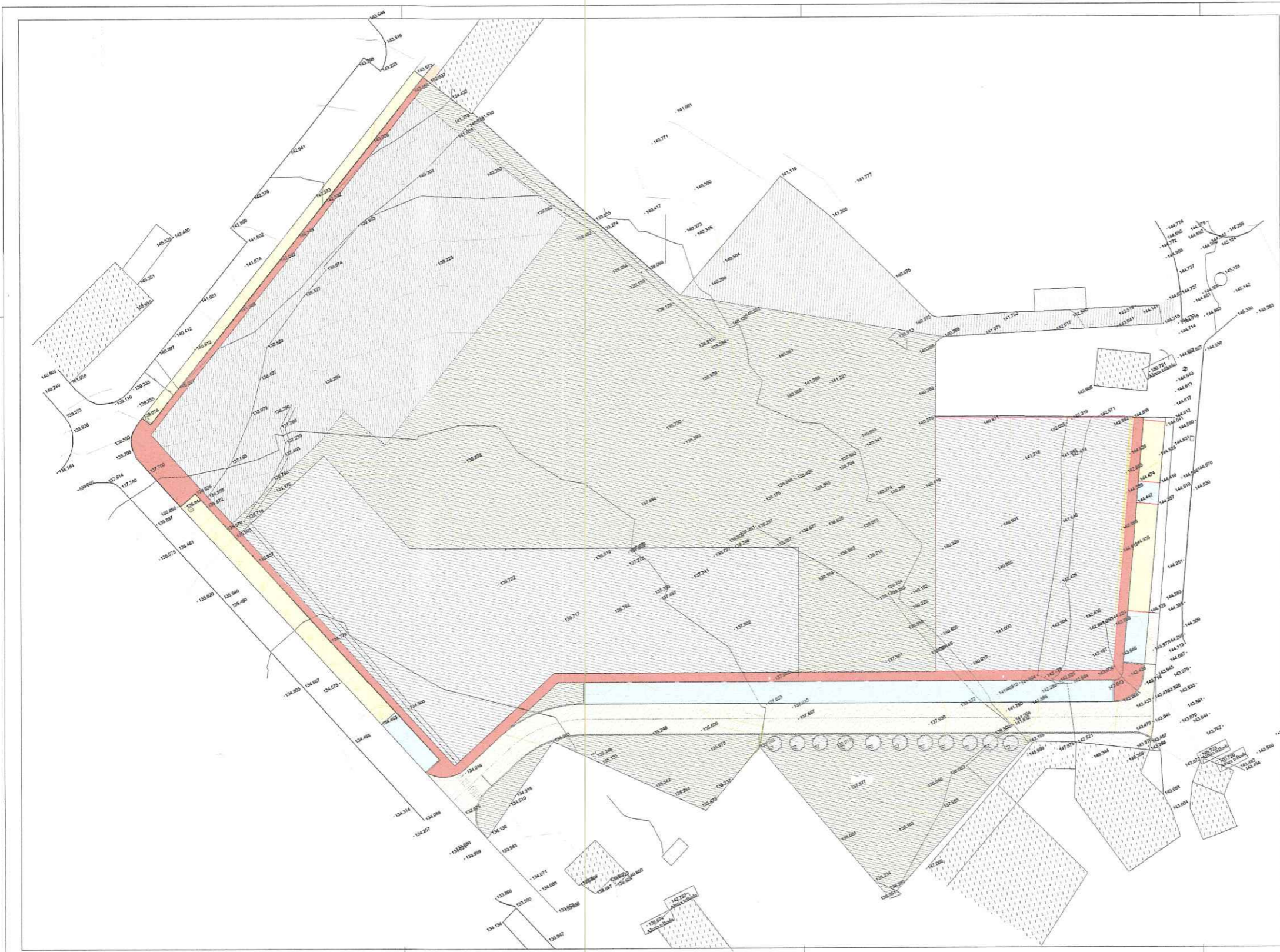
Local:
PARQUE MAYOR _ JOANE
Rua da Ribeira | Largo 3 julho | Av. 25 de Abril.

ARQUITECTURA
Fase: _____ Versão: _____ Revisão: _____
Unidade Execução: VI

Concepção / Coordenação geral:
Hilário Silva, arq.º e Arnaldo Silva Dias, arq.º
Direção de projecto

Tipo:
PLANTA existente / a construir
Escala: 1/500
Data: Novembro de 2019

10/18



infraestruturas a construir pelo Promotor:

passaios 968.30 m2

estacionamento 733.80 m2

infraestruturas a construir Município V.N.Famalicão

vias 1232.50 m2

arranjos exteriores 11198.7m2

Dono do Obra:
Kots imobiliária, S.A.

Arquitetos



arnaldo & hilário arquitetos

Rua dos Labretos, Edif. Pátio do Vau, Loja 06, 2ªª Rua João - Via Nova de Famalicão
Tel. 25261 232 231 | 91451914 | 91284113 | e-mail: ahaad.arq@gmail.com

Objeto:
UE unidade de execução

Local:
PARQUE MAYOR JOANE
Rua da Ribeira | Largo 3 julho | Av. 25 de Abril.

ARQUITECTURA

Fase	Versão	Revisão
Unidade Execução		V1

Hilário Silva, arq.º e Arnaldo Silva Dias, arq.º
Direção de projecto

Tipo:
PLANTA Obras de urbanização

Escala: 1/500
Data: Novembro de 2019

Anexo **V**

Representação gráfica em papel de acordo com o Regulamento Geral de Urbanização e Ordenamento do Território, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151/2007, de 27 de Abril, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 101/2011, de 17 de Maio.

ANEXO VI

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1841-81380-031219-000038

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

RÚSTICO

DENOMINAÇÃO: CAMPO DA PORTA, TALHINHO DA HORTA, LAMEIRO COMPRIDO E CAMPO OU CORTELHO DAS ALAIAS.

SITUADO EM: Lugar de Telhado, Joane ou S. Bento

ÁREA TOTAL: 8089,93 M2

ÁREA DESCOBERTA: 8089,93 M2

MATRIZ n°: 38 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Terreno de cultura, pastagem, videiras em cordão e ramada

Norte: caminho público; Sul - Herdeiros de Francisco Martins; Poente Arruamento; Nascente - Campo da Feira e Outros.

Desanexado do prédio 2191/20110203.

O(A) Conservador(a) Auxiliar
Maria Manuela Cunha Camanho

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão

AP 746 de 2018/06/08 12:43:16 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2018/06/08 12:43:16 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** KOTS - IMOBILIÁRIA, S.A.

NIPC 504051628

Sede: Rua 1° de Maio, 33, 1° drt., Vila Verde e Barbudo

Localidade: Vila verde

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** MANUEL DE ARAÚJO LOPES DE CAMPOS

NIF 150326610

** ROSA DOS SANTOS FERNANDES

NIF 146908287

O(A) Conservador(a) Auxiliar
Maria Manuela Cunha Camanho

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-04-2019 e válida até 22-10-2019

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: PA-1841-81909-031219-001469

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

MISTO

SITUADO EM: Silvares ou Telhado

ÁREA TOTAL: 18260 M2

ÁREA DESCOBERTA: 18260 M2

MATRIZ n°: 3405 NATUREZA: Urbana

MATRIZ n°: 3406 NATUREZA: Urbana

MATRIZ n°: 3407 NATUREZA: Urbana

MATRIZ n°: 1469 NATUREZA: Rústica

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Três parcelas de terreno para construção , uma com a área de 400m2 (art° 3405), outra com 1 275m2 (art° 3406) e outra com 2 625m2 (art° 3407); e

Terreno denominado Campo do Ranhão com 14320m2 (art° 1469)

Norte - Manuel Araújo Lopes Campos; Sul e poente - caminho; Nascente - caminho e João Gomes

RESULTA DA ANEXAÇÃO DOS PRÊDIOS N°s 12712 a fls. 82 do B-40; 51814, 51815, 51816 e 51817 a fls 62, 62 verso, 63, 63 verso do B-141, respectivamente

O(A) Conservador(a)
Maria José Costa Valadas

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

2ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia

AP. 3557 de 2017/07/31 18:21:39 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/07/31 18:21:39 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** KOTS - IMOBILIÁRIA, S.A.

NIPC 504051628

Sede: Rua 1° de Maio, 33, 1° drt., Vila Verde e Barbudo, Vila Verde

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** ARCRICOLOR - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA, S.A.

NIPC 503842478

O(A) Conservador(a)
António Luís Pereira Figueiredo

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-04-2019 e válida até 22-10-2019