

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO:**

**1ªFASE DA SUB-UOPG 1 DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA DEVESA**

## ÍNDICE

1.	Introdução	3
2.	Enquadramento Legal	4
	A) Consideração introdutória	4
	B) Antecedentes procedimentais	5
	C) Os trâmites do procedimento	5
3.	Delimitação da unidade de execução	6
	A) Planta cadastral	6
	B) Programa	8
	C) Adequação da proposta aos IGT em vigor	16
	D) sistema de execução e envolvimento dos agentes	19
4.	Conclusão	27

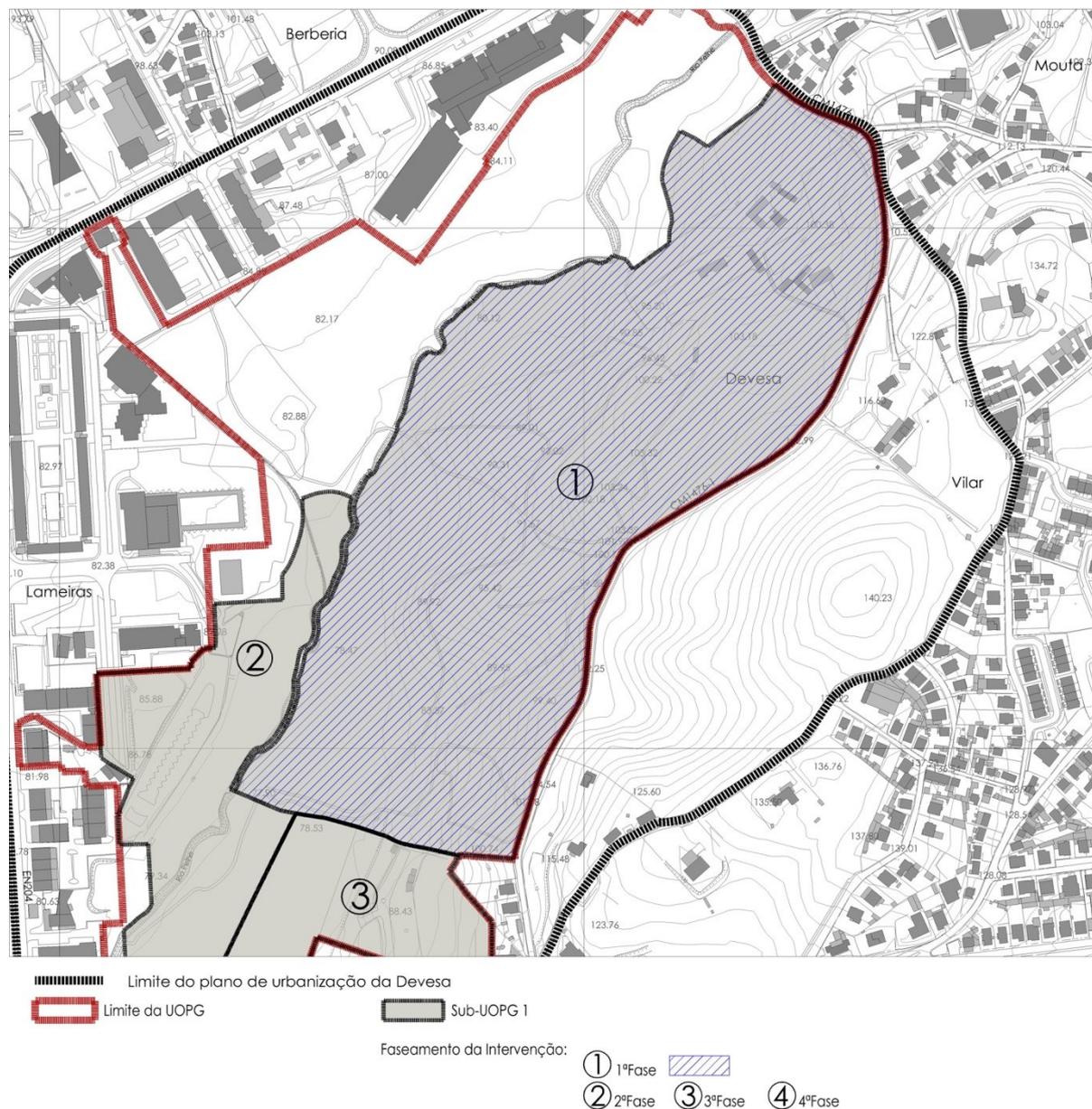
## 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão elaborou o Plano de Urbanização da Devesa, publicado em Diário da República a 16 de outubro de 2012 através do Aviso n.º13836/2012, com os seguintes objetivos:

- a) Criar um parque urbano na cidade, visando a valorização da mata existente, do vale do Rio Pelhe e do seu ecossistema ribeirinho e a reabilitação das construções existentes com valor social e cultural, para utilizar como estruturas de apoio ao parque;
- b) Reformular a estrutura viária, através do reperfilamento da rua Fernando Mesquita e da abertura de uma via alternativa à EM 573, no sentido de atenuar a intensidade do tráfego na avenida General Humberto Delgado e na avenida do Brasil, de modo a que estas adquiram um carácter mais urbano e com maior segurança para os peões;
- c) Criar uma frente urbana edificada, que envolva a mata de forma a assegurar a correta integração paisagística, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, onde os volumes construídos coexistam com os espaços arborizados;
- d) Ordenar, consolidar e reconfigurar os limites dos espaços de aglomerado, previstos no Plano Diretor Municipal, em torno das principais vias e nós de ligação adjacentes e interiores à área do Plano;
- e) Criar zonas de lazer destinadas à localização de equipamentos de carácter cultural, recreativo e desportivo e a assegurar a transição entre os vários tipos de espaços e funções.

São parte integrante do Plano de Urbanização da Devesa as disposições programáticas e executórias e a respetiva previsão de financiamento. No que respeita à operacionalização desta intervenção, a opção do Plano foi delimitar, entre outras, a sub-UOPG1 a executar através de unidade(s) de execução. O Plano prevê que esta sub-UOPG possa ser executada de forma faseada, de acordo com as quatro fases identificadas na planta de programação da execução do PU da Devesa, podendo corresponder cada fase a uma unidade de execução, de modo a facilitar o processo de negociação e de implementação dos projetos que, apesar de integrados, apresentam autonomia temporal e funcional quanto à sua execução.

Tendo em consideração, o acima exposto, a presente proposta de delimitação da Unidade de Execução corresponde à execução da 1ª fase da sub-UOPG1 identificada na planta de programação da execução do PU da Devesa.



Fonte: Planta de programação da execução do PU da Devesa, 2012.

Figura 1 – Identificação da 1ª fase da sub-UOPG1

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

### A) CONSIDERAÇÃO INTRODUTÓRIA

A delimitação de uma unidade de execução é um ato administrativo cujo procedimento segue, supletivamente, o modelo previsto no Código do Procedimento Administrativo. Por este motivo tal procedimento deve obedecer a determinados requisitos,

designadamente, às exigências de fundamentação, sobretudo tendo em consideração que no seu âmbito territorial de incidência será decidida a utilização de sistemas e instrumentos de execução dos planos e a efetivação de mecanismos de perequação com claras repercussões na esfera jurídica dos proprietários.

Dessa fundamentação terá de resultar, de forma clara, que a área em causa permite cumprir os objetivos constantes do n.º 2 do artigo 120.º: deve tratar-se de uma área que permita assegurar um *desenvolvimento urbano harmonioso* e a *justa repartição de benefícios e encargos* pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento.

## **B) ANTECEDENTES PROCEDIMENTAIS**

A delimitação e formalização de uma Unidade de Execução exige, como pressupostos indispensáveis para a sua concretização, os seguintes elementos:

- o levantamento cadastral da área de intervenção;
- a elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado, que pode ser o resultado do que tiver sido acertado com os interessados);
- a devida integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes;
- a identificação do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento de agentes.

## **C) OS TRÂMITES DO PROCEDIMENTO**

### ***i. Iniciativa***

Estando em causa um procedimento de execução programada pelo município, e mesmo que o sistema a adotar seja o da compensação (que pressupõe a iniciativa dos interessados), é adequado e, mesmo, aconselhável que a delimitação da unidade de execução seja precedida de auscultação e tentativa de concertação com os proprietários, designadamente no que respeita ao programa e à solução urbanística de base e aos critérios para a perequação de benefícios e encargos.

### ***ii. Formalização da proposta e discussão pública***

Tem de ocorrer, de seguida, uma deliberação, por parte da câmara municipal, de delimitação propriamente dita da UE [integrando todos os elementos referidos em b)], a qual deve ser sujeita a discussão pública, mas apenas se a área não for abrangida por Plano de Pormenor e a unidade de execução se encontrar devidamente identificada neste, seguindo-se, neste caso, o procedimento da discussão pública dos planos de

pormenor. Caso não seja necessário tal discussão pública (por a área ser abrangida por Plano de Pormenor que prevê a UE) não são necessários mais tramites que a mera aprovação daquela deliberação em reunião de câmara.

Havendo lugar a discussão pública, a aprovação definitiva da Unidade de Execução camarária apenas pode ocorrer após a ponderação dos seus resultados, da qual podem resultar alterações na delimitação inicialmente proposta.

A deliberação da delimitação da unidade de execução deve ser publicitada nos termos normais da Lei das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos, sob pena de ineficácia.

### *iii. Etapas para aprovação da Unidade de Execução*

Em suma, a delimitação de uma unidade de execução está sujeita às seguintes etapas:

- Submissão da proposta de delimitação em reunião da Câmara Municipal;
- Abertura do período de discussão pública (nº4 do art.º120) - 22 dias úteis + anúncio com antecedência de 5 dias;
- Elaboração do relatório de ponderação da discussão pública;
- Aprovação da unidade de execução pela Câmara Municipal;
- Etapas seguintes: da responsabilidade dos promotores.

## **3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

### **A) PLANTA CADASTRAL**

A presente proposta de delimitação da Unidade de Execução correspondente à 1ª fase da Sub-UOPG 1, sita no lugar de Vilar, freguesia de Antas, Vila Nova de Famalicão, cujo território é limitado pela Rua Fernando Mesquita a nascente, pelo Rio Pelhe a poente, pelo CITEVE a norte e pelos terrenos privados e Parque da Devesa a sul.

Trata-se da parcela nº13 identificada na planta cadastral do PU da Devesa, a qual pertence à empresa Tempreduc, Lda. e ao Município de Vila Nova de Famalicão, decorrente da cedência antecipada para execução do Parque da Devesa e equipamentos de apoio, através da escritura pública de cedência outorgada no dia 11 de maio de 2009 e retificada em 5 de junho de 2009, com a área total de 198 616m<sup>2</sup>.

Esta cedência ocorreu por conta das operações urbanísticas que viessem a ser promovidas nas duas parcelas restantes, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo Plano de Urbanização da Devesa.

De acordo com o levantamento topográfico realizado pela empresa AUDISEG, LDA. em agosto de 2014 e retificado em outubro de 2014, após verificação com o proprietário e posterior validação, as áreas das parcelas são as que se seguem.



Verifica-se uma discrepância entre as áreas constantes da escritura pública, acima referida, e a situação verificada no local através do levantamento topográfico, pelo que tal deverá ser considerado na operação de acerto de extremas e retificação de áreas, a levar a efeito.

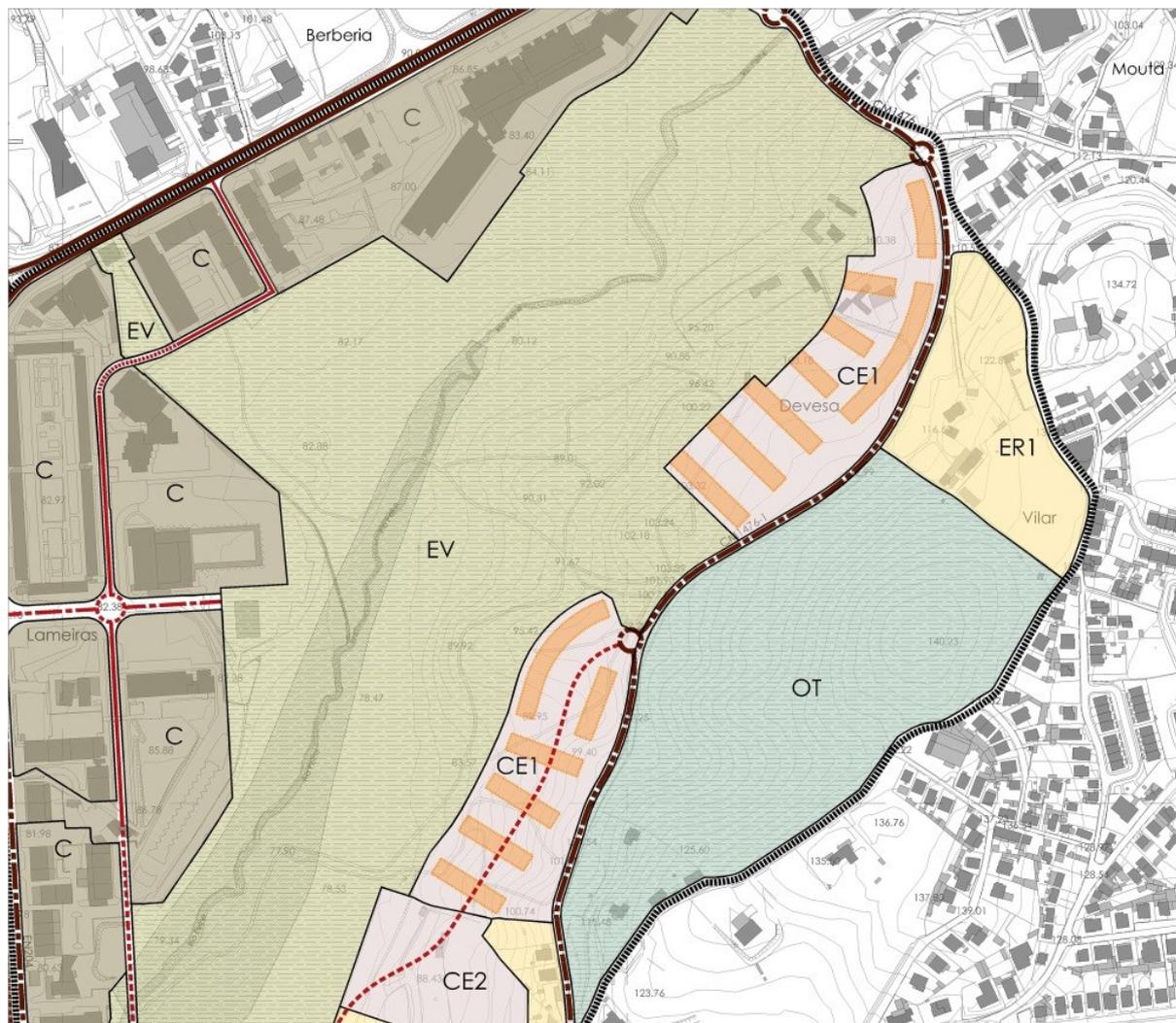
## **B) PROGRAMA**

### **I. Capacidade construtiva prevista no PU da Devesa**

De acordo com a planta de zonamento do PU da Devesa, a parcela sujeita à presente Unidade de Execução está abrangida pelas seguintes classes e categorias de espaço: Solo Urbanizável; Espaços Centrais – CE1, Zona Marginal à Rua Fernando Mesquita e Espaços verdes urbanos.

Verifica-se que 62 124m<sup>2</sup> estão classificados como Espaços Centrais – CE1 (ver figura3). Aplicando o índice máximo de utilização (2,3), esta parcela tem 142 885 m<sup>2</sup> de área total de construção. Considerando que 30% será afeto a estacionamento obrigatório, a área de construção admitida pelo PU da Devesa totaliza 100 019 m<sup>2</sup>, destinada a habitação, comércio, serviços e outros usos (ver figura 3).

Tendo sido, entretanto, concretizado o projeto e executado o Parque da Devesa torna-se consensual de que esta capacidade construtiva, que se traduziria na construção de edifícios com o mínimo de 6 e máximo de oito pisos (do lado do Parque) situados na confrontação do Parque, é excessiva e desadequada às necessidades de habitação da Cidade de Vila Nova de Famalicão. De facto as transformações socioeconómicas dos últimos anos, comprovadas pelos dados dos Censos de 2011 (publicados após a aprovação do PU da Devesa), exigem que os modelos de urbanização e expansão das cidades sejam repensados, de modo a privilegiar-se a reurbanização e reconstrução em detrimento da nova urbanização e construção. Também a clara estagnação da procura de construção nova para habitação em detrimento dos processos de reabilitação, a par do acréscimo de dificuldade de financiamento para a construção e a aquisição, aconselha à ponderação da construção de novos edifícios, sobretudo na tipologia multifamiliar.



----- Limite do plano de urbanização da Devesa

- CE - Espaços Centrais  
CE1 - Zona Marginal à Rua Fernando Mesquita  
CE2 - Zona adjacente à Variante à EM 573
- EV - Espaços Verdes

- Estrutura Ecológica Municipal
- Zona inundável ou ameaçada pelas cheias

	Existentes	Propostas	A reabilitar / reperililar
Vias estruturantes	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: #800000;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background: repeating-linear-gradient(90deg, transparent, transparent 2px, #ccc 2px, #ccc 4px);"></span>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: #ccc; border: 1px solid #ccc;"></span>
Vias distribuidoras locais	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: #cc0000;"></span>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background: repeating-linear-gradient(90deg, transparent, transparent 2px, #ccc 2px, #ccc 4px);"></span>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 5px; background-color: #cc0000; border: 1px solid #ccc;"></span>

Simulação de ocupação urbanística (edifícios propostos)

Fonte: Planta de zonamento do PU da Devesa, 2012

Figura 3 – Simulação de ocupação urbanística – 6 a 8 pisos

## II. Programa a implementar

No seguimento do sucesso da construção do Parque da Devesa é essencial assegurar um desenvolvimento harmonioso de toda a área envolvente, em especial na articulação do Parque com a frente urbana edificada adjacente, através de soluções de implantação e volumetria adequadas à topografia, onde os volumes construídos coexistam com os espaços arborizados e assegurem uma correta transição e integração paisagística.

A execução do parque permitiu entender melhor que para se conseguir esta correta transição e integração paisagística, é necessário diminuir as cérceas e alterar as tipologias dos edifícios que se situam na confrontação direta com o Parque e equipamentos: Casa do Território, Serviços educativos e Restaurante. Por outro lado, também será necessário garantir uma adequada implantação dos edifícios, no respeito pela topografia existente e pela conformação do próprio parque.

Neste contexto e apesar da capacidade construtiva que o PU confere à parcela objeto da presente delimitação de execução, é desejável que o programa a executar não esgote esse limite, propondo a Câmara Municipal a sua diminuição para 60 000 m<sup>2</sup> de área de construção destinada a habitação, comércio, serviços e outros usos compatíveis, a adicionar o estacionamento obrigatório.

Para cumprir as condições de edificabilidade previstas no art. 11.º PU da Devesa serão executadas pelo promotor infraestruturas públicas viárias, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, com dimensão, configuração e topografia adequada ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade, parqueamento e integração paisagística.

### III. Definição e caracterização da intervenção

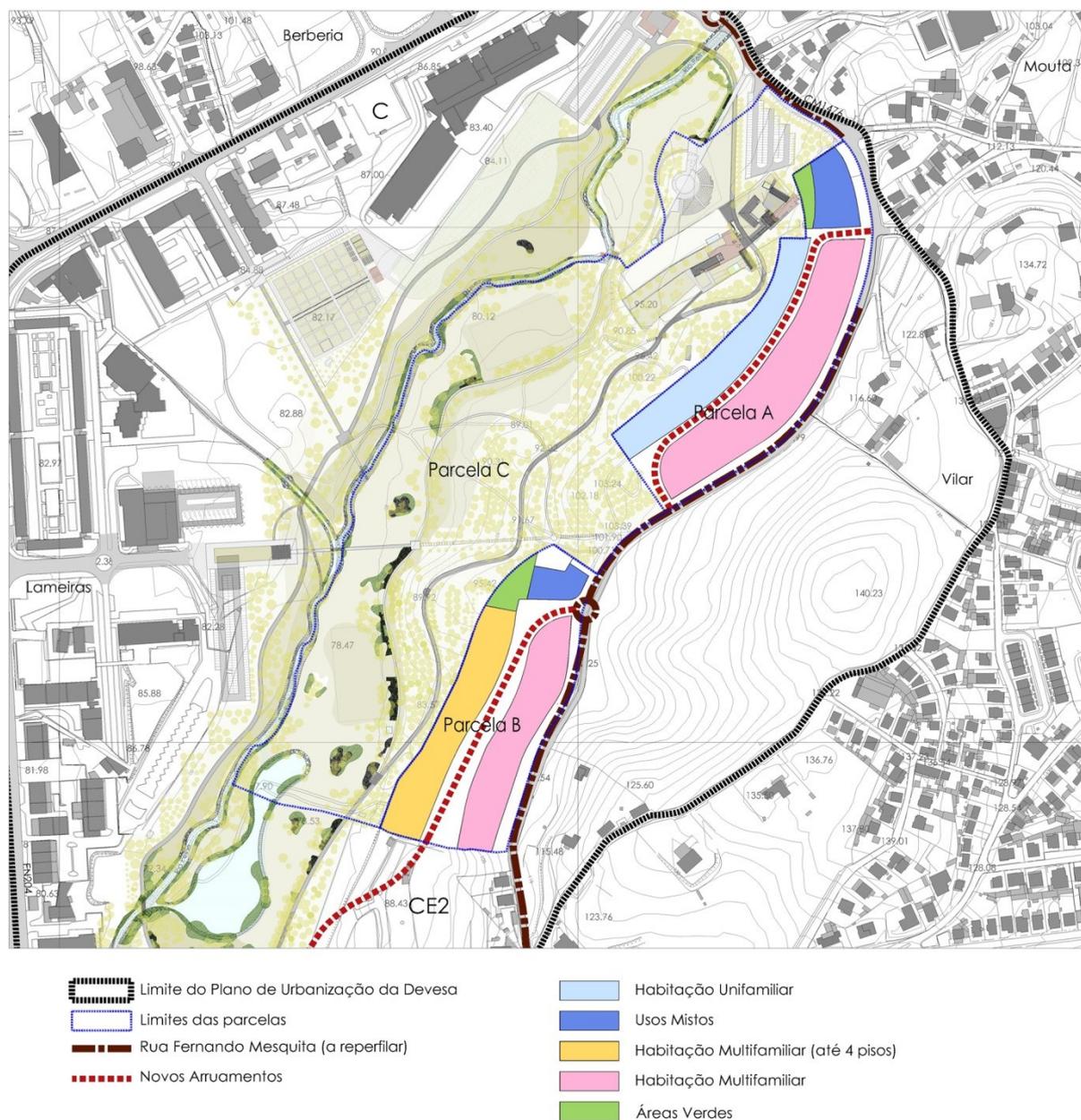


Figura 4 – Proposta de intervenção (programa desenhado)

#### a) Operações urbanísticas – Parcelas A e B

As parcelas A e B, identificadas na planta cadastral, localizam-se na encosta nascente do terreno, tendo como fronteira a poente o Parque e a nascente a Rua Fernando Mesquita. Caracterizam-se pela acentuada inclinação que apresentam, fator determinante no desenvolvimento da solução urbanística.

Prevê-se na urbanização destas duas parcelas uma estrutura viária alicerçada no reperfilamento do arruamento existente para a criação de baias de estacionamento e

acesso pedonal aos edifícios e a criação de dois novos arruamentos implantados numa cota intermédia, para permitir uma nova frente de construção que garanta acesso a todas as garagens e acesso pedonal aos lotes situados a nascente.

Na parcela A serão constituídos lotes destinados a habitação coletiva localizados no ponto alto do terreno, lotes destinados a moradias unifamiliares localizados junto ao núcleo rural do parque e um lote destinado a usos mistos situado no ponto mais a norte do terreno.

Através da rua existente serão criados os acessos pedonais aos lotes destinados para habitação coletiva e ao lote de usos mistos. Através do novo arruamento a criar serão colocados os acessos às moradias unifamiliares e a todas as garagens.

Na parcela B estão previstos lotes destinados a habitação coletiva e um lote destinado a usos mistos, localizado no topo norte do terreno. Os lotes localizados no ponto mais baixo do terreno, na confrontação com o parque terão quatro pisos acima da cota de soleira, incluindo um piso recuado que terá a função de remate e harmonização com o conjunto.

Através da rua existente serão criados os acessos pedonais a todos os lotes implantados na orla nascente do terreno e, através do novo arruamento a criar, serão colocados os acessos aos lotes implantados na orla poente do terreno e a todas as garagens. Esta via está posicionada de acordo com as orientações previstas no Plano de Urbanização da Devesa, para futuramente permitir a sua continuidade para sul.

O desenvolvimento de todo o empreendimento deverá assentar num tratamento urbanístico de continuidade das características do parque e numa ocupação que não funcione como barreira entre o arruamento e o parque, pelo que se registam alguns aspetos que traduzem a preocupação de articular o edificado com o Parque da Devesa, dos quais se destacam:

- Pelas características do terreno, com declives acentuados, inevitavelmente surgirão muros, para conter terrenos ou para ocultar os pisos das garagens, que terão acabamento idêntico aos muros existentes no local.
- A implantação do edificado, terá uma lógica de obliquidade entre si, garantindo descompressão construtiva, desencontro de alinhamento das fachadas laterais e dinâmica formal e volumétrica.
- Localização da zona de moradias unifamiliares junto ao núcleo rural do parque para não criar densidade construtiva na proximidade dessa área.

- Os afastamentos das construções entre si irão garantir, em todas as situações, uma distância igual ou superior à altura máxima dos edifícios.
- Todos os edifícios serão construídos de acordo com os princípios de construção sustentável e de eficiência energética, dotados de amplas varandas orientadas para o parque que serão revestidas com materiais adequados, concretamente, madeira pedra ou mesmo vegetação.
- Todos os lotes terão terreno natural permeável para permitir uma ocupação construtiva rodeada por zonas verdes com vegetação e árvores.
- O espaço público terá um tratamento idêntico ao parque, concretamente, na aplicação de equipamento urbano, e na utilização de materiais compatíveis, para execução de ruas passeios e muros de contenção.
- A cêrcea será variável mas nunca ultrapassa os seis pisos acima da cota de soleira.
- Estão previstas duas caves para estacionamento por lote, existindo sempre a preocupação de estarem ocultas nos declives do terreno ou assumindo a imagem de muros em granito.
- A transição entre o espaço privado e público (parque) será definido por muros em granito para salvaguardar a vivência e privacidade entre moradores e utentes do parque e o Lote localizado no topo norte da parcela A, dada a proximidade do núcleo rural, terá um tratamento distinto; prevê-se uma construção "encaixada" no terreno, emergindo apenas um corpo de construção, de carácter singelo e cria-se um afastamento construtivo através da criação de um espaço verde pertencente ao espaço privado como prolongamento do espaço do parque.
- A área de construção dos pisos habitáveis de todo o conjunto será de 60.000m<sup>2</sup>, sendo que a parcela A terá menor densidade construtiva do que a parcela B. Prevê-se uma construção faseada, iniciando-se no topo norte da parcela A até ao topo sul da parcela B, de acordo com o faseamento indicado na planta do programa proposto.

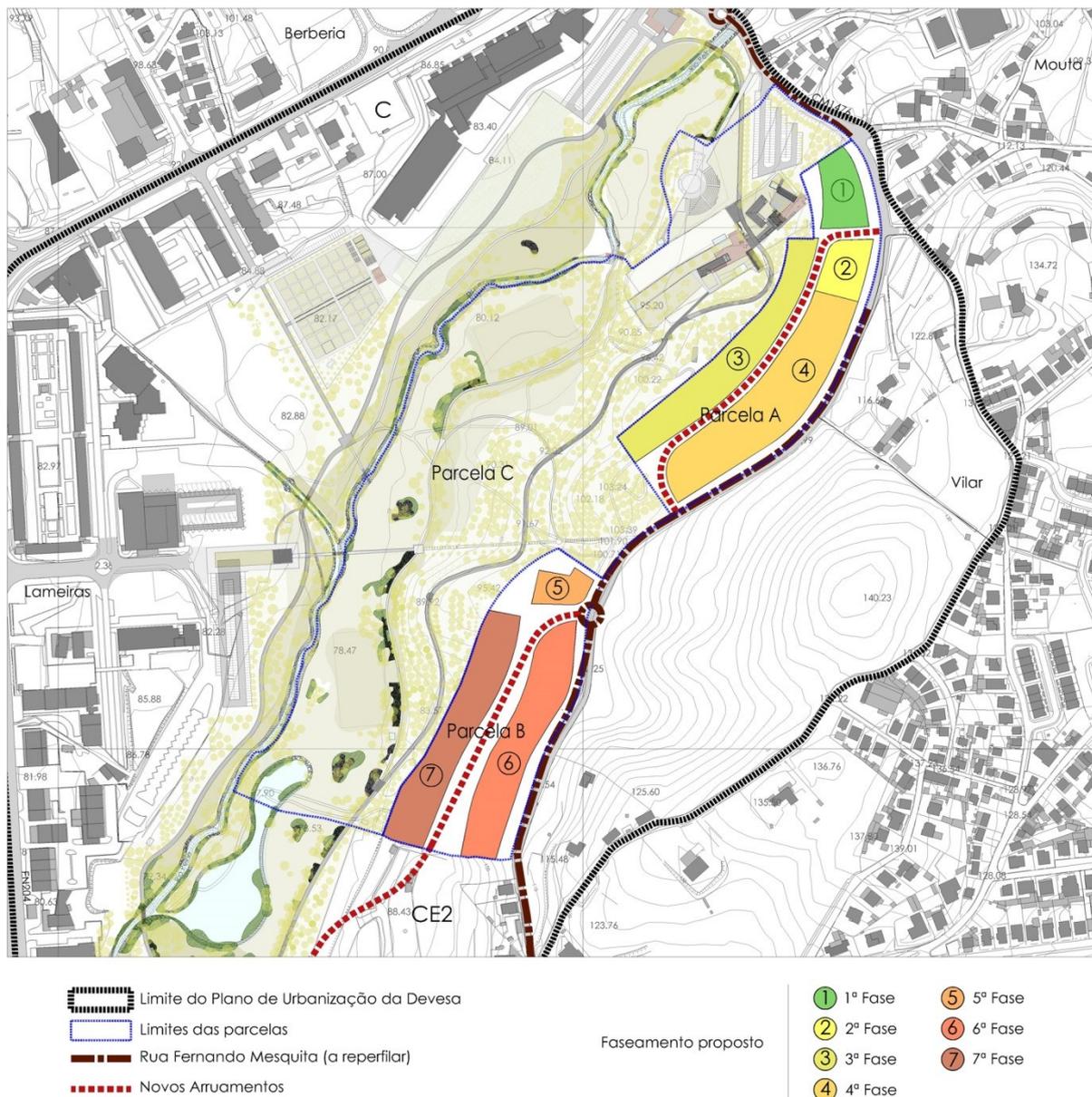


Figura 5 – Planta do faseamento proposto

b) Parque Urbano da Devesa – Parcela C

O Parque Urbano da Devesa situa-se na área classificada como Espaços Verdes (EV) e encontra-se parcialmente inserido em REN, de acordo com o PU da Devesa, tendo sido urbanizado e edificado pelo Município de Vila Nova de Famalicão. De forma a complementar a sua importante função de recreio, cultura e lazer, foi necessário proceder à instalação de vários equipamentos e/ou serviços de apoio inseridos no seu interior, dos quais destacamos os circuitos de manutenção, a Casa do Território, o anfiteatro ao ar livre, restaurante, edifício de Serviços Educativos e um edifício de apoio.

Neste contexto, e porque cada vez mais a cidade tem de pensar na multiplicidade de usos e funções cuja convivência nem sempre é a ideal, é hoje um espaço lúdico

plurifuncional a pensar em atividades diurnas e noturnas, promovendo uniformemente a segurança de todo o espaço, a qual será reforçada com a ocupação da edificação adjacente, quando se concretizar. Assim, é fundamental a integração do parque no edificado envolvente e na cidade, tal como nos espaços de utilização pública mais próximos, como os largos, praças, jardins e alamedas.

O projeto do parque está inserido no processo perequativo do plano e da presente Unidade de Execução.



Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, 2010

Figura 6 – Projeto do Parque da Devesa

#### IV. Redefinição da configuração das parcelas - acertos de extremas.

Verifica-se que os limites das parcelas A e B têm uma configuração irregular, aproximando-se, em alguns pontos, demasiado dos percursos e espaços de estadia do Parque da Devesa. Propõe-se assim uma reconfiguração das parcelas, através do acerto de extremas proposto na planta que se segue (figura 7). Os acertos propostos não alteram as áreas das parcelas identificadas na planta cadastral.

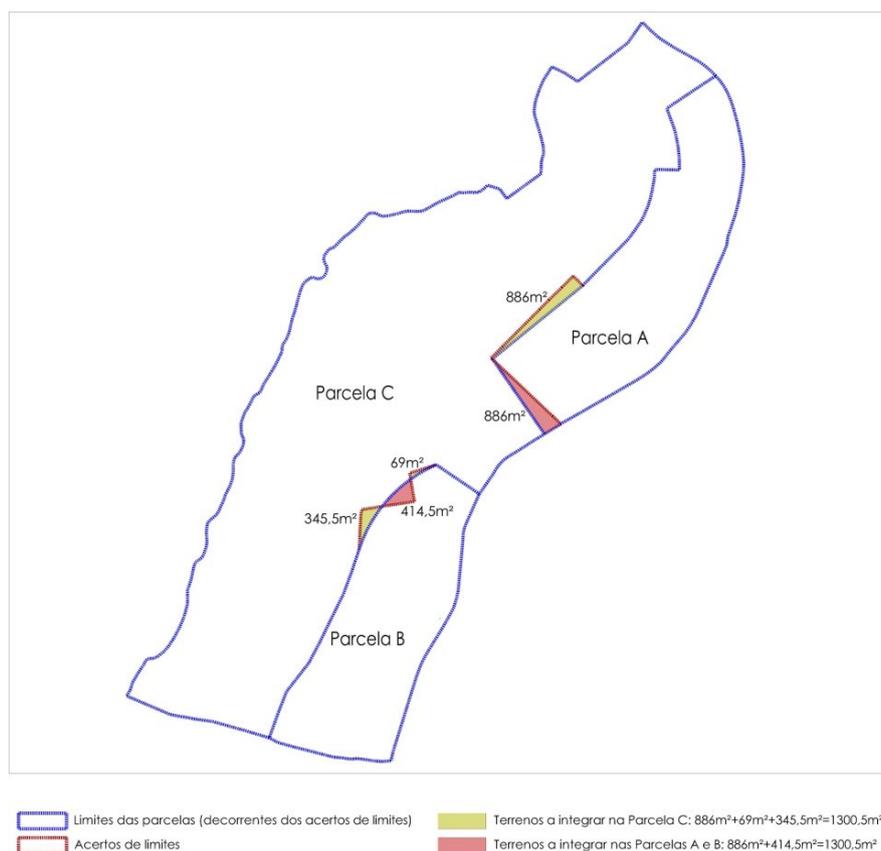


Figura 7 – Planta de proposta de reconfiguração das parcelas

### C) ADEQUAÇÃO DA PROPOSTA AOS IGT EM VIGOR

A proposta apresentada para a UE está de acordo com os IGT em vigor e especificamente com o PU da Devesa, no que diz respeito a:

#### a) Servidões e restrições de utilidade pública

Na área de intervenção da Unidade de Execução constam as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, em seguida identificadas, e constantes na Planta de Condicionantes e legislação em vigor:

- Leito e margens dos cursos de água (Rio Pelhe);
- Zona inundável ou ameaçada por cheias;

- Reserva Ecológica Nacional;
- Sobreiros;
- Caminho Municipal CM 1476-1 (Rua Fernando Mesquita);

O programa proposto no que diz respeito à ocupação, uso e transformação do solo está de acordo com os regimes jurídicos específicos das servidões e restrições de utilidade pública aplicáveis.

#### c) Ruído

Toda a área do Plano está classificada como Zona Mista, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo DL n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

Na frente confrontante com a Rua Fernando Mesquita, na área identificada como áreas de conflito, com níveis de ruído ambiente exterior superiores aos limites fixados no artigo 11.º do Regulamento Geral de Ruído, serão adotadas medidas corretivas.

#### d) Património edificado

Na área de intervenção localizam-se os seguintes imóveis, correspondentes a valores patrimoniais com reconhecido interesse cultural, social, histórico ou arquitetónico, a seguir identificado na Planta de Zonamento do PU da Devesa:

- Núcleo Rural da Devesa;
- Moinho de Água da Devesa;
- Marco Miliário da Devesa;

As operações urbanísticas a realizar na área de proteção dos imóveis garantem uma cuidada articulação com os respetivos valores patrimoniais.

#### e) Modelação do terreno

Nos trabalhos de remodelação do terreno necessários à edificação, a diferença de cotas provocada por aterro ou escavação devem assegurar, entre a nova plataforma e o terreno natural ou plataforma contígua, um talude com pendente igual ou inferior a 30º.

#### f) Número de pisos

O número de pisos propostos variam entre 2 e 6 acima da cota de soleira, cumprindo o previsto no regulamento do PU, sendo que os andares recuados são contabilizados no cálculo do número de pisos.

#### g) Profundidade da construção

A profundidade máxima dos edifícios de habitação multifamiliar é de 17m, medida entre fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas ou de galerias não encerradas.

#### h) Índice de ocupação do solo

O índice máximo de ocupação do solo de 60% é cumprido, relativamente à área total da operação urbanística.

#### i) Vedações

As vedações propostas garantem uma adequada integração formal e estética.

#### m) Estrutura viária

A área de intervenção está abrangida por três categorias de vias, conforme a sua importância na organização do espaço e seguem os seguintes parâmetros de dimensionamento:

- Rua Fernando Mesquita – é uma via estruturante a reperfilar que organiza a área do Plano e da cidade e estabelece a sua ligação com o exterior. Características físicas: Largura mínima de 7m e o pavimento em betuminoso asfáltico com absorção acústica melhorada. O estacionamento ao longo desta via não deve afetar os níveis de circulação e segurança desejáveis e será paralelo ao eixo da via.

- Via a construir na Parcela B – é uma via distribuidora local que se destina ao escoamento do trânsito dentro da área do Plano e estabelece a ligação entre os vários núcleos. (Ligação da Rua Fernando Mesquita à Alameda Caminhos de Santiago. A faixa de rodagem terá a largura mínima de 6,5m.

- Via a construir na Parcela A – é uma via de acesso local que serve o núcleo habitacional e terá um perfil mais reduzido, sem prejuízo do disposto nas normas de segurança contra incêndios.

A pendente máxima das novas vias públicas a executar no âmbito da realização de operações urbanística é de 8%.

#### n) Passeios e baias de estacionamento

Nas vias a construir ou requalificar, os passeios, serão executados em ambos os lados da faixa de rodagem e terão uma largura mínima de 2,25m; as baias de estacionamento

terão 2,25m de largura e arborização; nas vias ou troços de vias onde não haja baía de estacionamento, os passeios terão uma largura suficiente para integrar caldeiras com árvores e garantir um corredor livre de 1,5m de largura;

O número de lugares de estacionamento é o estabelecido no quadro de parâmetros anexo ao regulamento do PU da Devesa.

#### o) Estrutura ecológica

A estrutura ecológica integra componentes naturais e ambientais importantes para o equilíbrio biofísico do território, contribuindo através da sua relação direta com o tecido urbano, para a sua qualificação e valorização e, ainda, para amenizar o espaço construído e favorecer a qualidade de vida na cidade.

A área integrada na estrutura ecológica está representada na Planta de Zonamento e abrange a área do Parque da Devesa.

Nas áreas integradas na estrutura ecológica, nomeadamente na zona de relação/fronteira com as áreas urbanizáveis, a proposta urbanística adota soluções que estabelecem uma inter-relação com o parque urbano e a encosta nascente do Plano, de modo a estabelecer a relação natural de enquadramento, proteção e ligação entre as várias zonas.

Os espaços de inter-relação referidos no número anterior têm a escala de jardim de bairro ou do tipo largo/prça arborizada, de forma a manter a permeabilidade natural e visual.

### **D) SISTEMA DE EXECUÇÃO E ENVOLVIMENTO DOS AGENTES**

#### I. Sistemas de Execução da Sub-UOPG

A execução do Plano de Urbanização da Devesa processa-se em acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, no caso dos prédios integrados na UOPG, da constituição de Unidade(s) de Execução na sub-UOPG1, que pode corresponder a uma única Unidade de Execução, faseada temporalmente, ou corresponder cada fase a uma ou mais Unidades de Execução.

O sistema a adotar em primeira linha na Unidade de Execução correspondente à 1ª fase da Sub-UOPG1 é o sistema de cooperação, assumindo, deste modo, a edilidade, maior protagonismo na condução do processo, de acordo com o previsto no art. 58.º do PU da Devesa. Depende, assim da cooperação entre todos os agentes que atuam neste

território, nomeadamente, neste caso, a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e o proprietário da parcela nº13 da planta cadastral do PU da Devesa.

## II. Perequação

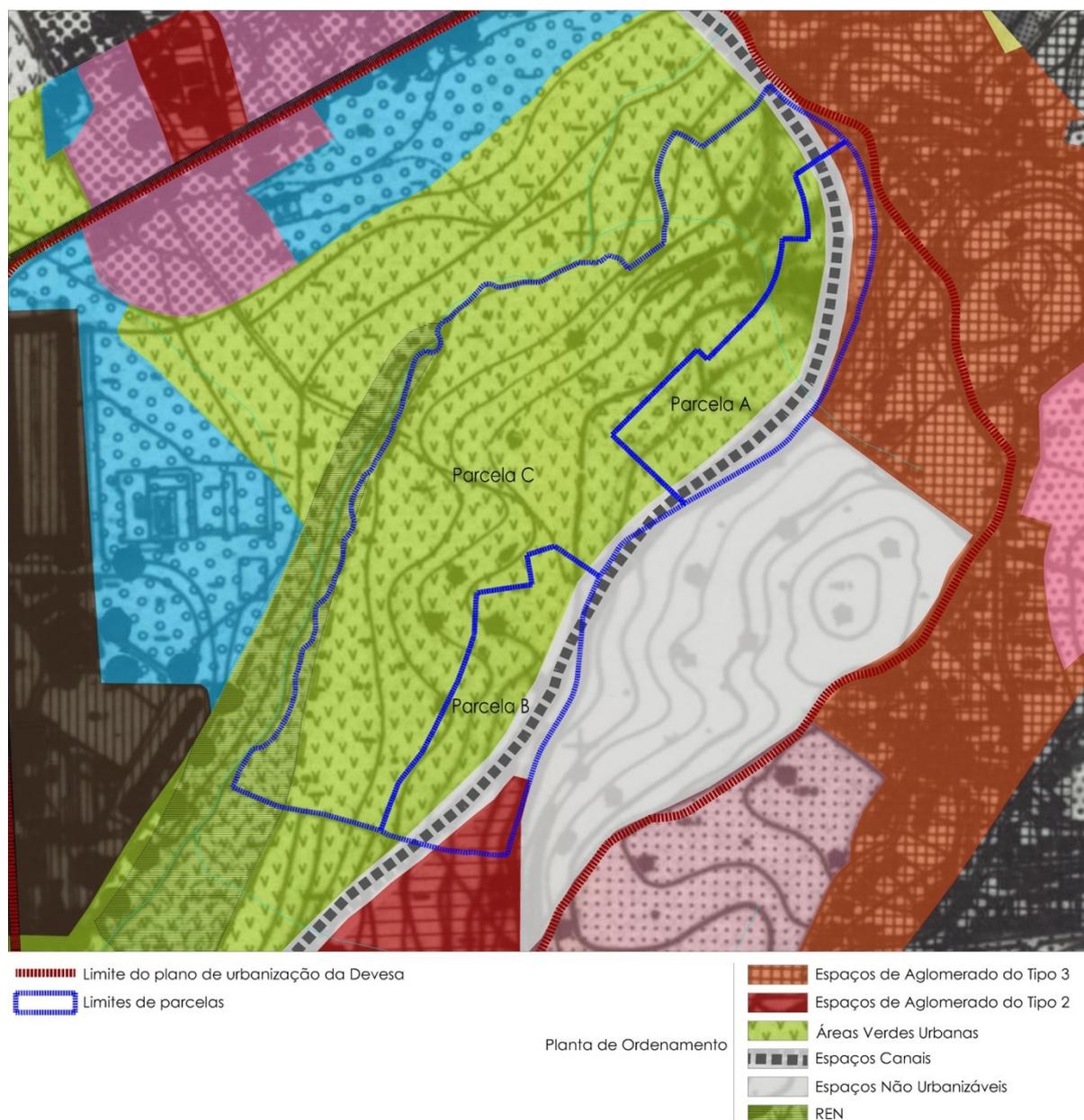
A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do regulamento do PU da Devesa e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

O Índice Médio de Utilização pela área do prédio equivalente, é um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do Índice Médio de Utilização pela área do prédio equivalente.

De acordo com o previsto no artigo 57º do regulamento do PU da Devesa quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada numa ou mais parcelas. Quando a edificabilidade a permitir concretamente na parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas no PU da Devesa, de acordo com o nº4 do mesmo artigo, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, desde que realizada no interior da mesma sub-UOPG.

Tendo em consideração que a área total de construção é de 60 000 m<sup>2</sup> e a área de cedência concreta é de 132 888m<sup>2</sup> (parcela de cedência já integrada no Parque), relativamente aos mecanismos perequativos, a proposta é a da utilização do Índice Médio de Utilização de Terreno Equivalente (1,57) conjuntamente com a Área de Cedência Média (0,91), bem como com o mecanismo da Repartição dos custos de Urbanização, de acordo com os quadros que se seguem, os quais traduzem a "situação de partida" e a "situação de chegada" .



Fonte: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, 1994

Figura 8 – Sobreposição da Planta de Cadastral com a Planta de Ordenamento do PDM, à data da aprovação do PU da Devesa

Área do Prédio Abrangida pela Perequação(m <sup>2</sup> terreno), por categoria de Espaço do PDM							
Identificação do Prédio	Aglomerado			Equip.	Verde Urbano	Não Urbaniz.	Área Total (m <sup>2</sup> )
	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3				
Parcelas A , B e C	0	3138,2	4270,6	0	166941,5	24265,9	<b>198616,20</b>

### Homogeneização dos Prédios

**Terreno Equivalente** ao de **Aglomerado do Tipo 1** = Aglom.Tipo 1\*1,0+Aglom.Tipo 2\*0,8+  
+Aglom.Tipo 3\*0,6+Equipamento\*0,3+Verde Urbano\*0,3+Não Urbanizável\*0,1

Na avaliação inicial dos prédios foram equiparadas as áreas de todos os prédios à de aglomerado de tipo 1, cujo índice de utilização era 1.0, sendo a de aglomerado de tipo 2, 0.8 daquela (o que corresponde à diferença de índices de utilização), a de aglomerado tipo 3, 0.6, as de verde urbano e de equipamento 0.3 e a de solo não urbano 0.1 (ver figura 8).

Edificabilidade/Benefícios (m <sup>2</sup> construção)				Cedências/Encargos (m <sup>2</sup> terreno)			
Terreno Equivalente ao Tipo 1	DAC	DCC	Diferença (AC)	ACC	ACA	ACC Equiv. ao Verde Urbano	Diferença M <sup>2</sup> terreno (ced)
57582,00	90403,7	<b>60000,00</b>	-30403,74	<b>132888,00</b>	54600,00	130431,10	75831,10

<b>IMU terreno equivalente</b>	<b>1,57</b>
<b>Cedência Média (CM)</b>	<b>0,91</b>

### Edificabilidade/Benefícios

Direito Abstrato de Construção (DAC) = Terreno Equivalente ao Tipo 1 \* **IMU terreno equivalente**

Direito Concreto de Construção (DCC) = Construção efetiva da proposta do Plano de Urbanização

### Cedências/Encargos

Área de Cedência Concreta (ACC) = Cedência efetiva da proposta do Plano de Urbanização

Área de Cedência Abstrata (ACA) = DCC \* **CM**

ACC em Terreno Equiv. ao de Verde Urbano = Prédios abrangidos pela Perequação \* (1/0,3)

Diferença M<sup>2</sup> terreno (ced) : ACC em Terreno Equiv. ao de Verde Urbano - ACA

Compensação				
Edificabilidade		Cedência	Global	
Dif. da AC em M <sup>2</sup> terreno	Terreno Const Equiv. Terreno Ced	Dif. M <sup>2</sup> terreno (ced)	Compensação terreno ced (m <sup>2</sup> ) #	Compensação (€) #
-19365,44	-64551,46	75831,10	-140382,56	<b>-4.913.389,77</b>

Diferença da Área de Construção (AC) em M<sup>2</sup> terreno = Diferença da edificabilidade \* IMU T. Equivalente

Terreno Construção Equivalente ao Terreno Cedência = Dif. da AC em M<sup>2</sup> terreno\* (1/0,3 - verde urbano)

Compensação Global em Espécie (Terreno de Cedência ou Equivalente: m<sup>2</sup>) = Terreno Construção

Equivalente ao Terreno Cedência - Diferença em m<sup>2</sup> de terreno de Cedência

Compensação Global em Numerário (€) = Compensação em Terreno de Cedência (m<sup>2</sup>) \* 35€/m<sup>2</sup>

Simulando a aplicação dos mecanismos perequativos previstos no art.º56.º do regulamento do PU da Devesa e considerando o valor do verde urbano a 35 euros/m<sup>2</sup>, o valor a ser compensado pelo Município, referente à cedência em excesso e aquisição de edificabilidade (n.ºs art.44.º do PU da Devesa): - 4 913 389,7 euros (arredondamento para 4 900 000 euros).

O valor atribuído ao verde urbano teve em consideração o preço/m<sup>2</sup> que o Município pagou pelas parcelas de terreno adquiridas para a construção do Parque e Rede viária da Devesa tal como se demonstra no quadro e imagem que se seguem (ver figuras 9 e 10). O valor adotado, para a presente Unidade de Execução, é inferior ao preço médio de aquisição dos terrenos adquiridos pelo Município com características idênticas, em 2009 e 2010.

Aquisição de terrenos para Parque Urbano e Rede Viária da Devesa										
VU - Verde Urbano; EC - Espaço Canal; EE - Espaço de Equipamentos; EAT1 - Espaço de Aglomerado Tipo 1; EAT2 - Espaço de Agl. Tipo 2;										
	Nº Parcela	Parcelas a adquirir (m <sup>2</sup> )				Área total a adquirir (m <sup>2</sup> )	Valor pago (€)	Valor m <sup>2</sup> (€)		
		Parque		Rede Viária						
Avaliação apresentada pelos proprietários em 12-4-2010	10	F	VU-13712m <sup>2</sup> ; EAT1-283m <sup>2</sup>	13.995		13.995	783 720 € Não adquirido	56,0 €		
Escritura 24-6-2010	23-b	B	VU-5679m <sup>2</sup> ; EC-1617m <sup>2</sup> ; EAT2-189m <sup>2</sup>	7.479		7.479	232.000 €	31,0 €		
	23-c				A	VU-920 m <sup>2</sup> ; EC-865 m <sup>2</sup>	1.785	120.000 €	67,2 €	
Escritura 24-6-2010	24	D	VU-5837m <sup>2</sup> ; EC-290m <sup>2</sup>	6.127	B	VU-69m <sup>2</sup> ; EC-642m <sup>2</sup>	711	6.838	245.000 €	35,8 €
Escritura 11-5-2009	CITEVE - B		VU-5361m <sup>2</sup> ; EC-1297m <sup>2</sup> ; EE-290m <sup>2</sup>			6.948	243.180 €	35,0 €		
<b>Total terrenos adquiridos, que integram Verde Urbano</b>						<b>23.050</b>	<b>840.000 €</b>	<b>36,4 €</b>		

Figura 9 – Quadro das negociações das parcelas da Devesa que integram verde urbano ou outras categorias de espaço sem capacidade construtiva.

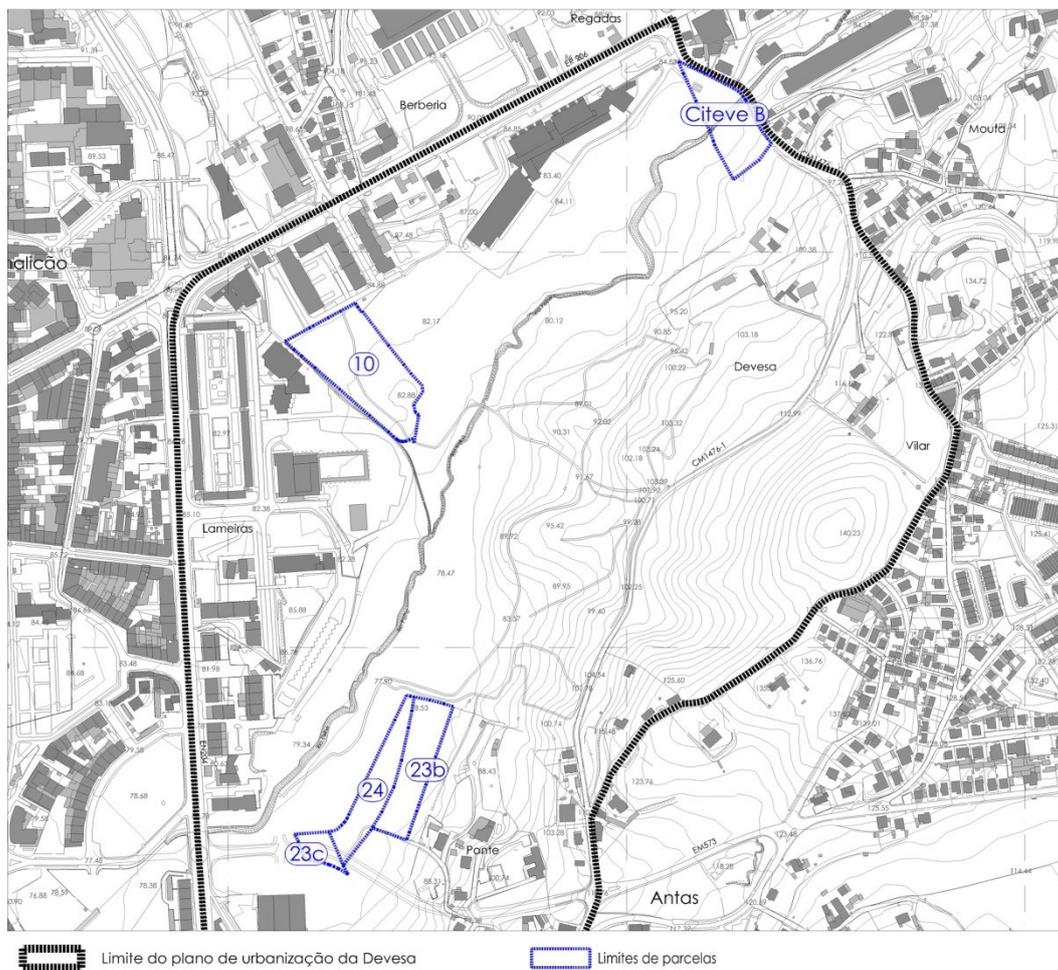


Figura 10 – Localização das parcelas negociadas para a construção do Parque e Rede viária da Devesa.

Quanto à comparticipação nos custos de urbanização, é determinada apenas pela intensidade de aproveitamento urbanístico definida no Plano de Urbanização da Devesa, devendo os proprietários da UOPG pagar à Câmara Municipal ou à Entidade Gestora do Plano, o montante estimado pelas Obras de Urbanização Gerais, numa percentagem de 50% do valor a suportar pelo Município. O montante total dos custos será atualizado em função da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência.

O mecanismo perequativo só abrange as ações não suportadas por financiamento externo, nomeadamente as ações identificadas no quadro da figura 9 com as letras C, E, F (F1 e F2), G, H, I e J, sendo que a C só se considera em 20% (parte correspondente ao financiamento municipal). Quanto a este mecanismo, o PU prevê que se considere apenas 50% das obras de infraestruturas gerais correspondentes à execução e reperfilamento de rede viária, uma vez que estas vias têm uma abrangência territorial mais alargada, devendo a Câmara Municipal suportar parte deste encargo supralocal.

Em suma, o valor das infraestruturas gerais é assim calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$(C*0.2+E+F1+F2+G+H+I+J)*50\%$$

Os custos de urbanização gerais serão calculados pelo produto entre o Direito Concreto de Construção (DCC) das parcelas A e B, correspondendo aos 60 000 m<sup>2</sup> de área de construção dos pisos habitáveis, e o custo de urbanização geral/m<sup>2</sup>.

O custo de urbanização geral/m<sup>2</sup> será calculado considerando o quociente entre o valor das infraestruturas gerais a considerar, de acordo com a fórmula acima apresentada, e o Direito Concreto de Construção global desta área (calculado através da aplicação do Índice Médio de Urbanização Global de 0,6 à área total da Sub-UOPG1).

Assim a comparticipação pelo proprietário das parcelas A e B para a execução das infraestruturas gerais pode ser efetuada em numerário ou em espécie, executando o equivalente no reperfilamento da R. Fernando Mesquita - operação F2 (ver quadro figura 11)

Nº	Operação/Ações	Descrição	Estimativa Orçamental (€)	Fonte de Financiamento (Entidades e Programas) e % de Participação Financeira	
				CMVNF	QREN
A	Parque Urbano da Devesa	Englobado numa estratégia mais abrangente de prolongamento de um "corredor verde cultural" (ligando este parque ao de Sinções, onde despontam alguns dos equipamentos culturais mais notáveis da cidade), este projecto de regeneração de uma área central, actualmente desqualificada, da cidade (quinta e mata da Devesa ao longo de um troço do rio Pelhe) pretende, em primeiro lugar, dotar VNF de um Parque Verde Urbano de excelência, oferecendo espaços verdes em abundância e qualidade, espaços desportivos informais, espaços de descanso e lazer, corredores pedonais e cicláveis, entre outros. Para além da infraestruturação e dotação de equipamentos de base do Parque, o projecto prevê ainda a criação de um Anfiteatro ao ar livre (com cúpula acústica, camarins e sanitários), destinado a manifestações artísticas de carácter informal (podendo alternar com a organização pontual de eventos culturais) e zona de estar.	6.270.751,16	20% ou mais, até perfazer os 100% com o valor do QREN	até 80% (PRU)
B	Casa do Território	Criação de um equipamento cultural integrado no conjunto do parque e da cidade, tendo como objectivo principal funcionar como espaço de reflexão prospectiva e colectiva sobre o território de Vila Nova de Famalicão e a sua evolução histórica. Para além desta valência principal o projecto prevê ainda: áreas de acolhimento e recepção, espaços de apoio (loja, serviços de restauração e cafetaria, salas de exposição, salas de conferências, sala para actividades educativas, centro de documentação, gabinetes técnicos, salas de trabalhos e laboratórios destinados aos serviços de arqueologia da CMVNF, oficina de apoio às exposições e área de reservas e sala de quarentena.	3.189.466,51	20% ou mais, até perfazer os 100% com o valor do QREN	até 80% (PRU)
C	Prolongamento da Av. José Manuel Marques	A criação deste novo arruamento pretende resolver diversos problemas urbanos e consolidar a malha viária urbana, desviando uma parte significativa do tráfego automóvel da actual avenida e reduzindo a actual pressão de tráfego rodoviário e pedonal, fruto da proximidade ao centro polarizador da freguesia de Antas (freguesia que integra a cidade) e alguns dos seus mais importantes equipamentos.	1.758.305,35	20% ou mais, até perfazer os 100% com o valor do QREN	até 80% (PRU)
D	Recuperação e valorização ambiental do rio Pelhe	O rio Pelhe apresenta-se como o elemento estruturante de todo o Parque Urbano da Devesa (elemento central deste Programa de Acção). Com esta intervenção procura-se resolver problemas de poluição, de regularização de caudal e renaturalização da galeria ripícola.	942.168,40	100%	-
E	Renovação urbanística da Av. Marechal Humberto Delgado	Em articulação com a intervenção na Av <sup>a</sup> do Brasil, esta operação visa o aumento da mobilidade na cidade e a diminuição de conflitos, nomeadamente entre o peão e o automóvel, para além de melhorar as acessibilidades entre o centro da cidade e os diversos equipamentos e serviços localizados neste território.	1.604.000,00	100%	-
F1	Requalificação da Rua Fernando Mesquita, entre a Av Brasil e a R. José de Sousa Carvalho Brandão	Requalificação do arruamento existente, actualmente de características rurais, de modo a dotá-lo de um perfil mais urbano, aumetando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação) e execução de uma nova ponte sobre o Rio Pelhe.	500.000,00	100%	-
F2	Requalificação da Rua Fernando Mesquita, entre a R. José de Sousa Carvalho Brandão e a Rotunda da Igreja de Antas	Requalificação do arruamento existente, actualmente de características rurais, de modo a dotá-lo de um perfil mais urbano, aumetando os níveis de segurança sobretudo para as utilizações pedonais (passeios e iluminação).	800.000,00	100%	-
G	Prolongamento da António Ferreira de Matos, para Sul	Inicialmente criado como arruamento de acesso local, na continuação da Rua das Lameiras (de acesso ao Complexo Habitacional das Lameiras), possui actualmente uma função mais abrangente devido aos diversos equipamentos que se apoiam neste aruamento e à consolidação da malha urbana, com a construção de diversos edifícios multifamiliares, com comércio e serviços nos pisos térreos. Importa por isso executar o seu prolongamento para Sul com ligação à rede viária existente, incluindo a execução de uma nova ponte sobre o Rio Pelhe.	485.786,56	100%	-
H	Restabelecimento pedonal do Parque de Sinções com o Parque Urbano da Devesa	O projecto assenta no estabelecimento da ligação pedonal entre os dois principais espaços verdes públicos da cidade, caracterizadores da Estrutura Ecológica Urbana.	1.017.900,00	100%	-
I	Ligação da Rua das Lameiras à Rua Mário Cesariny	Projecto de ligação viária, incluindo a Ponte sobre o ribeiro de talvai.	150.000,00	100%	-
J	Reperfilamento da Rua Henriques Nogueira	O projecto assenta no reperfilamento do arruamento existente, que funcionará como mais uma entrada no parque.	250.000,00	100%	-
<b>TOTAL</b>			<b>16.968.377,98</b>	<b>7.993.559,56</b>	

Figura 11 – Quadro das ações a contabilizar nos custos de urbanização gerais.

## 4. CONCLUSÃO

### *Atos subsequentes*

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, segue-se toda a tramitação referente ao licenciamento das operações urbanísticas situadas nas Parcelas A e B, as quais deverão ser da iniciativa do proprietário. No que diz respeito às operações urbanísticas já executadas ou a executar na Parcela C, a iniciativa é da Câmara Municipal e serão sujeitas a aprovação nos termos do RJUE.

Deve ainda ser formalizado o contrato de urbanização onde se procederá à afetação dos encargos de compensação e urbanização.

### Em anexo:

Folha nº1 - Planta cadastral, esc. 1/5000.

Folha nº2 - Planta do programa de execução, esc. 1/3000.

Folha nº3 - Planta de zonamento do PU da Devesa, esc. 1/5000.

Folha nº4 - Planta de zonamento - programação e execução do PU da Devesa,  
esc. 1/5000.

Vila Nova de Famalicão, 4 de Março de 2015.