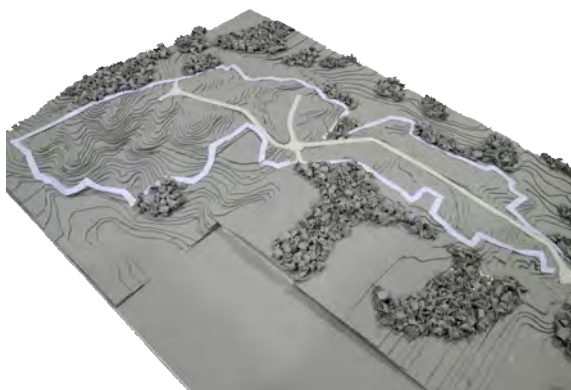




Proposta de Unidade Execução
ZONA INDUSTRIAL DE REGADAS

UNIDADE OPERATIVA DE GESTÃO URBANISTICA
U.O.PG 23
Art.º 109

INTRODUÇÃO

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto e Decreto-Lei n.º 3/2021, de 7 de janeiro, veio revogar a anterior legislação nessa matéria (Lei n.º 48/98, de 11 de agosto e Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro), prevendo a introdução de novos instrumentos de programação, planeamento do território, que permitem a abrangência e o envolvimento dos interesses públicos e privados, com o intuito em comum de promover o desenvolvimento do território de forma sustentada e programada, aproveitando as suas características e as sinergias que para ele contribuem.

Assim, com a aprovação da primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Fafe (PDMF), publicada através do aviso n.º 10198/2015, de 7 de setembro, surge a proposta de delimitação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), previstas na Planta de Ordenamento do PDMF.

Estas UOPG determinam e orientam as expectativas geradas para as porções do território definindo. No caso em concreto, a UOPG 23, regulamentada no art.º 109.º do PDMF, está claramente orientada para a criação de um novo polo industrial, aproveitando as sinergias e dinâmicas do território envolvente (Município de Felgueiras).

É nessa perspetiva que se propõe a delimitação desta Unidade de Execução (UE) como forma de execução da UOPG 23, consolidando e promovendo a materialização dessas expectativas, com claro intuito de promover o desenvolvimento territorial, económico e social da região.

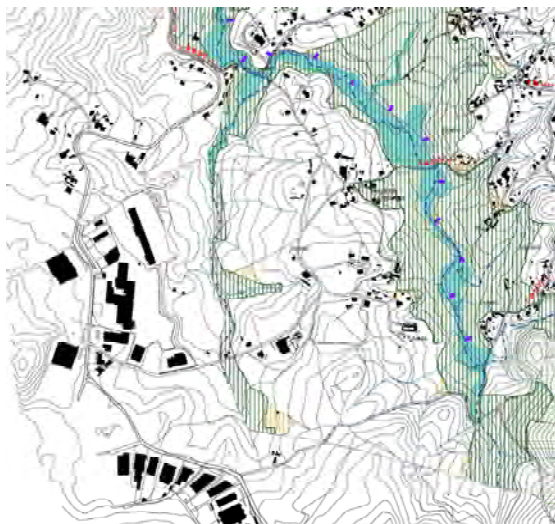


(Maqueta de estudo)

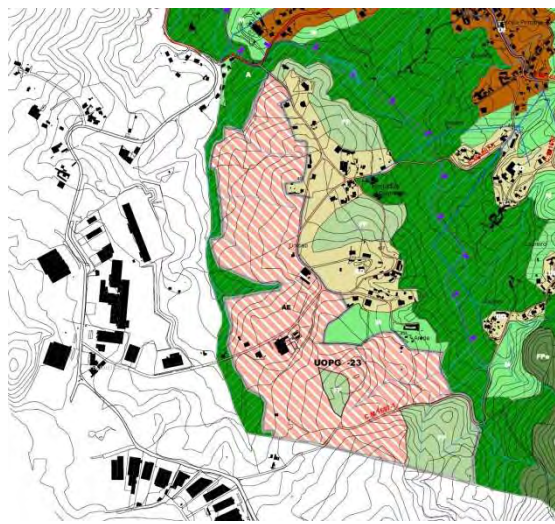
ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

O Município de Fafe, vem assim, por este meio, apresentar o desenvolvimento da proposta de delimitação de uma UE na UOPG 23 na freguesia de Regadas (lugar de Doroso), concelho de Fafe, delimitada a Nascente, pela Rua de Santa Maria e Rua de D. Maria, a Norte e Poente pela Ribeira de Regadas, e a Sul com a Rua de São Bento (CM 1687-1) e zona limítrofe ao Concelho de Felgueiras.

A área da UOPG 23 é de 47,35 ha, distribuídos por diversas matrizes prediais, descritas em documento anexo (planta cadastral). A UOPG 23 integra Solo Urbano (Solo Urbanizável), qualificado na categoria de “Espaço de Atividades Económicas”, e ainda Solo Rural, com a categoria de “Espaço Florestal de Produção”, correspondente a duas áreas com povoamentos florestais percorridas por incêndios (de 2010). A UOPG 23 é contígua a Norte e Poente com área classificada como “Reserva Agrícola Nacional” e “Reserva Ecológica Nacional”. A Nascente com áreas classificada como “Espaços de Baixa Densidade” e “Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal”. A Sul com área classificada como “Espaço Florestal de Produção”.



(Extrato da Planta de Condicionantes)



(Extrato da Planta de Ordenamento)

A regulamentação da UOPG 23 prevista no art.º 109.º do PDMF, dispõe o seguinte:

“...2 – Indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Nesta UOPG admitem-se usos industriais, oficinas, armazéns e atividades complementares;*
- b) Os indicadores e parâmetros urbanísticos a aplicar são os estipulados no art.º 74, do presente regulamento.*

3 – Forma de execução:

- a) A execução realiza-se através de operações urbanísticas enquadradas em PP ou **unidades de execução...**”.*

Considerando a forma de execução descrita no articulado supra referido, considera-se/entende-se que a realização da UOPG 23 deverá ser efetuada através de operações urbanísticas enquadradas em **Unidades de Execução**, por se entender que se trata de um procedimento cuja tramitação se mostra mais célere e flexível.

A área objeto da proposta de delimitação da UE não incide na totalidade da área correspondente à UOPG 23, considerando que a mesma apenas pode abranger solos classificados como Solo Urbano e terrenos sem ocupação edificada (existentes). Ou seja, as duas parcelas que integram a UOPG classificadas como Solo Rural, por constituírem condicionantes à construção (áreas com povoamentos florestais percorridos por incêndios de 2010), e as parcelas, que apesar de classificadas como solo urbano, encontram-se ocupadas por edificação de carácter definitivo com usos habitacionais e serviços, terão de ser excluídas da proposta de delimitação da UE.

ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A presente pretensão tem enquadramento no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 02 de outubro e Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, nomeadamente, no art.º 147.º e art.º 148.º, que dispõe o seguinte:

“...Art.º 147- Sistemas de Execução

1 – Os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa.

2- A execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve-se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela camara municipal, por iniciativa própria ou requerimento dos proprietários interessados...”

“...Art.º 148 – Delimitação das unidades de execução

1 – 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.

2 – As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a 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, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.

3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.

4 – Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor. “

Dispõe ainda o regulamento do PDMF no seu art.º 83.º, o seguinte:

“...Art.º 83 – Execução em Solo Urbanizável

...

3 - ...

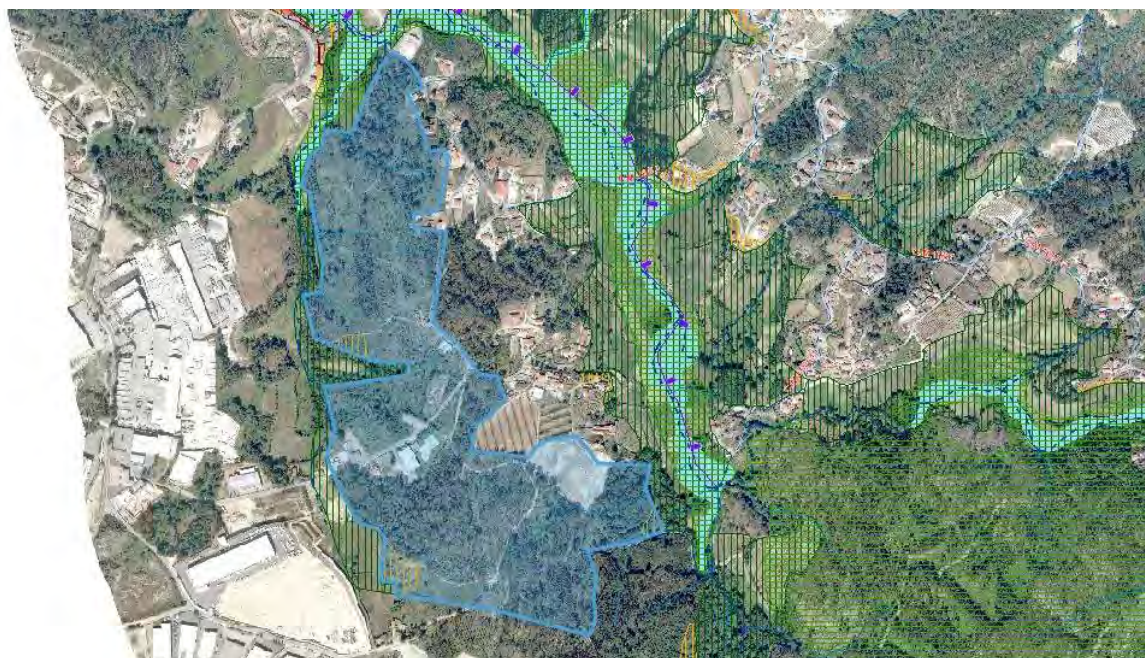
d) No caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, deve ficar assegurado que não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de por sua vez elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas nas alíneas anteriores...”

INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A área de intervenção da operação proposta, caracteriza-se pelo carácter rural, composta sobretudo por mancha arbórea densa, com topografia de altimetria variável, sendo que a Sul e Poente o declive topográfico verifica-se como sendo bastante acentuado. A Poente, a área destinada à proposta de delimitação da Unidade de Execução é limitada pelo curso de água, denominado por Ribeira de Regadas, que se desenvolve a Norte. Aqui, estes limites confinam com campos destinados a atividades agrícola onde se verifica a existência de bifurcação de duas linhas de água. Também a Norte, se desenvolve a rede viária, com o cruzamento da Rua Santa Maria e a Rua 10 de Junho, que por sua vez tem ligação à Estrada Regional 207. É ao longo da Rua de Santa Maria, que limita toda a área da Unidade de Execução a Nascente, que se agrega o Espaço Urbano de Baixa Densidade, com a distribuição da escassa mancha do edificado existente. O prolongamento deste eixo viário, atravessa mais a Sul a área proposta, estabelecendo ligação a Poente com a Estrada Regional 207, e a Sul, com a Rua de Pena D'Arca (caracterizada pela ausência de pavimentação e infraestruturação), que por sua vez estabelece ligação à Rua de São Bento atravessando quer o concelho de Fafe, quer o concelho de Felgueiras.

É também a Sul e a Poente, que se verifica uma forte expansão da edificação de carácter industrial, localizada em território do Município de Felgueiras, constituindo-se assim, como uma mais-valia no contexto dos objetivos programáticos da Unidade de Execução proposta.

Em síntese, atento a caracterização feita anteriormente, é nesta base que surgem as oportunidades, para o desenvolvimento desta Unidade de Execução, no sentido em que esta deve articular, absorver e promover uma melhor articulação do território.



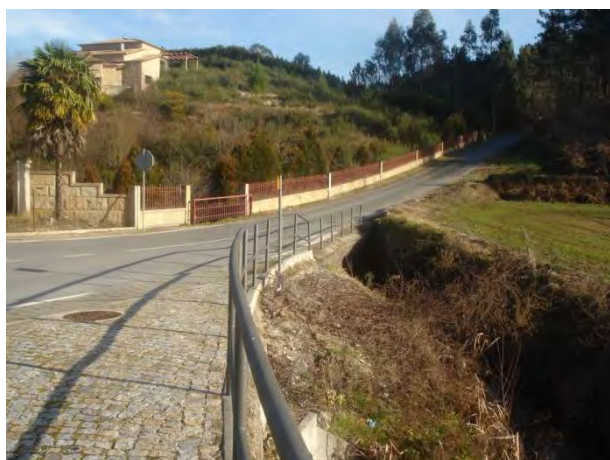
(Planta de Enquadramento)



Vista cruzamento da Rua Stª Maria com Rua 10 de Junho



Vista Norte - Sul



Vista da Rua Stª Maria



Vista interior da U.E, Nascente Poente



Vista Ribeira de Regadas, Norte-Sul



Vista Ribeira de Regadas, Sul-Norte

PROGRAMA URBANISTICO

Assim e face ao anterior descrito, o **Município de Fafe**, vem por este meio propor a delimitação desta **Unidade de Execução**, propondo um conteúdo programático, que não deverá assumir uma forma vinculativa, mas sim, um programa base preliminar que deverá ser objeto de aperfeiçoamento em fase posterior de projeto final.

Neste intuito, em complemento com as peças desenhadas, propõe-se de forma sintética, os princípios bases que suportam o programa proposto:

1. Propõe-se a criação de um novo arruamento, devidamente infraestruturado, pavimentado, complementado com espaços destinado a estacionamento, passeio e arborização, devidamente dimensionado de acordo com o fim a que se destina, articulando os diferentes eixos viários existentes, por forma a promover coesão no que respeita a acessibilidade. Este primeiro tópico assume-se como crucial no âmbito desta proposta;

2. Criação de três nós de ligação, entre os diferentes eixos viários e o arruamento a previsto que se desenvolve ao longo de toda a área delimitada nesta Unidade de execução;

3. Reparcelamento de toda a área delimitada (39,58 ha) por forma a criar a constituição no mínimo de 46 lotes (não sendo este número vinculativo), para usos previsto para os espaços de atividade económica, de acordo com o definido nos artigos 20.º, 73.º, 74.º e 109.º, do regulamento do PDMF, com os indicadores urbanísticos máximos previstos:

3.1 - Área Máxima de Implantação: 126.914,00m²;

3.2 - Área Máxima de Construção: 321.242,60m²;

3.3 – Área destinada a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: 32.124.26m²;

3.4 – Área destinada a Equipamentos de Utilização Coletiva: 32.124.26m²;

4. Promover a edificação de uso predominantemente industrial, aproveitando as sinergias e a dinâmica do territorial envolvente, mais concretamente a Poente e a Sul da área delimitada;

5. Contribuir para o desenvolvimento de novas formas de acessibilidade ao território, nomeadamente a construção da Variante que permitirá a ligação entre a Estrada Regional 207 e a A7/IC5. Esse contributo poderá ser garantido de forma indireta, pela densificação do edificado no território, ou de forma direta por instrumentos legais previsto numa relação intermunicipal.

6. Promover de forma indireta, para o desenvolvimento económico e social no concelho de Fafe, promovendo a criação de emprego e o desenvolvimento urbano do território envolvente.

N.º LOTE	m2 AREA DO LOTE	m2 AREA DE IMPLANTAÇÃO	USO	N.º PISOS	m2 ÁREA DE CONSTRUÇÃO (máx)	Io	Iu
1	5 728,24	3 239,00	INDUSTRIA/OFICINAS/ARMAZENS/ ACTI. COMP.	4	8 592,00	0,56	1,50
2	2 516,76	1 305,00	"	"	3 775,14	0,51	1,50
3	2 838,47	1 519,00	"	"	4 257,70	0,53	1,50
4	3 296,97	1 838,00	"	"	4 945,00	0,55	1,50
5	3 296,97	1 838,00	"	"	4 945,00	0,55	1,50
6	3 296,97	1 838,00	"	"	4 945,00	0,55	1,50
7	3 423,81	1 921,00	"	"	5 135,75	0,56	1,50
8	3 339,88	1 865,00	"	"	5 009,82	0,55	1,50
9	3 255,26	1 809,00	"	"	4 882,89	0,55	1,50
10	3 172,04	1 753,00	"	"	4 758,06	0,55	1,50
11	3 088,12	1 697,00	"	"	4 632,18	0,54	1,50
12	3 005,18	1 533,00	"	"	4 507,77	0,51	1,50
13	3 220,56	1 634,00	"	"	4 830,84	0,50	1,50
14	3 704,76	2 108,00	"	"	5 557,14	0,56	1,50
15	3 586,67	2 029,00	"	"	5 380,00	0,56	1,50
16	3 468,62	1 950,00	"	"	5 202,93	1,50	1,50
17	3 350,58	1 872,00	"	"	5 025,87	0,55	1,50
18	3 232,54	1 793,00	"	"	4 848,41	0,55	1,50
19	3 114,49	1 714,00	"	"	4 671,73	0,55	1,50
20	2 994,45	1 636,00	"	"	4 491,67	0,54	1,50
21	2 822,18	1 557,00	"	"	4 233,27	0,54	1,50
22	2 836,90	1 531,00	"	"	4 255,35	0,53	1,50
23	2 836,90	1 531,00	"	"	4 255,35	0,53	1,50
24	3 324,73	1 856,00	"	"	4 987,09	0,55	1,50
25	3 350,76	1 856,00	"	"	5 026,14	0,55	1,50
26	9 281,68	5 428,00	"	"	13 922,52	0,58	1,50
27	3 712,65	2 074,00	"	"	5 568,97	0,55	1,50
28	3 507,35	1 973,00	"	"	5 261,05	0,56	1,50
29	3 567,40	2 026,00	"	"	5 351,10	0,56	1,50
30	3 080,00	1 600,00	"	"	4 620,00	0,51	1,50
31	3 080,00	1 600,00	"	"	4 620,00	0,51	1,50
32	4 890,34	2 880,00	"	"	7 335,51	0,58	1,50
33	8 470,00	5 631,00	"	"	12 705,50	0,66	1,50
34	8 470,00	5 631,00	"	"	12 705,50	0,66	1,50
35	8 470,00	5 631,00	"	"	12 705,50	0,66	1,50
36	10 800,00	7 668,00	"	"	16 200,00	0,70	1,50
37	8 498,00	5 806,00	"	"	12 747,00	0,68	1,50
38	8 498,00	5 845,00	"	"	12 747,00	0,68	1,50
39	13 687,24	6 966,00	"	"	20 530,86	0,50	1,50
40	4 040,70	2 791,00	"	"	6 061,05	0,69	1,50
41	4 727,54	2 791,00	"	"	7 091,31	0,59	1,50
42	4 727,54	2 791,00	"	"	7 091,31	0,59	1,50
43	4 727,54	2 791,00	"	"	7 091,31	0,59	1,50
44	4 727,54	2 791,00	"	"	7 091,31	0,59	1,50
45	4 727,54	2 791,00	"	"	7 091,31	0,59	1,50
46	6 366,24	4 187,00	"	"	9 549,36	0,65	1,50

TOTAL	214 155,10m2	126 914,00 m2			321 242,60 m2		
--------------	--------------	---------------	--	--	---------------	--	--

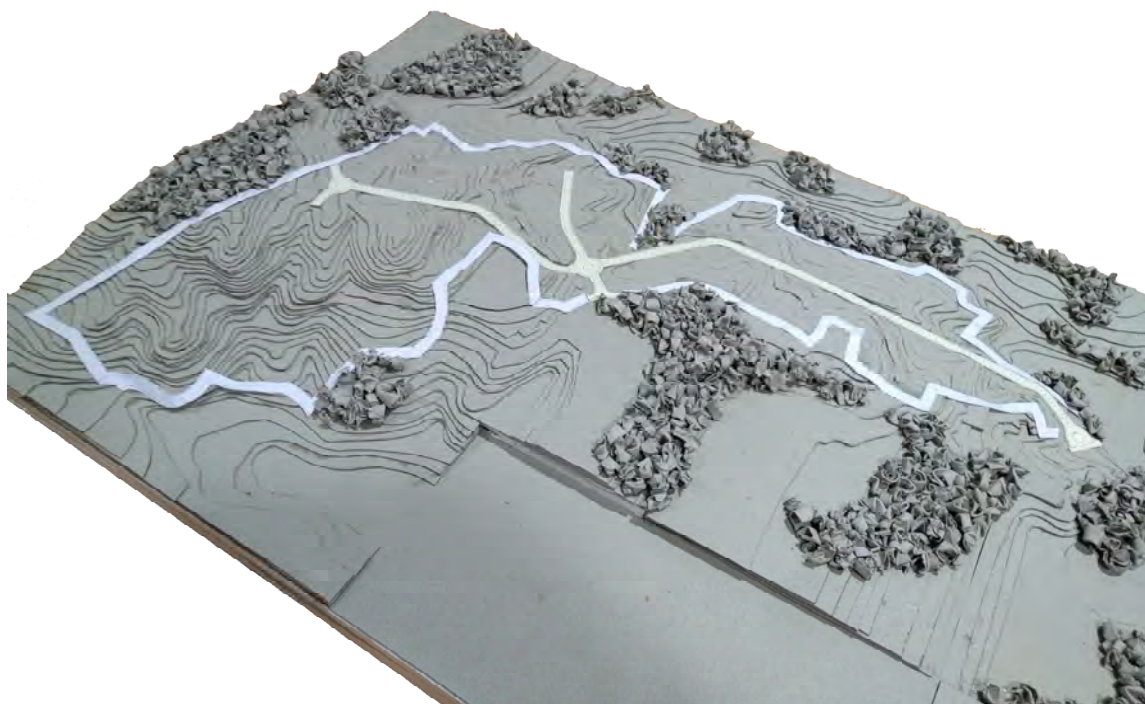
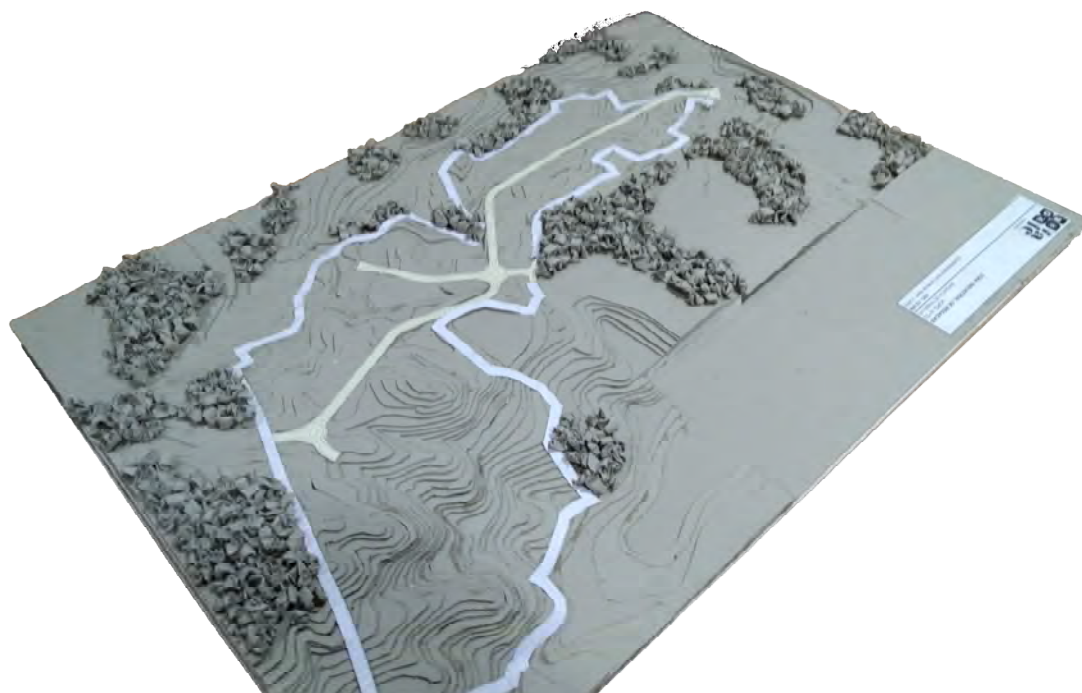
ÁREA DESTINADA AO DOMÍNIO PÚBLICO	
PASSEIOS	13 898,90m2
ESTACIONAMENTO	14 215,20m2
ARRUAMENTOS	17 685,05m2
AREA VERDE	60 828,20m2
TOTAL	106 627,05m2

ÁREA TOTAL LOTEADA	320 782,15m2
PARCELAS SOBRANTES	79 765,07m2
PARCELAS EDIFICADAS	18 760,55m2

ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	395 853,50m2*
--	---------------

*A area referida resulta da subtração das "Áreas Percorridas por Incendios" e Área Edificadas", aos 472 393,32m2 da U.E inicialmente prevista.

(Quadro sinóptico do estudo proposto)



(Maqueta de estudo)



(Planta de Síntese estudo proposto)

