

Ordenamento e Gestão

Urbanística

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

Processo: LOE - 66/2025

Data de Abertura: 19-02-2025

Motivo da Obra: Edifício Habitacional

Localização da Obra: Rua de Gavião Real - Gavião

Despacho

Proceda-se em conformidade.

10-12-2025



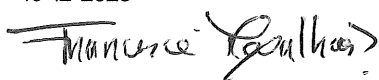
O Vice-Presidente, por ausência do Presidente da Câmara Municipal

Pedro Oliveira, Dr.

Parecer

Deverá proceder-se em conformidade com a informação.

10-12-2025



A Diretora do Departamento

Francisca Magalhães, Arq.^a

Parecer

1. Enquadramento

- 1.1. A requerente apresentou um pedido de alteração à licença de obras de construção n.º 297, de 05/08/2025, ao abrigo do n.º 3 do artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação (RJUE).
- 1.2. A pretensão refere-se a um pedido de licenciamento para a construção de um edifício destinado a habitação multifamiliar, ao abrigo da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º, do RJUE.
- 1.3. A pretensão ocorre no prédio sito no gaveto da rua de Joaquim Moreira Pinto e da rua Gavião Real, na freguesia de Gavião, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o n.º 207/20240731 e inscrito na matriz rústica sob o n.º 745 da respetiva freguesia.
- 1.4. A obra está a decorrer ao abrigo da licença de construção n.º 297/2025.

2. Instrução do pedido

Analisados os elementos apresentados verifica-se que foram apresentados os demais elementos exigíveis para a análise da pretensão.

3. Consulta de entidades externas e serviços internos

3.1. Nos termos do disposto nos artigos 13.º e 13.º-A do RJUE foi efetuada consulta a entidades externas, quando à localização, através do registo da plataforma do SIRJUE VNF2025/01878, tendo sido emitida uma decisão global favorável condicionado, por parte da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região do Norte (CCDR-Norte), a qual engloba a consulta das seguintes entidades:

- a) Infraestruturas de Portugal, S.A. (I.P., S.A.), nos termos da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, com redação atualizada.
- b) E-REDES, S.A., nos termos do Decreto Regulamentar n.º 90/84 de 26 de dezembro.

3.2. Foram solicitados os seguintes serviços internos:

- a) Divisão de Cultura, relativo à proximidade de património, através do registo interno n.º 42471/2024, a qual emitiu parecer favorável;
- b) Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos - Serviços de Água, Saneamento e Águas Pluviais (DASU-SASAP), através do registo interno n.º 10791/2025, a qual emitiu parecer favorável com as condições aí descritas;
- c) Divisão de Mobilidade, Vias e Segurança Rodoviária (DMVSR), através do registo interno n.º 10792/2025, a qual emitiu parecer favorável com as condições aí descritas.

3.3. Através do registo n.º 43889/2025, de 30/07/2025 foi anexado parecer da Junta de Freguesia de Gavião solicitando alterações o projeto de arranjos exteriores.

3.4. Deverá ser dado conhecimento à Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos - Serviços de Resíduos e Limpeza (DASU-SRL).

4. Análise do pedido

4.1. De acordo com Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, o terreno da pretensão está qualificado como:

- a) Na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço Residencial Urbanizado e Espaço Verde de Enquadramento e confronta com via local nível 4 e rede nacional complementar (EN) nível 2.
- b) Na Planta de Ordenamento II - Património Edificado e Arqueológico verifica-se a existência de património denominado por Capela de São José, com o n.º 197, Casa de Real, com o n.º 453 e Sequeiro e Eira da Casa de Real, com o n.º 454.
- c) Na Planta de Ordenamento III - Salvaguardas parte do terreno insere-se em Estrutura Ecológica Complementar Nível II.
- d) Na Planta de Condicionantes I confronta com rede nacional complementar (EN) e com caminho municipal.
- e) Na Planta de Novas Condicionantes verifica-se a existência de rede de média tensão.

4.2. É pretensão da requerente proceder às seguintes alterações:

Ordenamento e Gestão

Urbanística

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

Processo: LOE - 66/2025

Data de Abertura: 19-02-2025

Motivo da Obra: Edifício Habitacional

Localização da Obra: Rua de Gavião Real - Gavião

- a) Ampliação de 1 piso à construção inicialmente aprovada com 3 pisos - r/c e 2 andares e proceder a algumas alterações, passando a ter 4 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira;
 - b) Alteração da localização do compartimento de resíduos;
 - c) Alterações interiores;
 - d) Alteração dos arranjos exteriores.
- 4.3. Consta-se que a proposta contraria o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 70.º do RPDM. É solicitado o enquadramento da proposta na alínea c) do artigo 28.º do RPDM justificando que a altura da fachada da proposta garante uma adequada articulação com os edifícios adjacentes.
- 4.4. Considerando a informação prestada pelos Serviços de Ordenamento do Território, poderá a pretensão ser aceite.
- 4.5. Para efeitos do disposto no artigo 66.º do RPDM em vigor, conjugado com o artigo 37.º do RMUE, bem como na norma técnica n.º 3.2.6 do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, os lugares de estacionamento proposto, privados e público ultrapassam a necessidade legal.
- 4.6. Verifica-se que estão em falta 4 lugares privados + 1 lugar da mobilidade condicionada e que os mesmos são compensados através do excedente de lugares públicos.
- 4.7. Analisada a proposta dos arranjos exteriores verifica-se que é proposta a alteração da área cedida ao domínio público passando para a área de 523,63m², de acordo com a planta de implantação apresentada a 18/08/2025, destinada a:
- a) 290,04 m² para passeios, em lajetas de betão;
 - b) 199,40 m² para estacionamento em cubo de granito;
 - c) 17,78 m² para alargamento do caminho em betuminoso;
 - d) 4,50 m² para canteiros;
 - e) 11,91 m² para outros (incluindo muros de vedação, muros de suporte, guias).
- 4.8. A pretensão é considerada como uma operação urbanística com impacte relevante ou semelhante a loteamento, conforme o artigo 27.º do RMUE, conjugado com a Portaria n.º 75/2024 de 29 de fevereiro, devendo ser cedido para integração no domínio municipal, a área de 974,66 m² destinada a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública de custos controlados ou para a arrendamento acessível, a qual incluir a área de construção previamente licenciada e a área necessária da alteração em apreciação.
- 4.9. Consta-se que é prevista a cedência de uma área de 1330,65 m², para integração no domínio público municipal, destinada a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e habitação pública de

- custos controlados ou para a arrendamento acessível, sita no prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 239 e inscrito na matriz rústica sob o n.º 683, da freguesia de Gavião.
- 4.10. A parcela em questão é avaliada no valor de 70.158,52 euros, conforme fórmula de cálculo do artigo 30.º do RMUE.
- 4.11. De acordo com a Planta de Ordenamento IV - Zonamento Acústico, e para efeito dos disposto na Portaria 71-A/2024, de 27 de fevereiro, uma vez que pretensão se situa em zona de conflito acima de 0.0 dB(A) e abaixo dos 5.0 dB(A) do valores limites, informa-se que o projeto acústico deverá considerar os valores do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, $D(\text{índice } 2m,n,w)$, superiores em 3 dB aos valores constantes da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, com redação atualizada.
- 4.12. Para efeitos do disposto no n.º 8 e n.º 9 do artigo 20.º do RJUE, no que respeita aos aspetos interiores das edificações e plano de acessibilidades, o termo de responsabilidade do autor do projeto de arquitetura e acessibilidades, constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, excluindo a sua apreciação prévia.
- 4.13. Para a operação urbanística em apreço, deve o/a Gestor/a Procedimento solicitar ou verificar os seguintes projetos de especialidades:
- a) Projeto de estabilidade;
 - b) Projeto da rede de abastecimento de água;
 - c) Projeto da rede de esgotos;
 - d) Projeto de drenagem de águas pluviais;
 - e) Projeto da rede elétrica conforme determina o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 22 de dezembro. Deverá considerar-se o Decreto-Lei n.º 39/2010, de 26 de abril, com redação atualizada, conjugado com a Portaria n.º 220/2016 de 10 de agosto, relativamente à mobilidade elétrica, uma vez que a pretensão é um edifício multifamiliar.
 - f) Projeto de rede de gás, facultativo com a publicação do Decreto-Lei n.º 11/2023, de 10 de fevereiro;
 - g) Projeto de telecomunicações - ITED;
 - h) Projeto de instalações eletromecânicas;
 - i) Projeto acústico;
 - j) Projeto de segurança contra incêndios em edifício ou ficha de segurança contra incêndios;
 - k) Projeto de conforto térmico;
 - l) Pré-certificado energético;
 - m) Projeto AVAC, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 22 de dezembro;
 - n) Projeto de arranjos exteriores.
- 4.14. Atendendo que é proposta a execução de passeios e estacionamento público, deverá ser apresentado o respetivo plano de acessibilidades, por forma a cumprir o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.
- 4.15. Deverá ser solicitado parecer à junta de freguesia, relativo à proposta de execução de passeios e

Ordenamento e Gestão

Urbanística

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

Processo: LOE - 66/2025

Data de Abertura: 19-02-2025

Motivo da Obra: Edifício Habitacional

Localização da Obra: Rua de Gavião Real - Gavião

estacionamento localizados em espaço público, devendo ser enviadas as peças desenhadas do projeto de arranjos exteriores.

5. Condicionantes da licença

5.1. A execução da obra está condicionada ao cumprimento dos seguintes pareceres:

- a) Infraestruturas de Portugal, S.A. (I.P., S.A.);
- b) E-REDES, S.A.;
- c) Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos - Serviços de Água, Saneamento e Águas Pluviais (DASU-SASAP);
- d) Divisão de Mobilidade, Vias e Segurança Rodoviária (DMVSR);
- e) Junta de Freguesia.

5.2. É cedido ao domínio público do município, para integração no domínio público a área de terreno com 523,63 m², conforme planta de implantação apresentada a 18/08/2025, destinada a:

- a) 290,04 m² para passeios, em lajetas de betão;
- b) 199,40 m² para estacionamento em cubo de granito;
- c) 17,78 m² para alargamento do caminho em betuminoso;
- d) 4,50 m² para canteiros;
- e) 11,91 m² para outros (incluindo muros de vedação, muros de suporte, guias).

6. Proposta de decisão

6.1. Deverão ser comunicados os pareceres descritos no ponto 3, nos termos aí descritos.

6.2. Em face da análise e da informação dos Serviços de Ordenamento do Território, propõe-se, para efeitos do disposto no artigo 28.º do RPDM, que a solução apresentada seja objeto de discussão pública e aprovação nos termos aí descritos.

6.3. Deverá comunicar-se à requerente, que nos termos do n.º 3 do artigo 25.º do RJUE, deverá celebrar com a Câmara Municipal escritura relativa à cedência dos espaços descritos na presente informação, após a aprovação do projeto de arquitetura.

6.4. Deverá a requerente contactar os Serviços da Divisão dos Assuntos Jurídicos, para a realização de escritura.

6.5. Deverá comunicar-se à requerente:

- a) Informação supra;
- b) Tabela de cálculo de estacionamento de 09-12-2025;
- c) Tabela de cálculo de cedências de 09-12-2025;

- d) Tabela de avaliação de cedência de 09-12-2025.
- 6.6. Deverá ser dado conhecimento à DASU-SRJ das alterações propostas do compartimento de deposição de resíduos e à Junta de Freguesia, remetendo cópia do projeto de arquitetura, memória descritiva.

10-12-2025



A Chefe de Divisão de Gestão Urbanística
Cristiana Caldas, Arq.^a
