



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão Urbanística
planning and urban management

AVISO Nº 244/2022

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

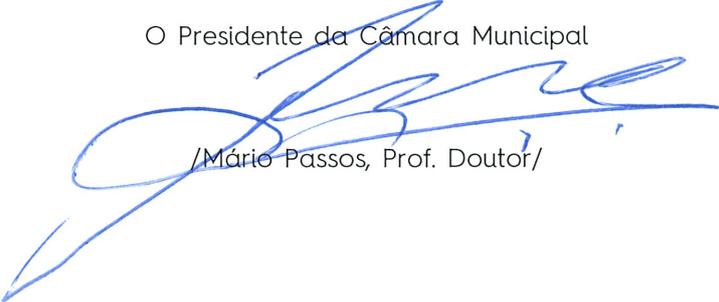
**MÁRIO DE SOUSA PASSOS, PRESIDENTE DA CÂMARA
MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO:**

Torna público, que a Câmara Municipal, na reunião ordinária de vinte quatro de novembro de dois mil e vinte e dois, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de adaptação de área técnica para área habitacional, numa construção destinada a edifício multifamiliar, sito na Rua Flávia Estefânia Guimarães, Vila Nova de Famalicão, nos termos previstos no n.º 2 do art.º 89.º e no n.º 4 do art.º 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. A discussão pública ocorrerá por um período de 20 dias, decorrido que seja o prazo de 5 dias, contado desde a publicação do presente Aviso no Diário da República. Durante este período os interessados poderão, por escrito, formular reclamações, sugestões ou observações, através do correio eletrónico camaramunicipal@famalicao.pt ou por via postal.

Os interessados poderão consultar a proposta na página eletrónica do Município em www.famalicao.pt.

Vila Nova de Famalicão, 15 de dezembro de 2022

O Presidente da Câmara Municipal


/Mário Passos, Prof. Doutor/



Planeamento e Gestão

www.famalicao.pt

camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO

Praça Álvaro Marques

4764-502 V.N. de Famalicão

tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

REUNIÃO
DE
24 NOV. 2022
DELIBERAÇÃO

PROPOSTA

Assunto: Proposta de adaptação de área técnica para área habitacional numa construção destinada a edifício multifamiliar.

Considerando que:

A requerente, Predilethes Invest, Lda., apresentou o pedido de licenciamento n.º LOE 81/2021 para a construção de um edifício destinado a habitação multifamiliar, comércio e serviços, sito na Rua Flávia Estefânia Guimarães, Vila Nova de Famalicão, composto por 2 pisos abaixo a cota de soleira e 6 acima, mais um piso técnico de apoio e pala de cobertura, tendo sido emitido o alvará de construção n.º 79/2022.

É, agora, pretensão da requerente proceder à ampliação da área destinada a habitação, fazendo um aproveitamento da cobertura existente e área técnica, encerrando o espaço por forma a criar frações habitacionais que se desenvolvem em dois pisos (duplex), sem aumentar a área coberta. É pretendido fechar essa área da cobertura, mantendo a volumetria aprovada e alterando o seu uso de espaço condominial para um uso habitacional das frações do piso inferior;

Uma vez que, a área coberta na cobertura já aprovada possui pé-direito regulamentar para compartimentos habitáveis; o piso de cobertura já era acessível, não há aumento da altura da construção ou volumetria; não há alteração dos afastamentos e o encerramento dessa área não altera o impacto ou enquadramento da edificação na envolvente, entende-se não haver inconveniente na alteração proposta;

A pretensão localiza-se em Espaço Central Urbanizado - Nível C1, sendo que, para esta categoria de solo, as regras e os parâmetros urbanísticos são estabelecidos nos artigos 68.º a 70.º do RPDM, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições, designadamente as relativas a condições gerais de edificabilidade (artigos 25.º a 28.º), a impermeabilização do solo (artigo 55.º) e a estacionamento (artigo 66.º).

De acordo com a alínea c) do artigo 28.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) a proposta poderá ser aceite, desde que se verifique uma adequada integração no espaço urbano em que se insere e desde que a solução seja objeto de discussão pública e aprovação nos termos idênticos aos estabelecidos para as Unidades de Execução;

Os objetivos propostos centram-se nos principais fatores e elementos que estruturam o tecido urbano local, permitindo determinar a morfologia resultante, para além de identificar as suas permanências e variáveis morfológicas;

Localiza-se numa zona de expansão urbana, dominada pela existência de edifícios multifamiliares que variam entre 5 a 9 pisos;

A morfologia do terreno da proposta e os terrenos contíguos, assim como o volume de construção e alturas das construções existentes e previstas na envolvente, a construção consegue garantir uma adequada integração com a envolvente.

Por despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal de 11 de agosto de 2022, que se anexa, foi proposto proceder-se à discussão pública para efeitos do disposto na a alínea c) do artigo 28.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM).

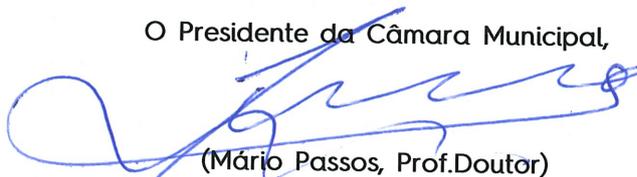
Pelo exposto, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:

1 - Nos termos e para efeitos da alínea c) do artigo 28.º do RPDM, submeter a discussão pública a proposta de aumento da área de construção habitacional, melhor identificada no corpo da presente proposta.

2 - O período de discussão pública deverá ser anunciado com a antecedência de 5 (cinco) dias, devendo ocorrer pelo período de 20 (vinte) dias, mediante aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e no sítio da internet do Município, de acordo com o previsto no artigo 89.º e n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, ex vi alínea c) do artigo 28.º do RPDM.

Vila Nova de Famalicão, 14 de novembro de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal,



(Mário Passos, Prof.Doutor)

_____ DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR. _____
-ABSTIVERAM-SE OS SENHORES VEREADORES ELEITOS PELO PARTIDO SOCIALISTA.
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM CATORZE DE OUTUBRO DE 2021, A PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA. _____



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão
Urbanística
www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

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

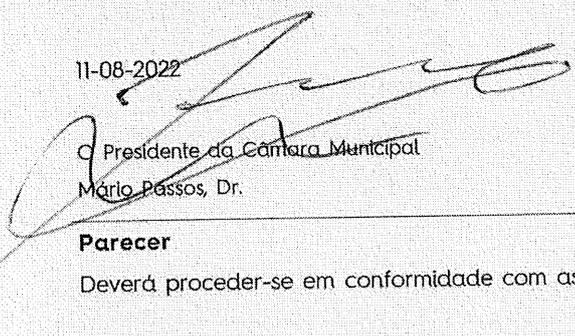
Processo: LOE - 81/2021

Data de Abertura: 25-02-2021
Motivo da Obra: Edifício Misto
Localização da Obra: Flávia Estefânia Guimarães - Vila Nova de Famalicão e Calendário

Despacho

Proceda-se em conformidade.

11-08-2022


O Presidente da Câmara Municipal
Mário Passos, Dr.

Parecer

Deverá proceder-se em conformidade com as informações.

08-08-2022


A Diretora do Departamento
Francisca Magalhães, Arq.^a

Parecer

1. Em face da análise efetuada, deverá proceder-se ao procedimento de discussão pública relativamente à criação do piso proposto.
2. O número de proposto garante uma correta articulação com as construções contíguas, relativamente ao número de pisos das construções previstas e existentes a sul e as construções norte.
3. Deverá proceder-se em conformidade com as informações.

21-05-2022


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

Informação

1. A requerente apresentou um pedido de alteração do alvará de construção n.º 79/2022 de 14/02/2022, 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).
2. Analisados os elementos apresentados, de acordo com o disposto nos n.ºs 1 a 6 e 15 do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, verifica-se que não foram apresentados os seguintes elementos:



- a) Ficha de Segurança Contra Incêndios, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 224/2015 de 9 de outubro. (o projeto de segurança contra incêndios é uma especialidade).
3. Após análise dos Serviços de Apreciação Arquitetónica e Urbana verifica-se o seguinte:
- a) Deverá a solução proposta ser objeto de discussão pública de acordo com o preceituado na alínea c) do artigo 28.º (RPDM);
- b) Deverá a questão das cedências obrigatórias, mencionadas no ponto 2.8, ser remetida à consideração superior.
4. Antes da emissão do alvará de autorização de utilização, deverá a requerente proceder à cedência e execução das áreas cedidas ao domínio público referidas na escritura de cedência (registo externo n.º 63191/2021).
5. Deverá comunicar-se à requerente a informação supra.

05-05-2022



O/A Gestor(a) de Procedimento

P. Martinha Veloso, Arq.

Informação

1. Enquadramento

A requerente apresentou aditamento ao projeto de arquitetura referente ao pedido de licenciamento para a construção de um edifício destinado a habitação multifamiliar, comércio e serviços, composto por 2 pisos abaixo a cota de soleira e 6 acima, com o alvará de construção n.º 79/2022.

2. Análise do pedido

2.1. O projeto de arquitetura licenciado visava 2 pisos abaixo da cota de soleira destinados a estacionamento, o espaço destinado a 2 comércios/serviços e 5 fogos, 5 pisos destinados a 8 fogos por piso e um espaço condominial coberto no piso da cobertura, e terraço acessível.

2.2. É pretensão da requerente proceder às seguintes alterações:

- a) Pequenas alterações na compartimentação interior dos pisos;
- b) Ligeiras alterações de fachada;
- c) A grande alteração relativamente ao projeto inicial acontece na ligação entre as unidades habitacionais do Piso 5 ao denominado Piso da Cobertura, passando as frações respetivas a ser constituídas por dois pisos.
- d) Sem aumentar a área coberta, a requerente pretende fechar essa área da cobertura, mantendo a volumetria aprovada e alterando o seu uso de espaço condominial para um uso habitacional das frações do piso inferior.
-



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

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 - 81/2021

Data de Abertura: 25-02-2021

Motivo da Obra: Edifício Misto

Localização da Obra: Flávia Estefânia Guimarães - Vila Nova de Famalicão e Calendário

2.3. Uma vez que, a área coberta na cobertura já aprovada possui pé-direito regulamentar para compartimentos habitáveis; o piso de cobertura já era acessível, não há aumento da altura da construção ou volumetria; não há alteração dos afastamentos e o encerramento dessa área não altera o impacto ou enquadramento da edificação na envolvente, entende-se não haver inconveniente na alteração proposta

2.4. Para efeitos do disposto no artigo 66.º do RPDM, entende-se que, uma vez que não há alteração no número de fogos ou tipologia, não se mostra necessário aumento do estacionamento, pelo princípio da proporcionalidade.

2.5. No entanto, de acordo com a alínea ai) do n.º 2 do artigo 70.º (RPDM), a construção proposta contraria o n.º de pisos permitidos acima do solo, pelo que, deverá a solução proposta ser objeto de discussão pública e aprovação, de acordo com o preceituado na alínea c) do artigo 28.º (RPDM).

2.6. Analisada a proposta dos arranjos exteriores verifica-se que é mantida a cedência anteriormente prevista ao domínio público a área de 1.274,00m², de acordo com a planta de implantação apresentada a 25/2/2021, destinada a:

- a) 252,00m² para passeios;
- b) 1.022,00m² para espaços verdes.

2.7. Com as alterações apresentadas, há necessidade de atualizar os cálculos para efeitos do artigo 27.º do RMUE, devendo ser cedido para integração no domínio municipal, a área de 2.830,70m² destinados a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, ou seja 143,80m² a mais do cálculo anterior.

2.8. Constata-se que não são previstas as áreas de cedência obrigatórias, pelo que:

- a) Podem ser incluídas nas cedências efetuadas no âmbito do plano de pormenor de Tal-val, caso se aplique; ou
- b) Poderão ser compensadas através de pagamento da correspondente taxa de compensação no valor de 12.636,43 euros, de acordo com o cálculo do valor da compensação em numerário, nos termos do disposto no artigo 30.º do RMUE, conforme tabela em anexo.

2.9. O plano de acessibilidades encontra-se devidamente instruído, pelo que fica dispensada a sua apreciação prévia pela Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

2.10. Os dados fornecidos na ficha de características da obra, estimativa orçamental e ficha de elementos estatísticos são coincidentes e estão devidamente preenchidos.

2.11. Verifica-se que o aditamento ao projeto de arquitetura não apresenta óbices urbanísticos, nem arquitetónicos.

3. Conclusão

3.1. Deverá ser dado início ao procedimento mencionado no ponto 2.5 da presente informação.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

-
- 3.2. Deverá superiormente enquadrar-se a proposta no mencionado no ponto 2.8.
- 3.3. Antes da emissão do alvará de autorização de utilização, deverá a requerente proceder à cedência e execução das áreas cedidas ao domínio, descritas no ponto 2.6.
- 3.4. Em face da análise efetuada, poderá o adiamento ao projeto de arquitetura ser deferido, condicionado ao mencionado no ponto 3.1.
- 3.5. Para a operação urbanística em apreço são necessários aditamentos a todas as especialidades que sofreram alteração ou pedido de isenção devidamente justificado.

03-05-2022

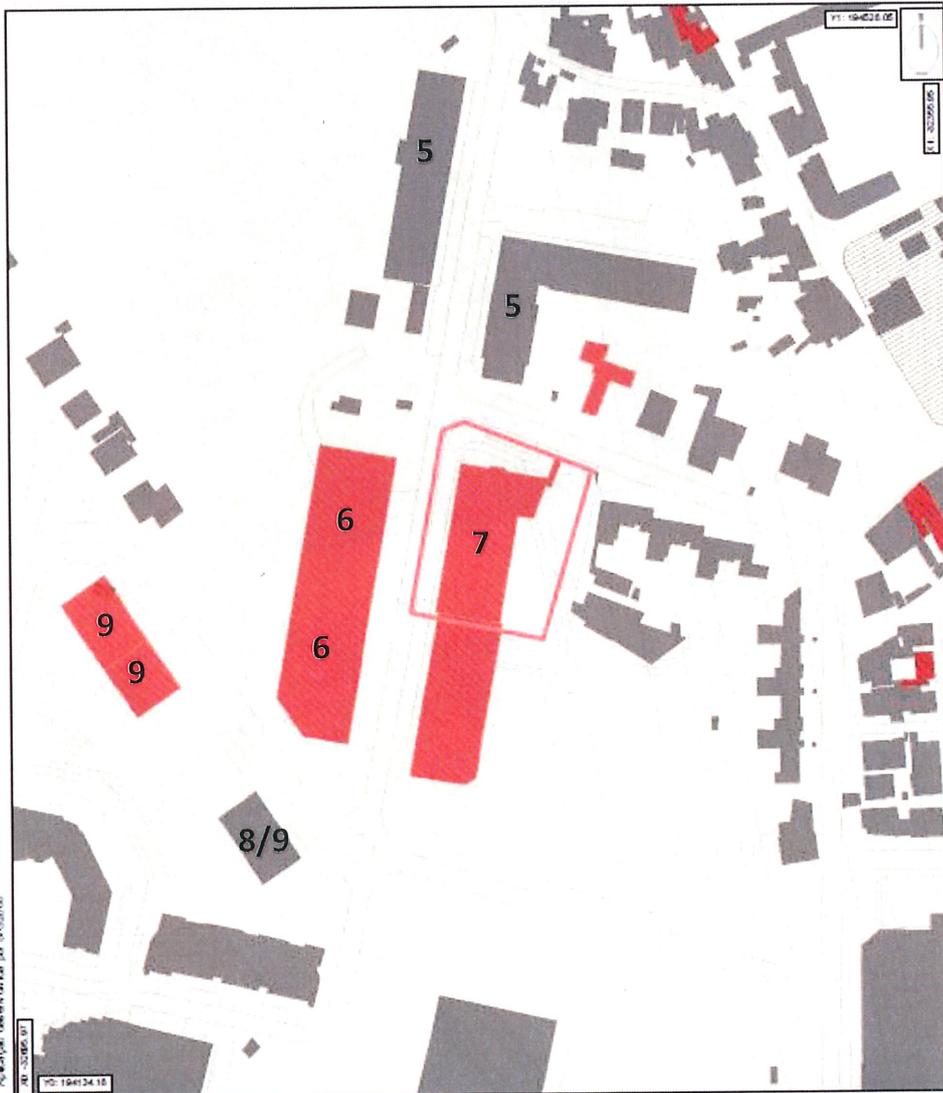
CCaldas

Serviço de Apreciação Arquitetónica e Urbana (SAAU)

f. Joana Mesquita, Arq.



Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão

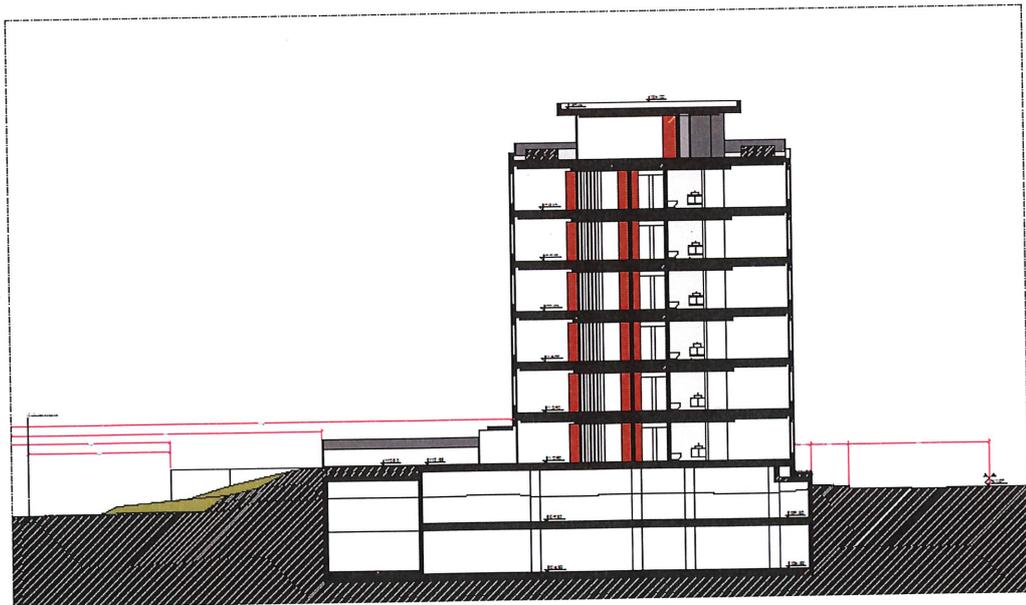


O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão de respectiva licença.

Aviso nº 14327/2009 DR nº 155, Série II de 12/08/2009



ALÇADO



CORTE



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão

Urbanística

www.famalicao.pt

camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO

Praça Álvaro Marques

4764-502 V.N. de Famalicão

tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

Processo: LOE - 81/2021

Data de Abertura: 25-02-2021

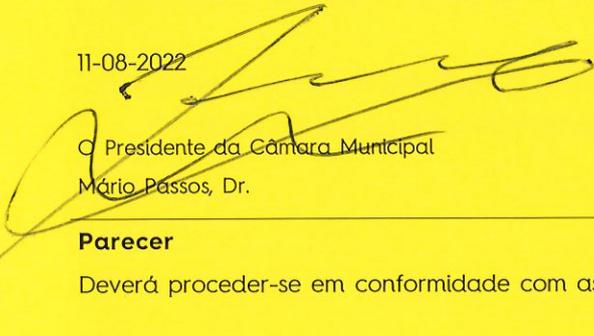
Motivo da Obra: Edifício Misto

Localização da Obra: Flávia Estefânia Guimarães - Vila Nova de Famalicão e Calendário

Despacho

Proceda-se em conformidade.

11-08-2022


O Presidente da Câmara Municipal
Mário Passos, Dr.

Parecer

Deverá proceder-se em conformidade com as informações.

08-08-2022


A Diretora do Departamento
Francisca Magalhães, Arq.^a

Parecer

1. Em face da análise efetuada, deverá proceder-se ao procedimento de discussão pública relativamente à criação do piso proposto.
2. O número de proposto garante uma correta articulação com as construções contíguas, relativamente ao número de pisos das construções previstas e existentes a sul e as construções norte.
3. Deverá proceder-se em conformidade com as informações.

21-05-2022


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

Informação

1. A requerente apresentou um pedido de alteração ao alvará de construção n.º 79/2022 de 14/02/2022, 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).
2. Analisados os elementos apresentados, de acordo com o disposto nos n.ºs 1 a 6 e 15 do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril, verifica-se que não foram apresentados os seguintes elementos:



a) Ficha de Segurança Contra Incêndios, conforme previsto no Decreto-Lei n.º 220/2008 de 12 de novembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 224/2015 de 9 de outubro. (o projeto de segurança contra incêndios é uma especialidade).

3. Após análise dos Serviços de Avaliação Arquitetónica e Urbana verifica-se o seguinte:

a) Deverá a solução proposta ser objeto de discussão pública de acordo com o preceituado na alínea c) do artigo 28.º (RPDM);

b) Deverá a questão das cedências obrigatórias, mencionadas no ponto 2.8, ser remetida à consideração superior.

4. Antes da emissão do alvará de autorização de utilização, deverá a requerente proceder à cedência e execução das áreas cedidas ao domínio público referidas na escritura de cedência (registo externo n.º 63191/2021).

5. Deverá comunicar-se à requerente a informação supra.

05-05-2022

O/A Gestor(a) de Procedimento

Dr.ª Martinha Veloso, Arq.

Informação

1. Enquadramento

A requerente apresentou aditamento ao projeto de arquitetura referente ao pedido de licenciamento para a construção de um edifício destinado a habitação multifamiliar, comércio e serviços, composto por 2 pisos abaixo a cota de soleira e 6 acima, com o alvará de construção n.º 79/2022.

2. Análise do pedido

2.1. O projeto de arquitetura licenciado visava 2 pisos abaixo da cota de soleira destinados a estacionamento, o r\chão destinado a 2 comércios\serviços e 5 fogos, 5 pisos destinados a 8 fogos por piso e um espaço condominial coberto no piso da cobertura, e terraço acessível.

2.2. É pretensão da requerente proceder às seguintes alterações:

a) Pequenas alterações na compartimentação interior dos pisos;

b) Ligeiras alterações de fachada;

c) A grande alteração relativamente ao projeto inicial acontece na ligação entre as unidades habitacionais do Piso 5 ao denominado Piso da Cobertura, passando as frações respetivas a ser constituídas por dois pisos.

d) Sem aumentar a área coberta, a requerente pretende fechar essa área da cobertura, mantendo a volumetria aprovada e alterando o seu uso de espaço condominial para um uso habitacional das frações do piso inferior.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Ordenamento e Gestão

Urbanística

www.famalicao.pt

camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO

Praça Álvaro Marques

4764-502 V.N. de Famalicão

tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

Processo: LOE - 81/2021

Data de Abertura: 25-02-2021

Motivo da Obra: Edifício Misto

Localização da Obra: Flávia Estefânia Guimarães - Vila Nova de Famalicão e Calendário

2.3. Uma vez que, a área coberta na cobertura já aprovada possui pé-direito regulamentar para compartimentos habitáveis; o piso de cobertura já era acessível, não há aumento da altura da construção ou volumetria; não há alteração dos afastamentos e o encerramento dessa área não altera o impacto ou enquadramento da edificação na envolvente, entende-se não haver inconveniente na alteração proposta

2.4. Para efeitos do disposto do no artigo 66.º do RPDM, entende-se que, uma vez que não há alteração no número de fogos ou tipologia, não se mostra necessário aumento do aparcamento, pelo princípio da proporcionalidade.

2.5. No entanto, de acordo com a alínea ai) do n.º 2 do artigo 70.º (RPDM), a construção proposta contraria o n.º de pisos permitidos acima do solo, pelo que, deverá a solução proposta ser objeto de discussão pública e aprovação, de acordo com o preceituado na alínea c) do artigo 28.º (RPDM).

2.6. Analisada a proposta dos arranjos exteriores verifica-se que é mantida a cedência anteriormente prevista ao domínio público a área de 1.274,00m², de acordo com a planta de implantação apresentada a 25/2/2021, destinada a:

- a) 252,00m² para passeios;
- b) 1.022,00m² para espaços verdes.

2.7. Com as alterações apresentadas, há necessidade de atualizar os cálculos para efeitos do artigo 27.º do RMUE, devendo ser cedido para integração no domínio municipal, a área de 2.830,70m² destinados a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, ou seja 143,80m² a mais do cálculo anterior.

2.8. Consta-se que não são previstas as áreas de cedência obrigatórias, pelo que:

- a) Podem ser incluídas nas cedências efetuadas no âmbito do plano de pormenor de Tal-vai, caso se aplique; ou
- b) Poderão ser compensadas através de pagamento da correspondente taxa de compensação no valor de 12.636,43 euros, de acordo com o cálculo do valor da compensação em numerário, nos termos do disposto no artigo 30.º do RMUE, conforme tabela em anexo.

2.9. O plano de acessibilidades encontra-se devidamente instruído, pelo que fica dispensada a sua apreciação prévia pela Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

2.10. Os dados fornecidos na ficha de características da obra, estimativa orçamental e ficha de elementos estatísticos são coincidentes e estão devidamente preenchidos.

2.11. Verifica-se que o aditamento ao projeto de arquitetura não apresenta óbices urbanísticos, nem arquitetónicos.

3. Conclusão

3.1. Deverá ser dado início ao procedimento mencionado no ponto 2.5 da presente informação.



-
- 3.2. Deverá superiormente enquadrar-se a proposta no mencionado no ponto 2.8.
- 3.3. Antes da emissão do alvará de autorização de utilização, deverá a requerente proceder à cedência e execução das áreas cedidas ao domínio, descritas no ponto 2.6.
- 3.4. Em face da análise efetuada, poderá o adiamento ao projeto de arquitetura ser deferido, condicionado ao mencionado no ponto 3.1.
- 3.5. Para a operação urbanística em apreço são necessários aditamentos a todas as especialidades que sofreram alteração ou pedido de isenção devidamente justificado.

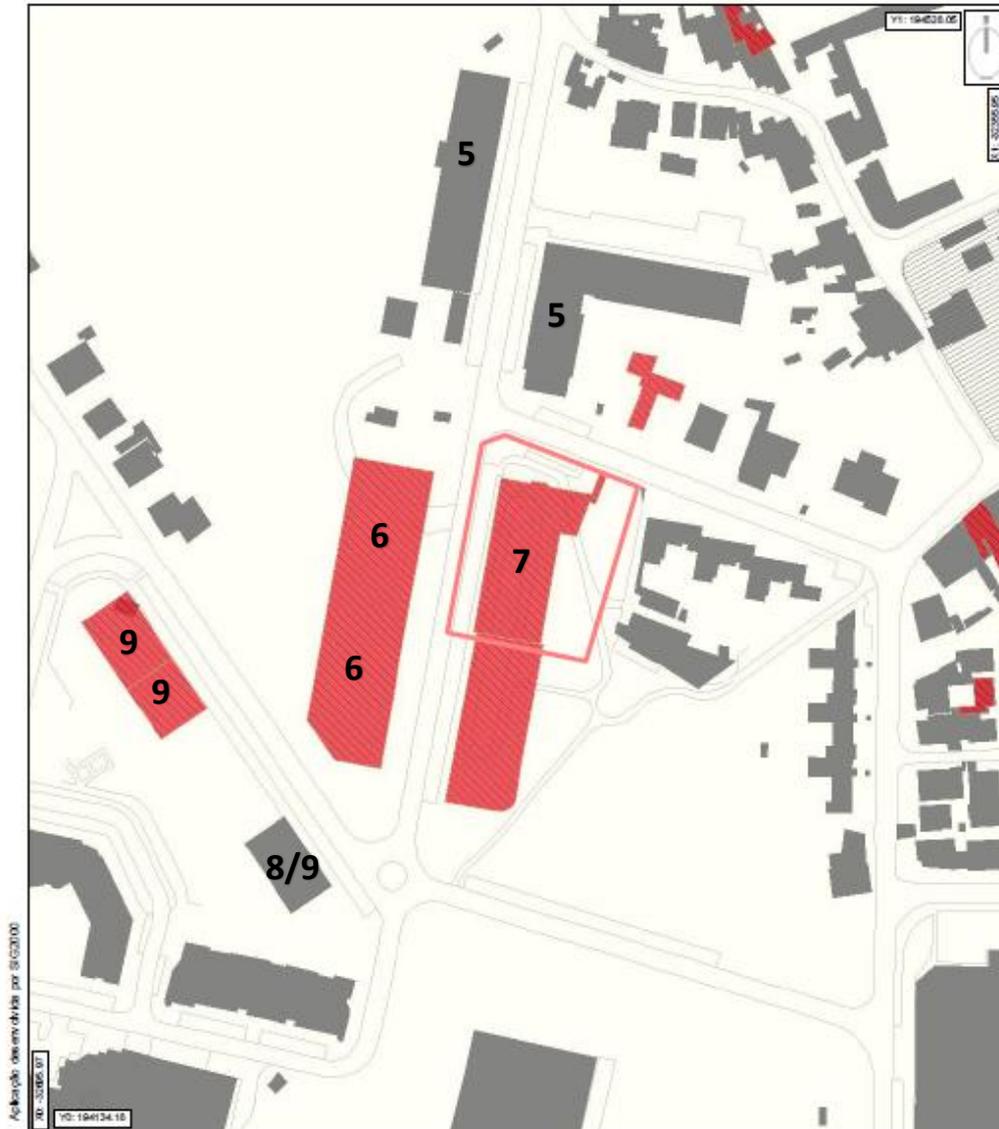
03-05-2022

CCaldas

Serviço de Apreciação Arquitetónica e Urbana (SAAU)

J Joana Mesquita, Arq.

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



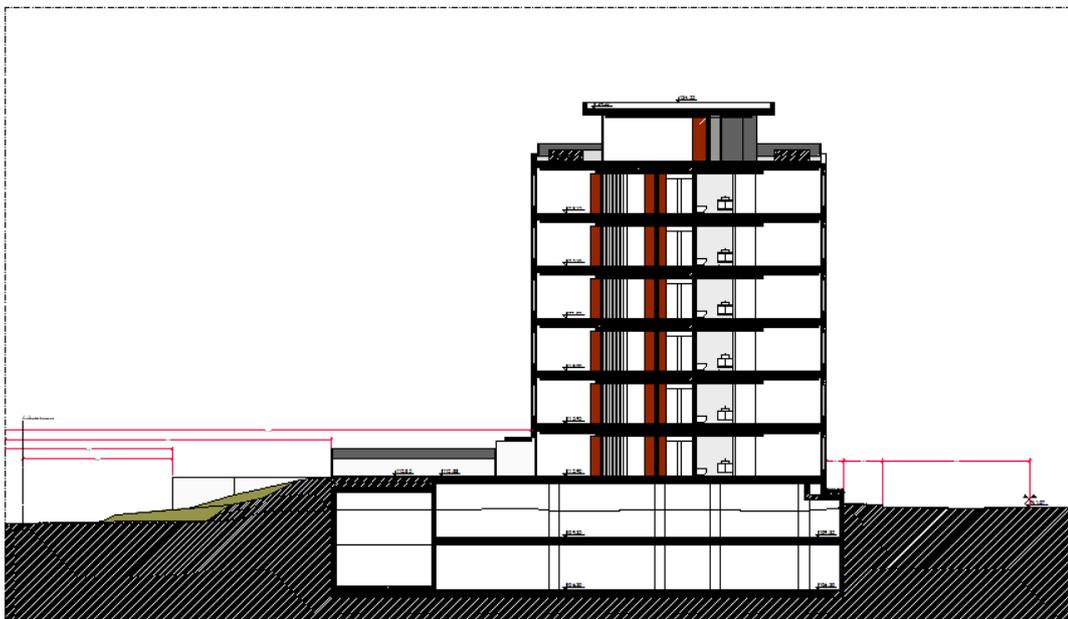
O fornecimento desta planta não implica qualquer compromisso quanto ao deferimento do pedido que vier a ser requerido ou à concessão da respectiva licença.

Aviço nº 14327/2009 DR nº 155, Série II de 12/08/2009

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ALÇADO



CORTE