

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: LAL - 114/2024

Data de Abertura: 20-11-2024

Motivo da Obra: Loteamento Habitacional

Localização da Obra: Rua Flávia Estefânia Guimarães, Lotes 1 e 2 - Vila Nova de Famalicão e Calendário

Despacho

Proceda-se em conformidade.

O Presidente da Câmara Municipal

Mário Passos, Prof.

Parecer

Deverá proceder-se em conformidade com as informações.

A Diretora do Departamento

Francisca Magalhães, Arq.^a

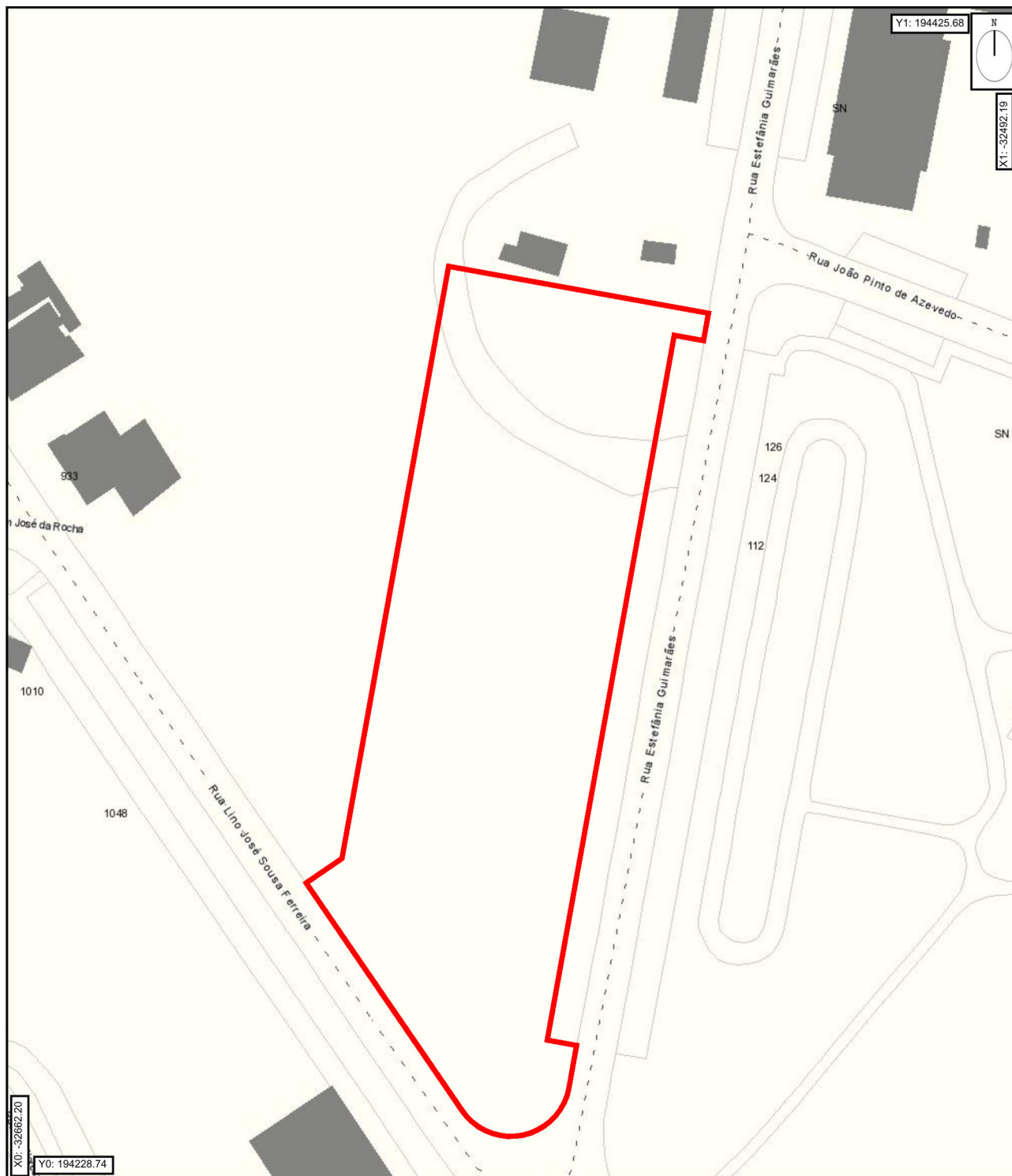
Parecer

Deverá proceder-se em conformidade com a informação do Gestor de Procedimento.

Deverá comunicar-se as informações dos Serviços de Avaliação Arquitetónica e Urbana de 25-02-2025, dos Serviços de Ordenamento do Território de 05-03-2025 e do Gestor de Procedimento de 06-03-2025.

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

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



Aplicação desenvolvida por SIG2000

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



Aplicação desenvolvida por SIG2000

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

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

LEGENDA:

QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL E OPERATIVA DO SOLO

SOLO RURAL

Aglomerado Rural	
Espaço Agrícola	
Espaço Florestal de Proteção	
Espaço Florestal de Produção	
Espaço Florestal de Recreio e Enquadramento e Estética de Paisagem	
Espaço de Exploração e Recursos Geológicos	
Espaço de Exploração Consolidada	
Espaço de Exploração Complementar	

SOLO URBANO

	Urbanizado	Urbanizável
Espaço Atividade Económica		
Espaço Central C1 - Nível 1 C2 - Nível 2 C3 - Nível 3		
Espaço Residencial		
Espaço Urbano de Baixa Densidade		
Espaço de Uso Especial - Equipamento		
Espaço Verde Público		
Espaço Verde de Enquadramento		

REDE VIÁRIA

		Via simples	Via duplicada	Proposta
Nível 1 Rede Suprarregional	Rede Nacional Fundamental (IP)-IP1/A3			
	Rede Nacional Complementar (IC)-ICS/A7			
Nível 2 Rede Intermunicipal	Rede Nacional Complementar (EN's)			
	Outras vias			
Nível 3 Rede Municipal	Vias Distribuidoras Principais			
	Vias Distribuidoras Secundárias			
	Vias Locais			
	Linha Férrea			
	Duplicação de via existente			
	Requalificação de via existente			
	Espaço Canal / Área Técnica			
	Limite das UOPG			
	Limite dos PU / PP			
	Limite das ARU			

Limites Administrativos (CAOP 2014)

Edifícios construídos após outubro de 2010

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE ORDENAMENTO I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo

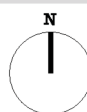


ESCALA 1/10.000

DATA

0 100 200 500m

setembro 2015



BASE CARTOGRÁFICA

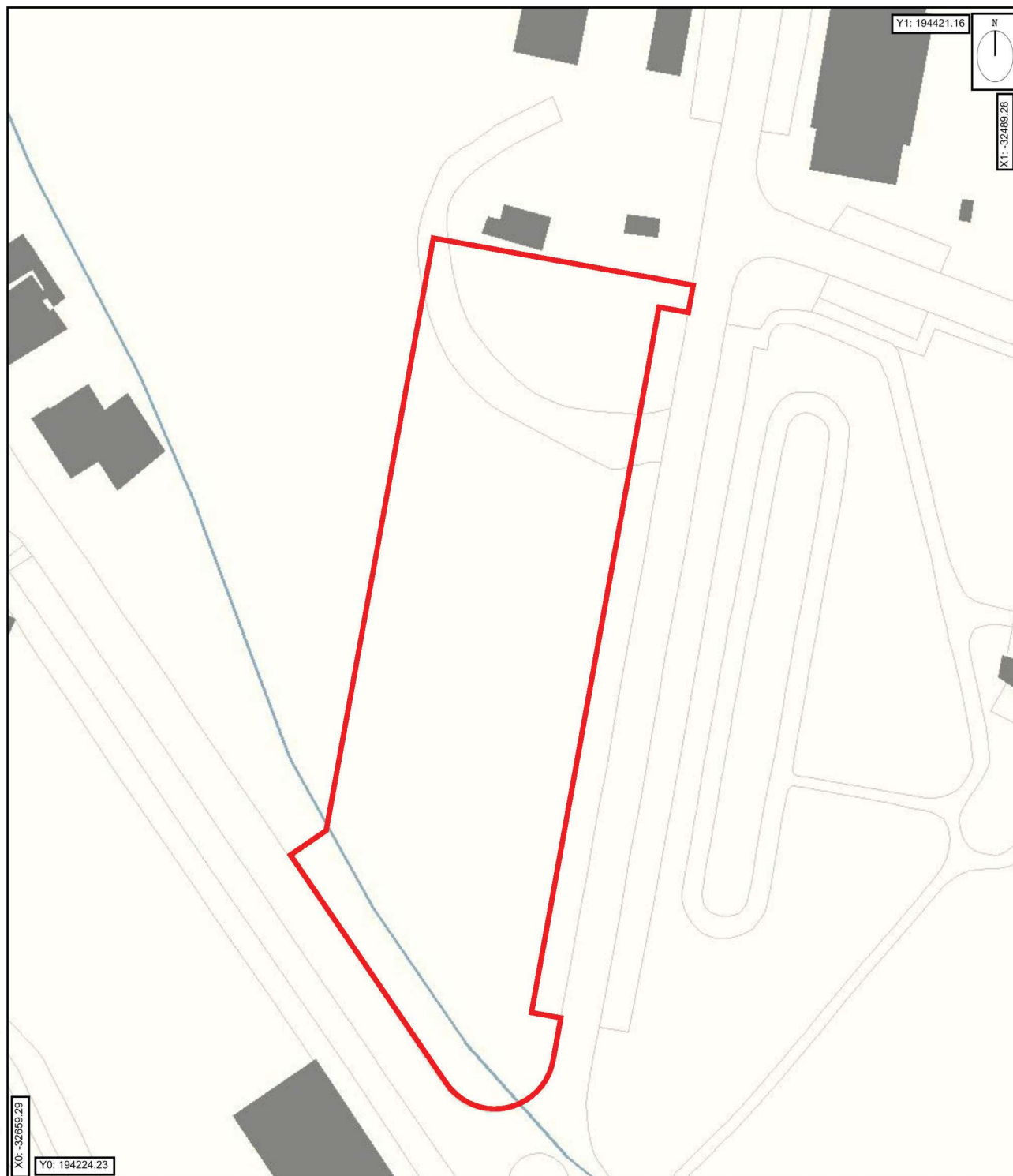
Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
Processo N° | Data de Homologação : n°134, 14 de Fevereiro de 2013
Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
Série Cartográfica Nacional 10k
Sistema de Projeção: Transversa Mercator
Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de Referência: GRS80
Equidistância das Curvas de Nível: 8 metros
Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,80m
Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,80m
Exactidão Posicional e Temática: 98% da amostra
Origem das Coordenadas Rectangulares: 39°40'08".73N 08°07'58".19W



Legenda

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



Aplicação desenvolvida por SIG2000

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

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

LEGENDA:

1- RECURSOS NATURAIS

1.1- RECURSOS HÍDRICOS



Leitos dos cursos de água

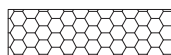


Zona Inundável

1.2- RECURSOS GEOLÓGICOS

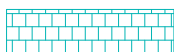


Extração massas minerais



Concessão Mineira de Caulino
(DL. 88/90, de 16 de março)

Zonas de proteção para a concessão da água mineral, denominada "Caldas da Saúde". DL 90/90 de 16 de março



Zona intermédia de proteção



Zona alargada de proteção

1.3- RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS



Reserva Agrícola Nacional



Árvores de Interesse Público (Aviso n° 4 de 10 de março de 2010)

1.4- RECURSOS ECOLÓGICOS



Leitos dos cursos de água
que integram a REN



Reserva Ecológica Nacional

Exclusões da REN (ver quadro de exclusões de REN)



Exclusão de áreas ocupadas ou comprometidas



Exclusão de áreas para satisfação de carências

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES 1



CÂMARA MUNICIPAL DE
VILA NOVA DE FAMALICÃO DMPGU/DMPU



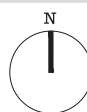
Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda

ESCALA 1/10.000

DATA

0 100 200 500m

setembro 2015



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
Processo N° | Data de Homologação : n°134, 14 de Fevereiro de 2013
Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
Série Cartográfica Nacional 10k
Sistema de Projeção: Transversa Mercator
Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de Referência: GRS80
Equidistância das Curvas de Nível: 5 metros
Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) $\leq 1,50m$
Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) $\leq 2,50m$
Exatidão Posicional e Temática: 95% da amostra
Origem das Coordenadas Retangulares:
39°40'05".73N 08°07'59".19W



CCONDICIONANTES
VILA NOVA DE FAMALICÃO

Legenda I

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Requerente: BEA BE – ENVIRONMENTAL, APPLICATIONS, S.A.

Rua Flávia Estefânia Guimarães – U. Freg. de V. N. de Famalicão e Calendário

INTRODUÇÃO

Na sequência do pedido de alteração ao Alvará de Loteamento nº1/2019, onde se pretendia a alteração em simultâneo para ambos os lotes que compõem o referido alvará, pretende-se agora que a proposta de alteração vise unicamente o lote 2, nesse sentido apresentam-se novos elementos com a devida retificação.

Assim, a presente memória descritiva e justificativa refere-se à alteração que a firma Bea Be - Enviromental, Applicatons, SA., pretendem introduzir no Lote 2, a que se refere o Alvará de Loteamento n.º 1/2019, sito na Rua Flávia Estefânia Guimarães, União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, concelho de Vila Nova de Famalicão.

A firma Bea Be - Enviromental, Applicatons, SA, tem a decorrer neste momento a construção do edifício situado no lote 2, cujo processo tem o número LOE 425/2022.

Pretende a referida empresa proceder à alteração dos parâmetros urbanísticos que estão incorporados ao lote 2, os quais tratam essencialmente da incorporação de um piso recuado, solicitando o seu enquadramento no nº1 do artigo 70º do RPDM, uma vez que a proposta garante a altura da fachada e uma adequada articulação com o edifício previsto para a parcela adjacente.

A morfologia do terreno da proposta (lotes) e os terrenos contíguos, conjugada com a volumetria da construção e a altura das construções existentes na envolvente, possibilita que a proposta garanta uma adequada integração urbanística.

PROPOSTA

A proposta trata no essencial, da alteração aos parâmetros urbanísticos previsto no alvará de loteamento de acordo com o quadro sinóptico que consta do mesmo.

Assim, esta alteração incide no aumento da área de habitação do lote 2 através da inclusão de um piso recuado e do aumento do número de fogos, razão pela qual se mostra necessário um acréscimo no número de lugares de estacionamento, situação que origina a ampliação de uma pequena área ao nível da subcave. A ampliação da área de implantação surge pela necessidade de dotar cada uma das frações que vão compor o conjunto a edificar com mais de que um lugar de estacionamento, razão pela qual o estacionamento previsto supera largamente o imposto em termos regulamentares.

No lote 2, estão a decorrer obras de construção, acontece que durante a escavação para a execução das fundações, foi verificado que o nível freático impossibilitava a construção dos pisos em cave nos moldes que constava da proposta, razão pela qual se procedeu à sua correção, tendo sido a mesma elevada em cerca de 1,55m.

Esta alteração incidirá somente sobre os pisos de subcave e cave, mantendo-se inalterada a cota relativamente ao arruamento.

A alteração (diminuição) do pé direito impossibilitou desde logo a construção da área afeta a comércio nos moldes constantes da proposta de licenciamento, razão pela qual se propõe que a mesma passe a constar agora de uma pequena ampliação à área de implantação, de acordo com alteração pretendida, esta área já constava da planta de síntese do loteamento de 2019.

É de salientar que muito embora a proposta trate da criação de um piso recuado, o parâmetro urbanístico referente à cêrcea mantém-se inalterado, pelo facto de o quadro sinóptico já contemplar a altura da casa das máquinas e o piso pretendido assumir a mesma altura.

PARÂMETROS URBANISTICOS DA ALTERAÇÃO

Lote 2

Alteração do número de fogos de 39 para 45.

Alteração da área de implantação de 1.402m² para 1.609m².

Alteração da área de estacionamento e arrumos de 1.347m² para 2.804m²

Alteração da área de comércio de 335m² para 130m².

Alteração da área de construção para habitação de 4.473m² para 5.699m²

Alteração do número de pisos acima da cota de soleira de 6 para 7.

PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO PARA ESTACIONAMENTO

A proposta implica a reformulação dos parâmetros de dotação e dimensionamento para estacionamento, razão pela qual se apresenta a sua quantificação e justificação, enquadrada no artigo 66º do RPDM.

Lote 2 - Habitação Multifamiliar e Comercio

Habitação

Critério de Dimensionamento Est. Privado - 1,5 lugares ligeiros por 120m² área de construção

Cálculo de Nº de Lugares Privado - Área de construção habitação 5.699m²:120 = 47 lugares

Critério de Dimensionamento Estacionamento Publico - 20% do número de lugares privados

Cálculo de Nº de Lugares Publico - 47 lugares x 0.2 = 9,4 lugares

Comercio

Critério de Dimensionamento Est. Privado - 1 lugar ligeiro por 50m² área de construção

Cálculo de Nº de Lugares Privado - Área de construção comércio 130m²:50 = 3 lugares

Critério de Dimensionamento Estacionamento Publico - 30% do número de lugares privados

Cálculo de Nº de Lugares Publico - 3 Lugares x 0.3 = 1 lugar

Estacionamento Previsto - 80 lugares de estacionamento ligeiros

Relativamente ao estacionamento, as necessidades regulamentares são de 10 lugares (9,4+1), no entanto estão previstos no loteamento 35 lugares de estacionamento.

Através da quantificação regulamentar do número lugares privados e públicos, necessários para a alteração, verifica-se que o número de lugares propostos excede as exigências, razão pela qual se justifica o cumprimento do artigo 66º do RPDM.

ÁREA PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Dado que estamos perante uma operação de alteração a um loteamento, a área de cedência deve ser calculada de acordo com o estipulado no artigo 59º e 60 do RPDM. Para o cálculo da área de cedência (ponto 1 alínea b) do artigo 59º do RPDM), que estabelece 0,50m² de terreno por metro quadrado de área de construção, obtemos o seguinte valor:

Lote 2

Área ampliada de construção (piso recuado) 641,00m²

Área ampliada comercio.....130,00m²

Área total de construção..... 641,00+130,00= 771,00m²

Cálculo da área de cedência

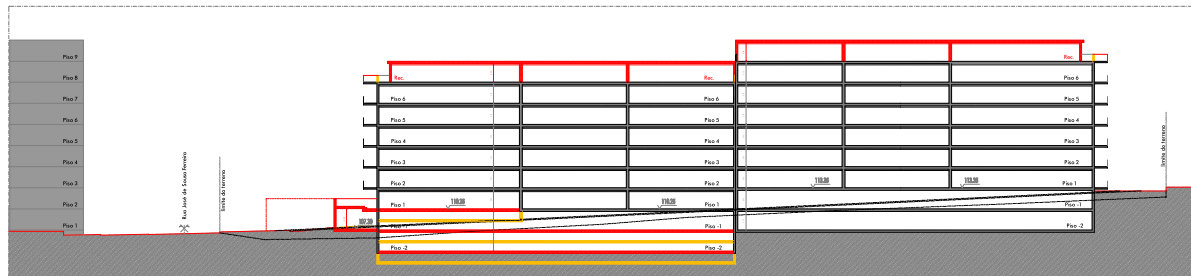
Área total de construção..... 771,00x0.50= 385,50m²

A requerente propõe que a área regulamentar de cedências seja descontada na área de cedência efetuada por escritura publica ao Município de Vila Nova de Famalicão em 26 de Janeiro de 1996.

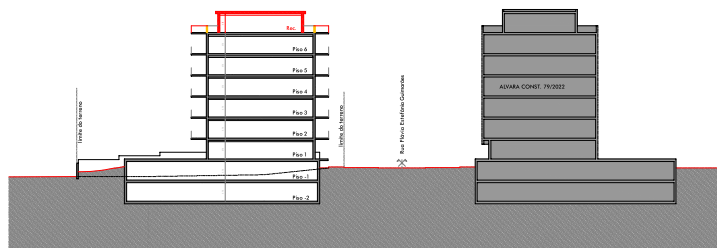
Perante as justificações e enquadramentos regulamentares apresentados, julga-se que a proposta reúne condições para a sua aprovação

Vila Nova de Famalicão, Janeiro de 2025

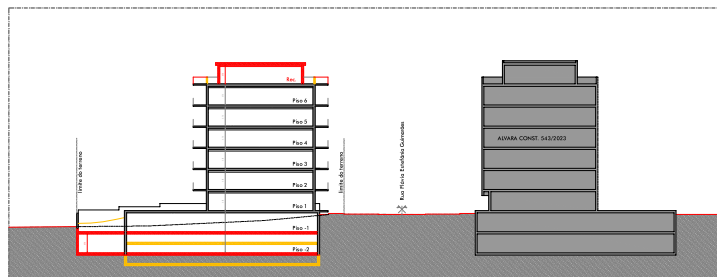
O Técnico



PERFIL CL1



PERFIL CT1



PERFIL CT2

LEGENDA:

- A MANTER
- A CONSIDERAR
- A SUPRIMIR

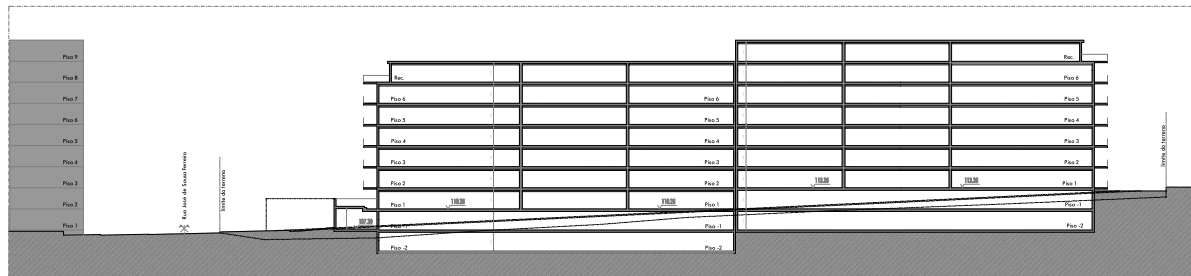
1.34 ARQUITECTURA
ENGENHARIA

PROJECTO DE ARQUITECTURA

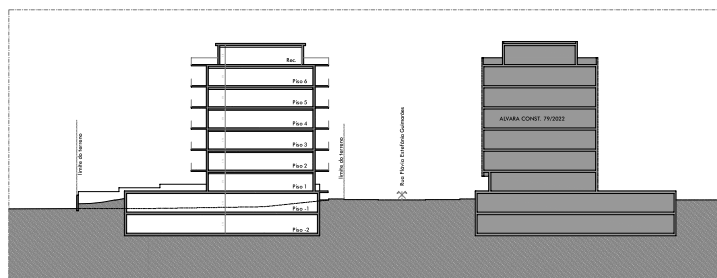
REQUERENTE	TERCEIRA ESSÊNCIA - ACTIVIDADES IMOBILIÁRIAS, UNIPESSOAL, LDA.
PROJECTO	ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº1/2019
LOCALIZAÇÃO	RUA FLÁVIA ESTEFÂNIA GUIMARÃES - V.N.FAMALICÃO
DATA	OUTUBRO / 2024
ESCALA	1/500

03

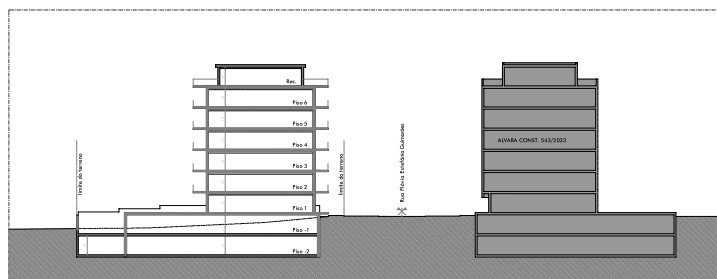
PERFIL CL1; CT1; CT2 - SOBREPÓSICÃO



PERFIL CL1



PERFIL CT1



PERFIL CT2

1.34 ARQUITECTURA ENGENHARIA

PROJECTO DE ARQUITECTURA

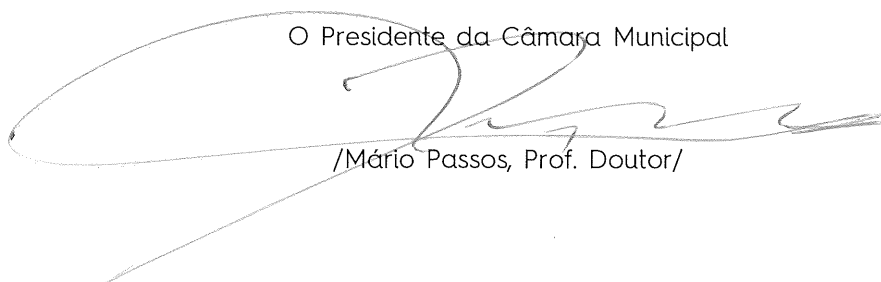
REQUERENTE	TERCEIRA ESSÊNCIA - ACTIVIDADES IMOBILIÁRIAS, UNIPESSOAL, LDA.
PROJECTO	ALTERAÇÃO AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº1/2019
LOCALIZAÇÃO	RUA FLÁVIA ESTEFÂNIA GUIMARÃES - V.N.FAMALICÃO
DATA	OUTUBRO / 2024
ESCALA	1/500

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

Torna público, que a Câmara Municipal, na reunião ordinária de quinze de maio de dois mil e vinte e cinco, deliberou proceder à abertura do período de discussão pública da proposta de aumento da altura da fachada de uma construção destinada a um edifício multifamiliar, sito na rua Flávia Estefânia Guimarães, na União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, 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, 9 de junho de 2025

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
15 MAIO 2025
DELIBERAÇÃO

PROPOSTA

Assunto: Proposta de aumento da altura da fachada de uma construção destinada a um edifício multifamiliar.

Considerando que:

A requerente, BEA BE - Environmental, Applications, S.A. apresentou o pedido de licenciamento para a alteração ao loteamento com o alvará n.º 1/2019, relativamente aos lotes 1 e 2, através do procedimento LAL 114/2024, sito na rua Flávia Estefânia Guimarães, na União de Freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, deste concelho, compostos por subcave, cave, r/c e 6 pisos acima da cota de soleira, sendo o último piso recuado;

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 20 de março de 2025, 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.

O Presidente da Câmara Municipal,



Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada] Mário de
Sousa Passos
Dados: 2025.05.09 10:33:45 +01'00'

(Mário Passos, Prof.)

_____ DELIBERADO POR UNANIMIDADE, APROVAR. _____
-CONFORME DELIBERAÇÃO TOMADA EM CATORZE DE OUTUBRO DE 2021, A
PROPOSTA FOI APROVADA EM MINUTA. _____
