



**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  
10 JUL. 2025  
DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA**

**Assunto: Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.13 – São Miguel-o-Anjo.**

A delimitação da presente Unidade de Execução, denominada por “Unidade de Execução 1 da UOPG 1.13 – São Miguel-o-Anjo”, foi requerida através do registo n.º 31961/2024 Ext., por Distância Primordial Lda., nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a um prédio, com área total de 12.832,00 m<sup>2</sup>.

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª Série, n.º 175, a 8 de setembro, a área delimitada está qualificada na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo como Espaço Residencial Urbanizável.

De acordo com a estratégia e os objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM), o Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos com incidência na área objeto desta UE:

- Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

- Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional.

Considerando que:

De acordo com o Regulamento do PDM, artigos 106.º e 108.º, nas UOPG e em solo urbanizável a execução é realizada através de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa.

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, nos termos do artigo 148.º do RJIGT.

As unidades de execução, são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT) e no âmbito do procedimento, caso a área não se encontre abrangida por um Plano de Pormenor, previamente à sua aprovação, deve ser promovido um período de discussão pública, nos termos do disposto no n.º 4 do citado artigo 148º, anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e por um período não inferior a 20 dias úteis (n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT).

De acordo com o princípio geral relativo à programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do RJIGT), o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos, recorrendo aos meios previstos na lei.

A coordenação e a execução programada dos planos municipais determinam para os particulares o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades neles estabelecidas e nos respetivos instrumentos de programação.

A execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento.

O artigo 110.º do regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, devendo abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal com o



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

## Planeamento e Gestão

[www.famalicao.pt](http://www.famalicao.pt)

[camaramunicipal@famalicao.pt](mailto: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

espaço envolvente e ainda a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos.

A presente Unidade de Execução localiza-se entre a Rua Dom Rodrigo de Moura Teles (limite poente) e a Rua Caniço da Mata (limite norte), da união de freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, e apresenta a área de 12.832,00 m<sup>2</sup>, conforme consta na Planta Cadastral à escala 1/1000 em anexo. Cumpre os requisitos legais, designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução, e visa a estruturação e planeamento territorial de forma a consolidar o tecido urbano e a tirar pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas.

A aprovação desta proposta permitirá o fracionamento e a infraestruturização de um espaço urbano tendo em vista a construção de edifícios destinados ao uso de habitação, conforme preconizado no PDM, promovendo a expansão da área habitacional, a requalificação da infraestrutura viária existente e uma nova ligação viária entre a Rua Dom Rodrigo de Moura Teles e a Rua Caniço da Mata.

A concretização da unidade de execução constitui uma oportunidade crescimento urbano de forma planeada, na união de freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, e o aumento da área de usufruição associada ao Castro de São Miguel-o-Anjo, de acordo com as peças em anexo à presente proposta.

**Pelo exposto, atentos os fundamentos invocados no corpo da presente proposta, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal delibere:**

- 1. Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.13 – São Miguel-o-Anjo e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo,**




**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

que se dá como reproduzido, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJGT, por um período de 20 dias.

2. Tornar público que o mencionado período de discussão pública terá início no 5.º dia, após a publicação do Aviso no Diário da República, 2.ª série nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º do RJGT.

O Presidente da Câmara Municipal,

O Presidente  
da Câmara  
Municipal,  


Assinado de forma  
digital por  
(Assinatura  
Qualificada) Mário  
de Sousa Passos  
Dados: 2025.07.03  
15:24:23 +01'00'

(Mário Passos, Prof.)

\_\_\_\_\_

**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.** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



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





**Ricardo Pontes**

Arquitetura & Interiores

# Unidade de execução

VILA NOVA DE FAMALICÃO

Relatório e fundamentação do Plano urbanístico

## ÍNDICE

1. DESCRIÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....	3
3. CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO .....	5
4. SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA.....	5
5. ASPETOS GERAIS DA CONSTRUÇÃO .....	8
6. FOTOGRAFIAS DO LOCAL .....	8
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	10

## 1. DESCRIÇÃO DO PLANO URBANÍSTICO

O presente Relatório e fundamentação, refere-se a um **pedido de delimitação de uma unidade de execução**, destinados a **Habitação Unifamiliar**, localizada no Rua Dom Rodrigo de Moura Teles, freguesia de Calendário, concelho de Vila Nova de Famalicão, a pedido de **Distância Primordial Lda**, com o NIPC 517288680, com Sede na Rua Papa João Paulo II, nº 768, freguesia de Lemenhe, concelho de Vila Nova de Famalicão.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

De acordo com as plantas do PDM da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, o local da pretensão está inserido em duas zonas: zona de espaço residencial urbanizável e uma parte reduzida em zona de Espaço Florestal de recreio.



Fig. 1 - Planta de Ordenamento – Qualificação Funcional e Operativa do Solo



Fig. 2 - Extrato de Planta de Condicionantes

É confrontante a Norte e a Poente com o caminho público, a sul com Adelino Adélio dos Santos e outro e a nascente com Herdeiros de Adelino Adélio dos Santos.

No que toca à sua extensão, este terreno apresenta uma área de 12832,00m<sup>2</sup> e um declive de 9,00 m desde a sua cota mais alta até à sua cota mais baixa.

O terreno insere-se na UOPG1.13 - São Miguel-o-Anjo

1 – Objetivos programáticos:

a) Pretende-se promover a proteção do imóvel de Interesse Público – Castro São Miguel-o-Anjo;

b) Propõe-se ainda a expansão do aglomerado a sul, até à EN14;

c) Deverá ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

2 – Indicadores e parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo e no Regulamento.

### 3 – Forma de execução:

A execução deverá ser realizada através de operações urbanísticas enquadradas por uma ou mais Unidades de Execução ou Plano de Pormenor.

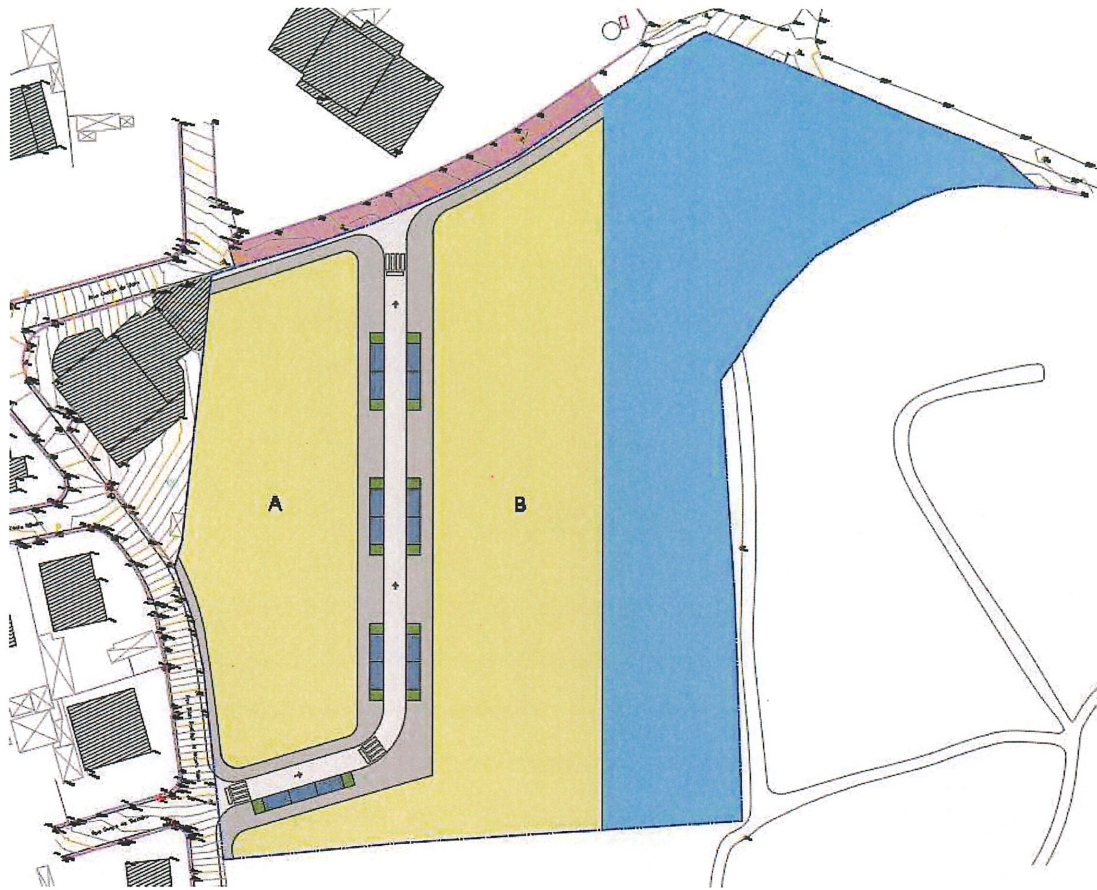
## **3. CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO**

A implantação deste loteamento foi pensada de forma a tirar melhor aproveitamento e valorização do plano urbanístico, propondo integrar os volumes habitacionais com a sua envolvente, implantando-se de acordo com a morfologia do terreno. Cumpre desta forma com todos os requisitos legislativos, procurando estabelecer a melhor relação possível com a Rua Dom Rodrigo de Moura Teles.

## **4. SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA**

O desenvolvimento desta solução urbanística proposta partiu da vontade do requerente em projetar um loteamento, com recurso a várias análises, estudos perspéticos e volumétricos foi-nos possível chegar a uma solução que foi amplamente debatida de forma correta e saudável com o cliente.

A conceção desta composição teve em atenção as condicionantes relativamente as normas legais e regulamentares aplicáveis, sempre em concordância com os afastamentos ao limite do terreno e às suas construções vizinhas, bem como com a conceção do espaço interior. Com esta implantação procuramos ainda tirar o máximo proveito da exposição solar.



- Caminho Público a Infraestruturar  
Área: 306,00m<sup>2</sup>
- Área afeta à construção de habitação unifamiliar: 6426,18m<sup>2</sup>  
A: 2467,71m<sup>2</sup>  
B: 3958,47m<sup>2</sup>
- Área a integrar no domínio público:
  - Infraestruturas viárias:
    - Baías de estacionamento 15 lugares (2,50x5,00)  
Área: 187,42m<sup>2</sup>
    - Faixas de rodagem c/ perfil de 4,00m  
Área: 585,30m<sup>2</sup>
    - Passeios com perfil de 2,20m  
Área: 1088,79m<sup>2</sup>
    - Caldeiras de árvores (2,50mx1,93m)  
Área: 67,49m<sup>2</sup>
  - Espaços verdes e equipamentos:
    - Área de cedência  
4476,50m<sup>2</sup>
- Área total a ceder ao domínio público : 6405,50m<sup>2</sup>

Fig. 3 – Solução urbanística proposta

A proposta de unidade de execução insere-se apenas na zona do terreno de espaço residencial urbanizável e prevê **duas parcelas de loteamento com destino a habitações unifamiliares**, com uma área total de 6426,18m<sup>2</sup>. Prevê ainda novos arruamentos, passeios e estacionamento com arborização, com um **índice máximo de utilização de 7 699,20m<sup>2</sup>**.

Uma vez que ainda não foram construídos os arruamentos, como proposta do **planeamento urbano de infraestruturas rodoviárias**, propomos a continuidade e alargamento do arruamento existente, rua Caniço da Mata a Norte sem interferir com a Z.P. do Castro de São Miguel-o-Anjo. A continuação da rua Duque do Terceiro a Sul. E de forma a ligar estas duas propomos a criação de um novo arruamento de um único sentido entre as parcelas do loteamento de acesso aos lotes, com 4,00m de largura. **A área cedida para arruamentos é de 585,30m<sup>2</sup>**.

Relativamente aos **estacionamentos**, dá cumprimento aos critérios previstos no Artigo 37º do RMUE de Vila Nova de Famalicão, com as seguintes dimensões livres mínimas: profundidade de 5,00 metros e 2,50 metros de largura, **cedendo à via pública cerca de 187,42 m<sup>2</sup> para 15 lugares de estacionamento**. Está ainda prevista nas baías de estacionamento, **zona de arborização** com caldeiras de árvores, de acordo com o capítulo 5 do Regulamento Municipal de Gestão de Arvoredo **cedendo assim cerca de 67,49m<sup>2</sup>**.

Os **passeios** propostos respeitam o Artigo 101º do RMUE, com a medida mínima de passagem, livre de qualquer obstáculo de 2,20m, com uma **área de cedência de 1088,79 m<sup>2</sup>**.

Sobre as áreas de cedência prevista no Artº 43 do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, propõe-se a **cedência para infraestruturas viárias de 1929,00 m<sup>2</sup>, e espaços verdes e equipamentos de 4476,50 m<sup>2</sup>. Resultando de um total de 6405,50m<sup>2</sup>**.

A solução urbanística a implementar deverá cumprir o índice de impermeabilização do solo estipulado no artigo 55º do RPDM, o regime de edificabilidade no que se refere ao índice de utilização estipulado no artigo 73º do RPDM, e nos afastamentos constantes do artigo 34º do RMUE.

## 5. ASPETOS GERAIS DA CONSTRUÇÃO

### 5.1. ATERROS/ ESCAVAÇÕES

Tendo em conta a cota de implantação da solução urbanística proposta e o perfil natural deste terreno, serão necessárias algumas movimentações de terras, nomeadamente alguns aterros e algumas escavações, para que o resultado final seja igual ao previsto no Plano Urbanístico de forma a ter o melhor enquadramento na envolvente.

### 5.2 MUROS

Relativamente aos muros, serão todos construídos de raiz, com altura máxima de 2 metros.

## 6. FOTOGRAFIAS DO LOCAL



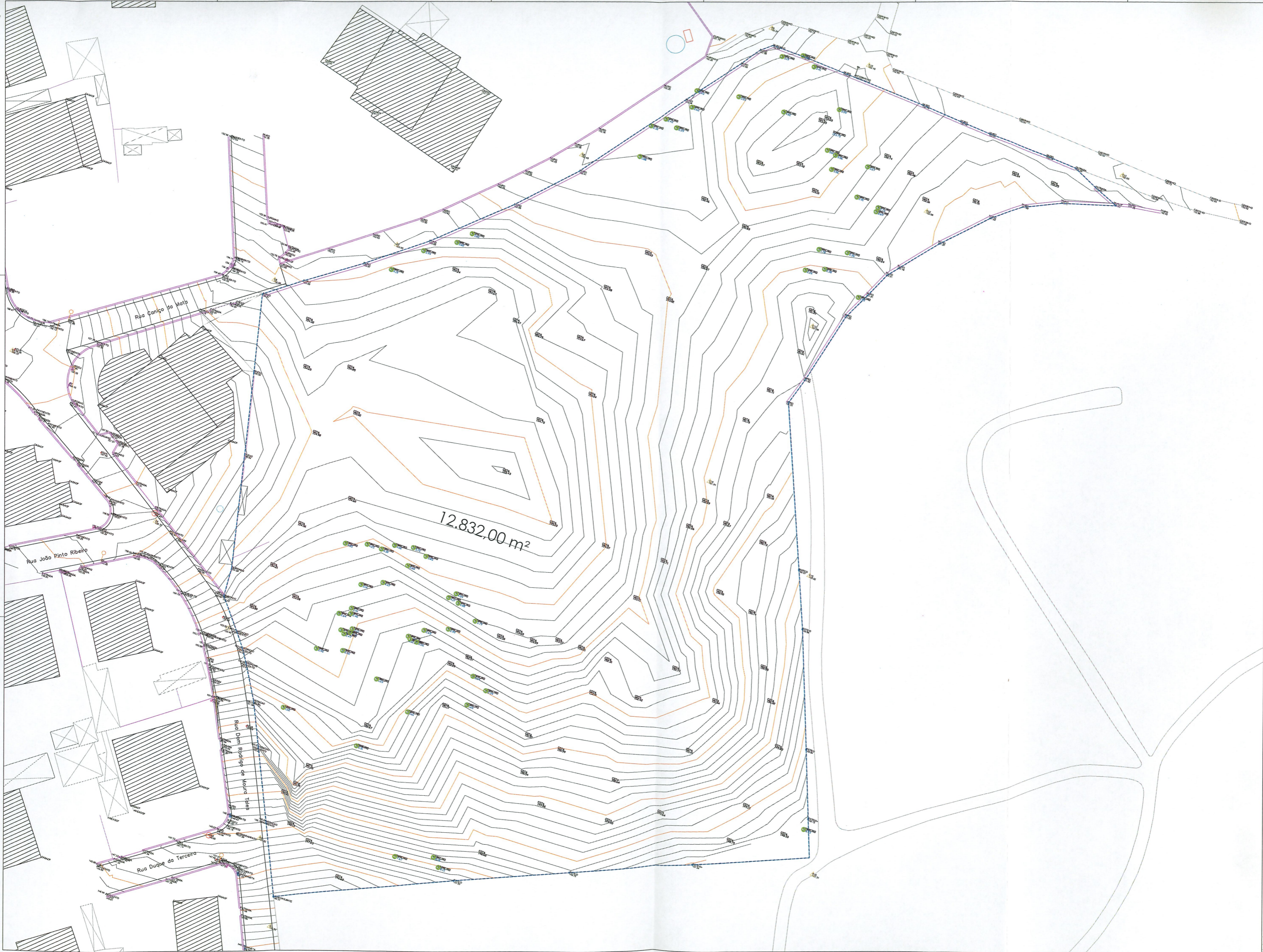


## **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

De um modo geral, o presente Relatório e fundamentação tem por objetivo apresentar de forma sucinta os principais aspetos e características do Plano Urbanístico bem como o seu enquadramento em todos os aspetos legais.

Ricardo Pontes, arquiteto

04 de julho 2024



**Ricardo Pontes**  
Arquiteto & Associados

AV. RICARDO MATEUS PONTES  
Estrada para o desenvolvimento do  
Projeto nº 12.832,00 m²

Local: Av. - Vila Nova de Fátima

Faixa: **01**

Unidade de execução

Data: 02.07.2024

Requerente

Distância prioritária

Localização

Calendario, Vila Nova de Fátima

Objeto

Levantamento topográfico / Planta cadastral

Legenda:

--- Limite da unidade de execução / Terreno

Módulo nº 02

Intervenção Pública

Conservação do Património

Previdência nº 3792/2013/2000

Área do terreno: 12.832,00 m²

Equipa Técnica

Ricardo Pontes, Arquitecto

Sofia Carreira, Arquitecta

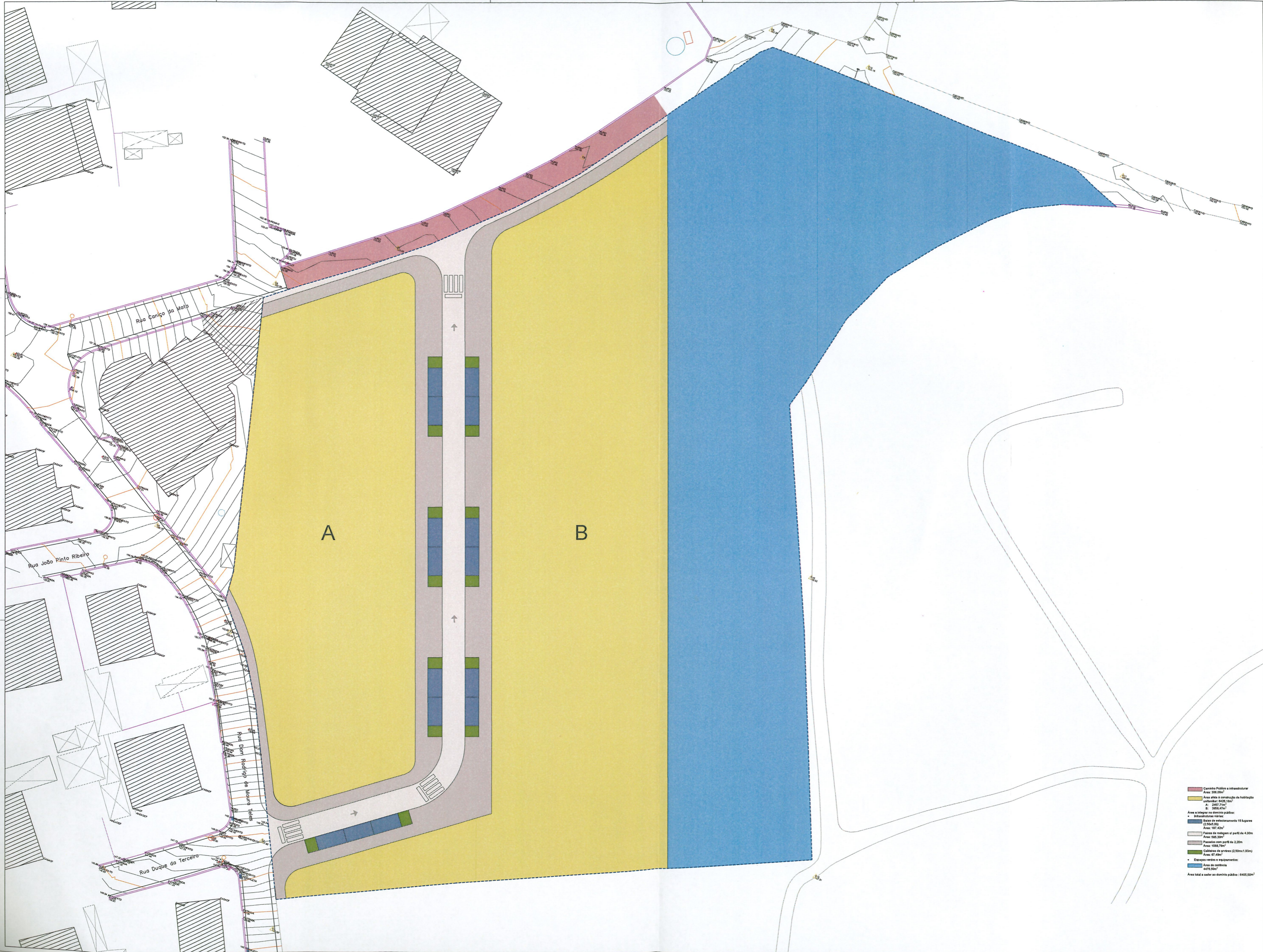
Filipe Lopes, Arquitecta

Luísa Ribeiro, Coordenadora Decor

Orientação

Escala 1:200

Este documento é propriedade intelectual do autor e não pode ser reproduzido sem a sua autorização prévia. A responsabilidade pela interpretação e aplicação do mesmo cabe ao utilizador. A presente obra é protegida por direitos de autor. Reservados todos os direitos.



**Ricardo Pontes**  
 Engenharia & Construção

AV. RICARDO MARTINS PONTES  
 Rua: Rua de S. João de Deus, nº 100  
 Local: Área: Vila Nova de Fátima

Folha:  
**01**

Unidade de execução  
 Data: 03.07.2024  
 Requerente  
 Distância primordial  
 Localização  
 Calendário, Vila Nova de Fátima  
 Objeto  
 Planta de solução urbanística

Legenda:  
 --- Limite da unidade de execução / Terreno  
 --- Matr. nº 482  
 --- Matr. nº 483  
 --- Matr. nº 484  
 --- Matr. nº 485  
 --- Matr. nº 486  
 --- Matr. nº 487  
 --- Matr. nº 488  
 --- Matr. nº 489  
 --- Matr. nº 490  
 --- Matr. nº 491  
 --- Matr. nº 492  
 --- Matr. nº 493  
 --- Matr. nº 494  
 --- Matr. nº 495  
 --- Matr. nº 496  
 --- Matr. nº 497  
 --- Matr. nº 498  
 --- Matr. nº 499  
 --- Matr. nº 500

- Camião Público e Infraestrutura  
 Área: 200,00m<sup>2</sup>
- Área para a construção de habitação  
 Unidade: 9,00m x 12m  
 A: 240,72m<sup>2</sup>  
 B: 305,40m<sup>2</sup>
- Área a integrar no domínio público:  
 - Infraestruturas viárias:  
 - Área de estacionamento 15 lugares  
 Área: 187,42m<sup>2</sup>
- Faixas de rodagem e parva de 4,00m  
 Área: 160,00m<sup>2</sup>
- Passadizos com perfil de 2,20m  
 Área: 100,00m<sup>2</sup>
- Calçadas de 2,50m x 1,50m  
 Área: 67,50m<sup>2</sup>
- Espaços verdes e equipamentos:  
 - Área de recreio  
 417,50m<sup>2</sup>
- Área total a ceder ao domínio público: 6405,00m<sup>2</sup>

Índice máximo de utilização da área objeto  
 da unidade de execução: "Estatuto  
 Residencial Urbanizável"  
 12.832,00m<sup>2</sup> x 0,5 = 6.416,00m<sup>2</sup>

Equipa Técnica  
 Ricardo Pontes, Arquitecto  
 Sofia Carneiro, Arquitecta  
 Filipa Lopes, Arquitecta  
 Luísa Pereira, Orç. Home Decor

Orientação  
  
 Escala  
 1/200