



**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

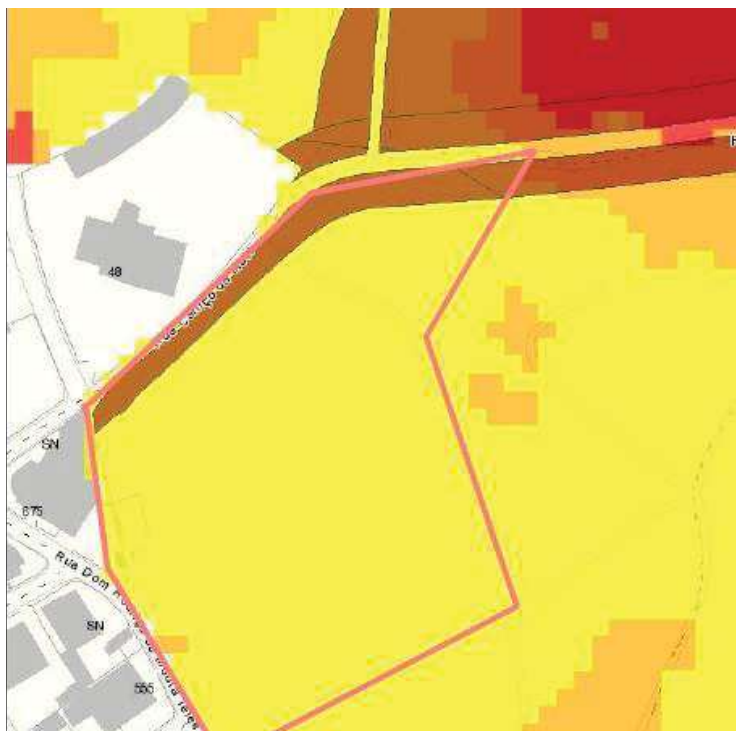


Fig. 2 - Extrato de Planta de Condicionantes

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.

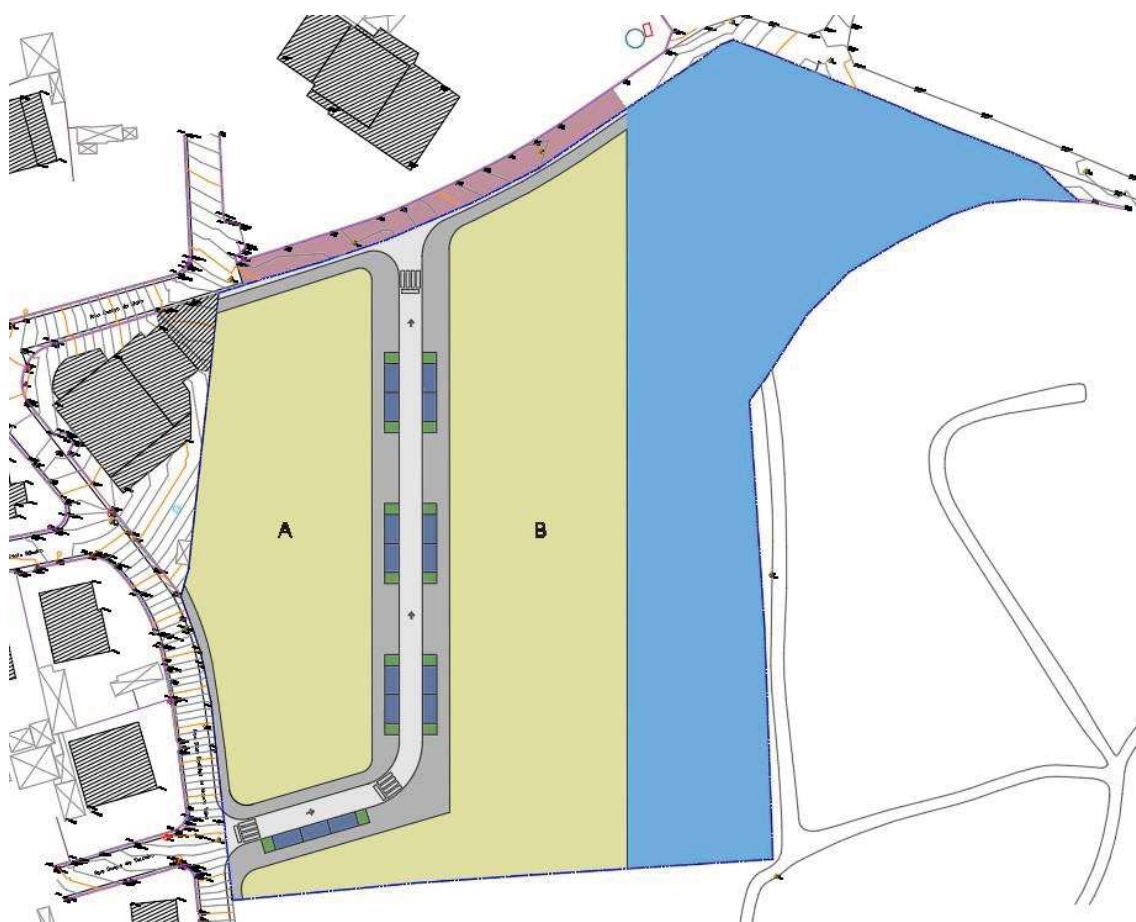
## **3. CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO**

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 perspetivos 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 infraestrutura**  
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**

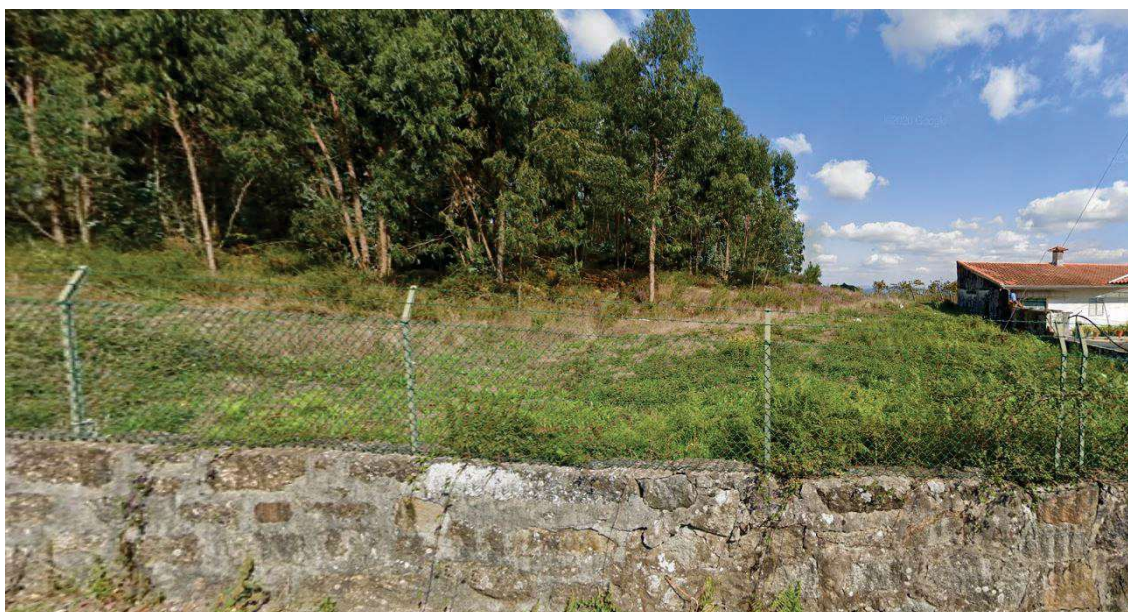
### **5.1. ATERROS/ ESCAVAÇÕES**

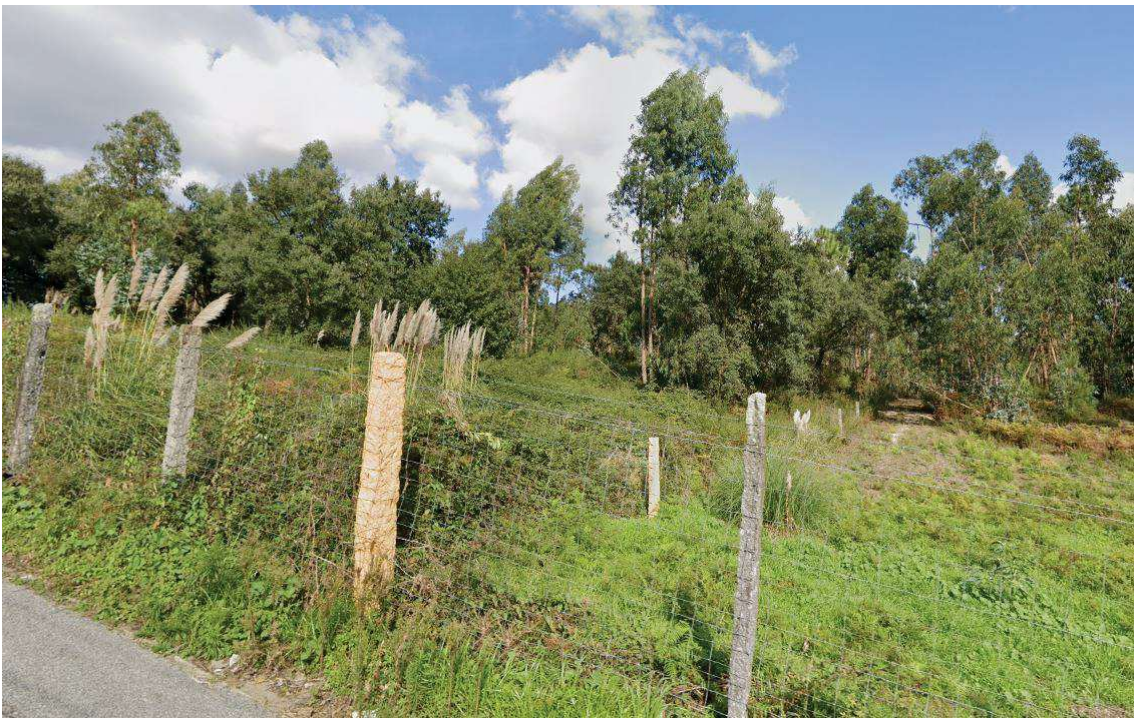
Tendo em conta a cota de implantação da solução urbanística proposta e o perfil natural deste terreno, serão necessárias algumas movimentações de terras, nomeadamente alguns aterros e algumas escavações, para que o resultado final seja igual ao previsto no Plano Urbanístico de forma a ter o melhor enquadramento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