



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

À Reunião de Câmara

**Ordenamento e Gestão Urbanística**  
*planning and urban management*

**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  
21 ABR. 2022  
DELIBERAÇÃO

**PROPOSTA**

**Assunto:** Aprovação e divulgação do relatório de ponderação da discussão pública e aprovação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião).

A Câmara Municipal, em reunião realizada a 28 de outubro de 2021, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 – Área Envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião), nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º, do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para a discussão pública.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso n.º 22769/2021, no Diário da República, 2ª série, n.º 234 de 3 de dezembro.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 13/12/2021 e o dia 07/01/2022.

Durante o período de discussão pública foram registadas 21 participações, cujos conteúdos e resultados se encontram expressos no respetivo relatório de ponderação da discussão.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística adotando o sistema de compensação e deverá ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de obras de urbanização ou de loteamento e estruturada com base nas infraestruturas viárias propostas, conforme consta no Anexo III.

Estão, assim, reunidas as condições para a submissão da proposta final de delimitação da unidade de execução para aprovação, para efeito do disposto no n.º 6 do artigo 89.º e no n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14/05.

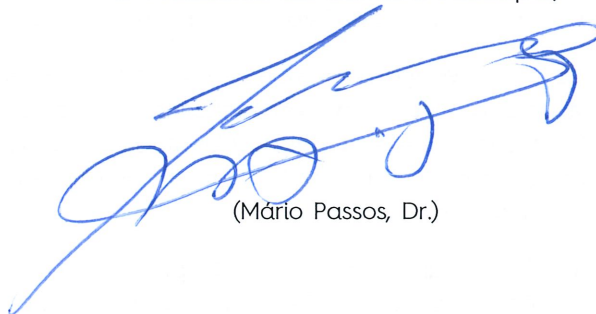
A proposta está instruída com o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, a versão final da Proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião) e do Contrato de Urbanização, documentos que se anexam e fazem parte integrante desta proposta.

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

1. Aprovar e divulgar, através da comunicação social e da página da internet do Município, os resultados da ponderação da discussão pública, nos termos e para efeitos do disposto no n.º6 do art.º89.º Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio;
2. Aprovar a Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião) nos termos dos documentos anexos, para cujo conteúdo se remete, bem como a minuta de contrato de urbanização, que se anexa e cujo conteúdo se dá por brevidade como integralmente reproduzido, assim fazendo parte integrante do teor da presente deliberação;
3. Conceder poderes ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal para, em nome e em representação do Município, outorgar e assinar o respetivo Contrato de Urbanização e todos os seus anexos, bem como a praticar os demais atos legais que se revelem necessários.

Vila Nova de Famalicão, 1 de abril de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal,



(Mário Passos, Dr.)

\_\_\_\_\_ **DELIBERADO POR MAIORIA, APROVAR.** \_\_\_\_\_  
-VOTARAM CONTRA 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

*town planning and management*

**www.famalicao.pt**

camaramunicipal@famalicao.pt

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMILICÃO

Praça Álvaro Marques

4764-502 Vila Nova de Famalicão

tel. +351 252 320 900

NIF 506 663 264

## RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

**Assunto:** Relatório de ponderação da Discussão da Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião).

### 1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião), nos termos do n.º 3 e n.º 6.º do artigo 89º do RJIGT.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística localizada em solo qualificado como Espaço Central Urbanizável e deverá ser concretizada através de operações urbanísticas de obras de urbanização, de reparcelamento ou loteamento e de edificação.

### 2. Período de discussão pública

O período de discussão pública decorreu entre o dia 13/12/2021 e o dia 07/01/2022.

A Câmara Municipal, em Reunião de Câmara realizada a 28 de outubro de 2021, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 - Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião), conforme o disposto no n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, tendo fixado um período de 20 dias para esse efeito, após ter decorrido o prazo de 5 dias da publicação do Aviso em Diário da República.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso nº 22769/2021, no Diário da República, 2ª série, nº 234 de 3 de dezembro.



### 3. Local e documentos disponibilizados para a consulta pública

Os elementos da proposta a seguir identificados estiveram disponíveis para consulta em formato digital na página eletrónica do Município de Vila Nova de Famalicão e nos serviços da Câmara Municipal.

Aviso do Diário da República da abertura do Período de Discussão Pública;

Deliberação de Câmara;

Elementos da proposta de delimitação da Unidade de Execução constituídos por:

1. Relatório de Fundamentação
2. Planta Cadastral
3. Planta do programa/solução urbanística
4. Planta de Faseamento

Foi também disponibilizado um formulário para Participação, bem como apoio técnico por telefone ou email.

### 4. Participação

No dia 5 de janeiro de 2022 foi efetuada uma sessão pública de esclarecimento, por videoconferência, na qual foram discutidos os objetivos da Unidade de Execução e as transformações que a mesma irá implicar no território.

Durante o período de discussão pública foram ainda apresentadas 21 participações.

Na sequência da entrada das referidas participações, as mesmas foram analisadas pelos Serviços da Câmara Municipal, tendo obtido as respetivas respostas, devidamente fundamentadas, que se apresentam na tabela que se segue:

Registo nº	Resumo da participação	Ponderação / fundamentação
1682/2022	1 - Solicita a colocação de 3 lugares de estacionamento e um lugar para cargas / descargas na Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto da Farmácia de Gavião.	1 - A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, sendo uma via distribuidora principal, de acordo com o Plano Diretor Municipal, não é aconselhável que a mesma tenha baía de estacionamento (Quadro III do artigo 101º do Regulamento do PDM). Ainda assim, será proposto um lugar de cargas e descargas no local sugerido. A eliminação dos lugares de estacionamento no extremo sul da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga será compensada com o acréscimo de lugares de estacionamento nas proximidades, na Rua de São Vicente.



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

1711/2022	<p>1 - Solicita a colocação de um lugar para cargas e descargas junto dos edifícios multifamiliares localizados no extremo sul da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.</p>	<p>1 - Será proposto um lugar de cargas e descargas no local sugerido.</p>
1755/2022	<p>1 - Manifesta-se contra a construção nos terrenos abrangidos pela Unidade de Execução.</p> <p>2 - Refere que a área comercial prevista irá sobrecarregar ainda mais a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, já sobrecarregada de trânsito e potenciadora de acidentes, caso as medidas de proteção a peões e ciclistas não sejam salvaguardadas.</p> <p>3 - O Município deveria assumir-se como um agente ativo na construção de habitação para arrendamento.</p>	<p>1 - O terreno da Unidade de Execução está qualificado como Espaço Central Urbanizável de Nível 1. De acordo com os artigos 68º a 70º do Regulamento do PDM, o espaço central corresponde às áreas que desempenham funções de centralidade e grau de estruturação mais elevados e complexos, geradores de fluxos significativos de população, bens e serviços. Nestes espaços privilegia-se a requalificação e o acréscimo de espaço público, bem como o incremento de funções terciárias, nomeadamente comércio serviços e turismo, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional. Os edifícios propostos deverão respeitar a altura da máxima da fachada de 21 metros, ou 6 pisos acima do solo e o índice máximo de utilização deverá ser 1. A proposta apresentada dá cumprimento do disposto no Regulamento do PDM.</p> <p>2 - A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga será duplicada e serão construídos passeios arborizados, ciclovias e passadeiras semaforizadas. Assim, entendemos estar devidamente salvaguardadas e até significativamente melhoradas as condições de segurança dos peões e ciclistas. A duplicação da avenida irá suportar o acréscimo de tráfego que possa resultar das construções previstas na Unidade de Execução.</p> <p>3 - A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, com o apoio da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e do Programa Habitar, está a desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH) para o concelho, que visa identificar os principais problemas habitacionais do território, com o objetivo de mobilizar financiamento público para os resolver, beneficiando inquilinos, proprietários, instituições e privados.</p>
1828/2022	<p>1 - Concorde com todas as rotundas previstas na Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, que considera cruciais para a fluidez do tráfego e segurança rodoviária. Contudo, considera que também deveriam ser previstas rotundas no cruzamento das ruas propostas junto ao tribunal e no cruzamento destas ruas com a Rua 20 de junho e com a Rua Gavião Real.</p>	<p>1 - Tratando-se de vias locais, sendo espectável um tráfego reduzido, consideramos desnecessária a construção das rotundas sugeridas.</p>



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

1782/2022	<p>1 - É totalmente a favor da solução urbanística adotada que, na sua opinião, vem dar uma nova imagem à zona norte da cidade, resolvendo os problemas de acesso, quer automóvel, quer pedonal ou ciclável, reforçando a segurança rodoviária.</p> <p>2 - Considera de extrema importância a criação de um polo comercial, pela oferta de lojas comerciais e pelo reforço da atividade cultural, nomeadamente a criação de cinemas.</p> <p>3 - Sugere a criação de uma zona de habitação a custos controlados.</p> <p>4 - Congratula a proposta de prolongamento do Parque de Sinções para norte, aumentando-o de forma significativa, e permitindo dar continuidade às políticas ambientais e de sustentabilidade realizadas pelo Município ao longo dos anos.</p>	<p>3 - A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, com o apoio da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e do Programa Habitar, está a desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH) para o concelho, que visa identificar os principais problemas habitacionais do território, com o objetivo de mobilizar financiamento público para os resolver, beneficiando inquilinos, proprietários, instituições e privados.</p>
1788/2022 (A)	<p>1 - Refere que a solução adotada na Unidade de Execução adultera todos os estudos efetuados para o local nos últimos 50 anos, já que prevê cerca de 80% da área comércio e 20% para habitação.</p>	<p>1 - A solução proposta para a Unidade de Execução será alterada, ficando apenas a Parcela A (19,3% da área total da UE) com uso exclusivo de comércio. A Parcela B, que representa 45,2% da área total da Unidade de Execução, deixará de ter previsto o uso exclusivo de comércio, passando a prever também habitação.</p>
1788/2022 (B)	<p>1 - Mostra-se contra a construção de uma grande superfície comercial, com 200 metros de frente urbana.</p> <p>2 - Considera que vamos perder a oportunidade do prolongamento do Parque de Sinções para norte.</p> <p>3 - Questiona se a circulação de peões está devidamente acautelada.</p> <p>4 - Questiona se está devidamente acautelada em termos contratuais a realização nas infraestruturas e do parque verde.</p>	<p>1 - Não foi apresentada, até ao momento, qualquer projeto para uma grande superfície comercial com 200 metros de frente.</p> <p>2 - O Parque de Sinções será prolongado para norte, até ao limite da Unidade de Execução.</p> <p>3 - Todas as ruas terão passeios arborizados e travessias com passadeiras, sendo que as passadeiras localizadas em pontos estratégicos terão semáforos.</p> <p>4 - A aprovação final da Unidade de Execução está condicionada à apresentação de um Contrato de Urbanização, onde ficará salvaguardada a execução de todas as infraestruturas e a fixação de um prazo para as obras.</p>
1799/2022	<p>1 - Não aceita a construção de uma superfície comercial na Parcela A, que irá agravar o congestionamento do trânsito.</p> <p>2 - A Parcela B não deverá acomodar a construção de um edifício de uso comercial.</p>	<p>1 - De acordo com o disposto no artigo 69º do Regulamento do PDM, nestes espaços privilegia-se a requalificação e o acréscimo de espaço público, bem como o incremento de funções terciárias, nomeadamente comércio serviços e turismo, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional, preferencialmente em tipologias de usos mistos</p>



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

	<p>3 - Não aceita como razoável a construção de duas rotundas na Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.</p> <p>4 - A área de cedência deverá ser aumentada.</p>	<p>ou multifamiliares. Face ao exposto, a proposta apresentada dá cumprimento à legislação em vigor.</p> <p>A duplicação da avenida irá suportar o acréscimo de tráfego que possa resultar das construções previstas na Unidade de Execução.</p> <p>2 - Na nova solução proposta para a Unidade de Execução, a Parcela B deixará de ter previsto o uso exclusivo de comércio, passando a prever também habitação.</p> <p>3 - As rotundas são meios dissuasores de velocidade e melhoram significativamente a segurança rodoviária.</p> <p>4 - Na alteração apresentada à proposta da Unidade de Execução, a área verde será prolongada para norte, até ao limite da área de intervenção.</p>
1659/2022	<p>1 - Não vê qualquer inconveniente na proposta apresentada no âmbito da Unidade de Execução, pelo contrário, a cidade irá ter uma entrada valorizada, quer para a rede viária, quer para os peões, desde que seja acautelado o estacionamento junto ao tribunal, bem como acautelar as acessibilidades ao edifício existente e futuras construções.</p>	<p>1 - Os acessos aos edifícios existentes e propostos serão devidamente acutelados. O estacionamento suprimido junto do tribunal será compensado pela disponibilização de novos lugares públicos de estacionamento nas futuras ruas que irão circundar o edifício.</p>
1459/2022	<p>1 - Congratula o Município pela duplicação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, que vai melhorar em muito a fluidez do trânsito.</p> <p>2 - Concorda com a instalação de um polo comercial, que permita os famalicenses usufruírem de um espaço sem terem que se deslocar aos concelhos vizinhos.</p> <p>3 - Sugere que seja prevista uma boa transição entre o Parque de Sinções e o seu prolongamento para norte.</p> <p>4 - Alerta para a falta de estacionamento junto ao tribunal, devendo ser previsto estacionamento na sua envolvente.</p>	<p>3 - A transição entre o Parque de Sinções e o seu prolongamento para norte será devidamente acautelada no projeto de obras de urbanização.</p> <p>4 - Serão disponibilizados novos lugares públicos de estacionamento nas futuras ruas que irão circundar o edifício.</p>
1671/2022	<p>1 - Não vê inconvenientes na duplicação da Avenida Engenheiro Braga, pois vem criar condições de acessibilidades ao centro da cidade.</p> <p>2 - Alerta para o alargamento da avenida junto da Rotunda de Santo António, que não deverá prejudicar os acessos e estacionamento junto dos edifícios multifamiliares aí existentes.</p>	<p>2 - A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, sendo uma via distribuidora principal, de acordo com o Plano Diretor Municipal, não é aconselhável que a mesma tenha baía de estacionamento (Quadro III do artigo 101º do Regulamento do PDM). A eliminação dos lugares de estacionamento no extremo sul da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga será compensada com o acréscimo de lugares de estacionamento nas proximidades, na Rua de São Vicente.</p>



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

1480/2022	<p>1 - Sugere que toda a avenida deverá ser integrada em zona 30, promovendo a segurança dos peões, ciclistas e condutores.</p>	<p>1 - Esta medida será implementada.</p>
1464/2022	<p>1 - Considera que a área verde é reduzida e consequentemente haverá excessiva impermeabilização do solo. Assim, deverão ser determinadas soluções que permitam a absorção das águas das chuvas nos espaços urbanizados, mitigar o efeito de bolha de calor nos espaços públicos e trabalhar a paisagem de forma a atenuar o impacto visual das construções de fraca qualidade estética que definem a entrada norte da cidade.</p> <p>2 - É vital um corredor ecológico que atravesse a cidade desde Gavião, a norte, até Antas e Calendário, a sul.</p> <p>3- Existe um estrangulamento da área verde junto ao tribunal.</p> <p>4 - A área comercial deverá ser reduzida.</p>	<p>1 - Foram propostas várias soluções para a absorção das águas pluviais, nomeadamente a criação de bacias de retenção. Também foram propostos alinhamentos de árvores nos passeios, para dar mais segurança e conforto aos peões e atenuar o impacto das construções a norte, além de mitigar o efeito da bolha de calor.</p> <p>2 - Será criado um corredor verde, desde o Parque de Sinções até ao extremo norte da Unidade de Execução.</p> <p>3 - O estrangulamento existente deve-se à existência do edifício do tribunal.</p> <p>4 - Na nova solução proposta para a Unidade de Execução, a Parcela B deixará de ter previsto o uso exclusivo de comércio, passando a prever também habitação.</p>
1476/2022	<p>1 - Deverá ser criada uma frente urbana contínua, que siga os alinhamentos já apontados pelos edifícios existentes, com usos mistos. O projeto da superfície comercial previsto para a Parcela A não cumpre estes requisitos.</p> <p>2 - O corredor verde Pelhe - Devesa - Sinções deverá ser prolongado para norte, incluindo o desenho do percurso ciclo pedonal já existente no Parque de Sinções.</p>	<p>1 - O edifício proposto para a Parcela A não cumpre os alinhamentos dos edifícios localizados a sul, devido à necessidade de se criar estacionamento de apoio ao comércio, que implicou o recuo do edifício. Contudo, serão plantadas árvores nos passeios, ao longo de toda a avenida, permitido assegurar-se o referido alinhamento, desde a Rotunda de Santo António até à Rotunda norte da Variante Nascente.</p> <p>2 - O corredor verde, com ciclovia, será prolongado até ao limite norte da Unidade de Execução.</p>
1680/2022	<p>1 - A Parcela C, destinada a habitação e serviços deveria trocar com a parcela A, destinada a área comercial, de modo a garantir a continuidade dos edifícios localizados a sul.</p> <p>2 - Seria fundamental garantir que a parcela B fosse alterada para habitação, comércio e serviços.</p> <p>3 - Deverá ser incluída a disponibilidade de habitações de renda acessível ou custos controlados.</p> <p>4 - A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ter uma via em cada sentido e criar um separador central arborizado e paragens exclusivas a transportes públicos.</p>	<p>1 - A Parcela C, destinada a habitação e serviços, no nosso entender, fica melhor localizada no local que foi proposto, já que fica diretamente relacionada com o parque a criar, sendo uma área mais tranquila e atrativa para criar habitações.</p> <p>2 - Na nova solução proposta para a Unidade de Execução, a Parcela B deixará de ter previsto o uso exclusivo de comércio, passando a prever também habitação.</p> <p>3 - A Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, com o apoio da Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto e do Programa Habitar, está a desenvolver uma Estratégia Local de Habitação (ELH) para o concelho, que visa identificar os principais problemas habitacionais do território, com o</p>





# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

		<p>objetivo de mobilizar financiamento público para os resolver, beneficiando inquilinos, proprietários, instituições e privados.</p> <p>4 - A duplicação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga parece-nos essencial para dar resposta ao tráfego automóvel existente e ao aumento esperado pelo crescimento da cidade. A via terá arborização nos passeios, gerando mais conforto e segurança para os peões. Relativamente à arborização no separador, entendemos que a mesma iria prejudicar as condições de visibilidade e de iluminação, pondo em risco a segurança rodoviária.</p>
1374/2022	<p>1 - Sugere que a autarquia acautele uma futura expansão do atual tribunal.</p> <p>2 - A Parcela D deverá ser afeta a estacionamento público, para compensar a perda de lugares.</p>	<p>1 - A ampliação do tribunal não deverá ser necessária.</p> <p>2 - Serão disponibilizados de novos lugares públicos de estacionamento nas futuras ruas que irão circundar o edifício</p>
44/2022 8722/2022	<p>1 - Questionam se haverá a possibilidade de manter a faixa de viragem à esquerda para a Rua Gavião Real, para o trânsito que vem da Rotunda da Variante Nascente.</p> <p>2 - Questionam se o terreno do seu prédio será afetado pelo alargamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.</p> <p>3 - Questionam se estão previstas ações para a diminuição do ruído provocado pelo aumento de tráfego previsto.</p> <p>4 - Questionam ainda se durante as obras de duplicação da avenida serão tomadas medidas para evitar danos nos edifícios.</p> <p>5 - Para terminar, questionam se serão criadas baías de estacionamento na avenida.</p>	<p>1 - Por questões de segurança rodoviária, a faixa de viragem à esquerda não poderá ser mantida, contudo os condutores poderão fazê-lo na rotunda proposta junto ao tribunal, a apenas 250 metros de distância.</p> <p>2 - Com as obras de alargamento da avenida, será afetada uma pequena área do terreno do prédio, para permitir a construção de passeio, inexistente naquele local. Atempadamente os proprietários serão contactados.</p> <p>3 - Essas ações serão equacionadas no âmbito do projeto de execução da via.</p> <p>4 - Serão tomadas todas as medidas necessárias para evitar qualquer dano nos edifícios existentes ao longo da avenida.</p> <p>5 - A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, sendo uma via distribuidora principal, de acordo com o Plano Diretor Municipal, não é aconselhável que a mesma tenha baía de estacionamento (Quadro III do artigo 101º do Regulamento do PDM). Contudo, serão criadas baías de estacionamento nos restantes arruamentos propostos, a nascente da avenida.</p>
65682/2021	<p>1 - Considera que deveria ser assegurado o necessário estacionamento para o Palácio da Justiça e deverá prever-se áreas de reserva para futuras ampliações do edifício.</p> <p>2 - Não lhe parece correto que o estudo para o futuro Parque não contemple a sua relação com o Bairro de São Vicente, nomeadamente o arruamento que serve o Bairro e confina com a zona verde a poente.</p>	<p>1 - Serão disponibilizados de novos lugares públicos de estacionamento nas futuras ruas que irão circundar o edifício. A ampliação do tribunal não deverá ser necessária.</p> <p>2 - A relação do Parque com o Bairro de São Vicente será considerada no âmbito do projeto de execução da área verde, com a ressalva de que qualquer intervenção junto da linha de água</p>



	<p>3 - A área destinada a comércio, serviços e habitação, localizada a nascente do tribunal, junto à área verde, deveria ser uma área de equipamento, que permitisse a sua utilização como parque de estacionamento.</p> <p>4 - Considera que a parcela de zona verde prevista para norte do tribunal não tem qualquer valor.</p>	<p>estará sujeira a aprovação da Agência Portuguesa do Ambiente.</p> <p>3 - Serão disponibilizados lugares públicos de estacionamento nas futuras ruas que irão circundar o edifício, dando resposta às necessidades.</p> <p>4 - A parcela de zona prevista a norte do tribunal, será prolongada para norte, até ao limite da Unidade de Execução, permitindo estender o corredor verde.</p>
66236/2021	<p>1 - Mostra o desejo de ver no terreno a possibilidade de prolongamento do Parque da Cidade.</p>	<p>1 - O prolongamento do Parque da Cidade, através da extensão do Parque de Sinçães, será garantido até ao limite norte da Unidade de Execução.</p>
9118/2022	<p>1 - Considera de extrema importância todo o projeto de crescimento e beneficiação da zona norte da cidade, agora apresentado. O projeto, sujeito a discussão pública, vai beneficiar os acessos à cidade, mas também à Escola Dona Maria II. Irá permitir criar uma zona verde de uso público. No campo da habitação será dado um passo importante, permitindo fixar população naquela área. A área comercial também é bem-vinda, permitindo criar postos de trabalho e contribuindo para o desenvolvimento do local.</p>	
1462/2022	<p>1 - Questiona se o terreno pertencente aos seus pais será afetado pelo alargamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.</p>	<p>1 - Inicialmente estava previsto um ligeiro recuo (cerca de 35 cm) do muro da propriedade referida. Contudo, no âmbito do projeto de execução, o desenho foi reformulado para evitar que o muro seja mexido, não se prevendo qualquer afetação do terreno.</p>

## 5. Audiência Prévia

Conforme previsto no artigo 121º do CPA, os interessados têm o direito de ser ouvidos no procedimento antes de ser tomada a decisão final, devendo ser informados, nomeadamente, sobre o sentido provável desta. No seguimento da notificação aos interessados, da parte da Câmara Municipal, foram apresentadas 3 respostas.

### 5.1. Registo nº 16909/2022:

Vem reforçar a ideia de que o estacionamento de apoio ao Palácio da Justiça de Vila Nova de Famalicão é insuficiente. Deverão ainda ser previstas reservas para uma futura ampliação do equipamento.



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Em reunião com o representante do Tribunal, foi dada a informação de que não há necessidade de ampliar o edifício, uma vez que o mesmo tem capacidade para receber mais juízos. Foi ainda referido que, caso seja necessário fazer uma ampliação futuramente, a longo prazo, ainda há espaço para o fazer dentro da parcela, quer em superfície, quer em altura. Relativamente às áreas para estacionamento, prevê-se a contratualização, através do Contrato de Urbanização, que será autorizado o acesso do público em geral aos parques de estacionamento que venham a ser implementados na parcela B, servindo assim os utentes do Tribunal. Relativamente à questão levantada acerca dos limites do corredor verde, esclarecemos que o mesmo será prolongado até ao Limite Norte da Unidade de Execução, ficando em aberto o seu prolongamento além dos limites da Unidade de Execução, no âmbito de futuras operações urbanísticas.

## 5.2. Registo nº 18358/2022:

Apresentam várias recomendações referentes ao tratamento da linha de água e dos espaços verdes, bem como a disponibilização de equipamentos e mobiliário urbano. Solicitam que seja assegurado que os edifícios construídos sejam energeticamente eficientes. Deverão ser garantidos eixos cicláveis interligados aos já existentes, na Avenida Eng. Pinheiro Braga, nas vias secundárias e de acesso à escola D. Maria II e assegurar zonas 30 e vias de coexistência nos novos arruamentos e de acesso às zonas habitacionais e de ligação à escola D. Maria II. Deverá ser assegurada a instalação de ecopontos (com inclusão de ponto para resíduos orgânicos) que se destine uma percentagem adequada do terreno para a inclusão de hortas urbanas e pontos de compostagem comuns.

A maioria das recomendações apresentadas não são do âmbito da Unidade de Execução, contudo, sempre que tecnicamente viável, serão introduzidas no âmbito dos projetos de licenciamento e das obras de urbanização e espaços verdes. Relativamente às zonas 30 e vias de coexistência nos novos arruamentos e de acesso às zonas habitacionais e de ligação à escola D. Maria II, estes já estão previstos, tal como a colocação de ecopontos ao longo da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, a executar na futura urbanização.

## 5.3. Email de 1 de abril de 2022 (resposta ao GSE 1682/2022):

Solicita que seja colocado um lugar de deficientes ou, em alternativa, sejam colocados lancis rampeados imediatamente à frente do lugar previsto para cargas e descargas, permitindo assim que os utentes com mobilidade reduzida deixem os veículos em cima do passeio durante as deslocações à Farmácia. Propõe ainda que dos 10 novos lugares previstos na Rua de São Vicente, pelo menos 1 seja destinado para deficientes, ou 2, na impossibilidade de ser previsto 1 lugar da Avenida Engenheiro Pinheiro. Sugerem ainda que seja criada uma passagem superior em substituição da passadeira prevista junto ao entroncamento da Rua de São Vicente.

Relativamente à sugestão de se colocar lancis rampeados, entendemos que a mesma não deverá ser considerada pois iria possibilitar o estacionamento ilegal em cima do passeio. No âmbito do projeto de obras de urbanização, será ainda equacionada a possibilidade de criar 2 lugares para deficientes na Rua de São Vicente, tal como sugerido. Relativamente



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

à sugestão de colocar uma passagem superior, entendemos que a mesma não será de considerar pois este tipo de solução não se coaduna com uma solução de avenida que se pretende que tenha um caráter mais urbano. Contudo, a passadeira será realocizada e semaforizada, para proporcionar condições de segurança aos peões.

#### 6. Conclusão

Através desta participação ativa e bastante positiva, percebemos sobretudo a preocupação e o interesse dos famalicensenses na cidade e no seu crescimento e desenvolvimento.

Todas as propostas e ideias foram ponderadas e tidas em conta no processo, tendo várias delas contribuído para a melhoria da qualidade do projeto.

As novas Plantas e o programa da Unidade de Execução foram retificados e procuram dar resposta às várias sugestões apresentadas durante o Período de Discussão Pública, que em muito contribuíram para o melhoramento da proposta final.

Vila Nova de Famalicão, 11 de abril de 2022.

O Técnico,

(Jorge Ribeiro, Arq.)



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

**Assuntos Jurídicos e Património**  
*legal matters and patrimony*

**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

## CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

**Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 –**

**Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião)**

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público número 506 663 264, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça Álvaro Marques, cidade de Vila Nova de Famalicão (C.P. 4764-502 Vila Nova de Famalicão), neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Mário de Sousa Passos, com poderes para o ato concedidos por deliberação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de \_\_\_\_\_, adiante designado por MUNICÍPIO ou PRIMEIRO OUTORGANTE;

e

A) DOMINGOS DA SILVA TEIXEIRA - IMOBILIÁRIA S.A., NIPC 501 626 697, com sede em Rua de Pitancinhos, s/n, Palmeira, concelho de Braga, representada pelos sócios gerentes, com poderes para o ato, Avelino Gonçalves Teixeira e Joaquim Gonçalves Teixeira, adiante designada como SEGUNDO OUTORGANTE;

B) MANUEL CORREIA DE ARAÚJO, NIF 165 382 112, e MARIA BEATRIZ DA COSTA E CRUZ, NIF 189 901 586, casados no regime de comunhão geral, ambos residentes na Rua de Gavião Real, n.º 625, 4760-079, da freguesia de Gavião, do concelho de Vila Nova de Famalicão, adiante designados como TERCEIRO OUTORGANTE;

C) JOAQUIM REBELO DA SILVA, NIF 144 551 730, (indicar estado civil, se casado identificar cônjuge), residente no Lugar de Sá, freguesia de Gavião, Vila Nova de Famalicão, aqui representado por António Marques da Silva, NIF 187 911 916, residente na Rua D. Fernando II, Edif. Camilo n.º 61, 6º esq., 4760-153 da freguesia e concelho de Vila Nova de Famalicão, adiante designado como QUARTO OUTORGANTE.



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

D) ANTÓNIO MANUEL AZEVEDO FERNANDES, NIF 244 996 822, (indicar estado civil, se casado identificar cônjuge), residente na Rua Gavião Real n.º 495, freguesia de Gavião, Vila Nova de Famalicão, adiante designado como QUINTO OUTORGANTE.

Considerando que,

A) O Município de Vila Nova de Famalicão tem atribuições designadamente nos domínios do “Equipamento Rural e Urbano”, “Transportes e Comunicações”, “Ambiente e Saneamento Básico”, “Promoção do Desenvolvimento” e “Ordenamento do Território e Urbanismo”, nos termos do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação vigente;

B) Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação vigente (adiante designado por 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 intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na Lei (cfr. Artigo 146.º do RJIGT).

C) A execução dos planos processa-se através de sistemas de execução, no âmbito de unidades de execução delimitadas pela Câmara Municipal por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme o disposto no artigo 147.º do RJIGT, procedimento que consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (cfr. Artigo 148.º do RJIGT), estando sujeito a período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, caso não exista plano de urbanização ou de pormenor aprovado e aplicável à área abrangida pela Unidade de Execução.

D) Os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, de acordo com o disposto nos artigos 148.º e 150.º do RJIGT.



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

E) O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão (adiante designado por PDM), foi aprovado pela Assembleia Municipal em 25 de junho de 2015, foi publicado pelo Aviso n.º 10268/2015 no Diário da República, 2ª série n.º 175 de 8 de setembro de 2015, e entrou em vigor ao dia seguinte da publicação em Diário da República, tendo sido alvo de uma correção material, publicado no Diário da República, 2º série, no Aviso (extrato) n.º 10852/2019, de 10 de dezembro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 167/2020 de 21 de fevereiro.

F) O PDM consagra um conjunto de Unidades de Execução em terrenos Urbanizáveis.

G) Esta Unidade de Execução está dentro da UOPG 1.2 - Área Envolvente ao Palácio da Justiça, sendo os seus principais objetivos os seguintes:

- Tem como objetivo a expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinçães.
- Pretende-se assegurar a colmatação do bairro de São Vicente.
- As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água.
- A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a Rotunda de Santo António até à Rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável.
- Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto ao Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo.

É celebrado o presente **Contrato de Urbanização**, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 – Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião), aprovada por deliberação camarária de \_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

## Cláusula Primeira

### Âmbito

- 1 - O presente **Contrato de Urbanização** é celebrado ao abrigo do disposto nos artigos 146.º e seguintes do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14/05, na sua redação vigente, que consagra o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (doravante designado por RJGT).
- 2 - O presente **Contrato de Urbanização** diz respeito à execução das duas fases de uma **Unidade de Execução** entre o Município de Vila Nova de Famalicão, e os **Outorgantes** privados interessados na mesma, conforme Anexo IV - Planta de Faseamento.
- 3 - O presente **Contrato de Urbanização** vem no seguimento da manifesta vontade dos proprietários, na transformação do solo para urbano com mudança na reclassificação de solos previsto na revisão do PDM em curso.
- 4 - O compromisso por parte do **Segundo Outorgante** de execução de obras de urbanização e cedências previstas na **Unidade de Execução**, dizem respeito às obras identificadas nas plantas em anexo como sendo a 1.ª fase, sendo excluídas as ligações para norte da rua interna que liga à rua Gavião Real, atravessando as quatro parcelas, propriedade dos **Segundo, Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes**, que será executada na 2.ª fase.

## Cláusula Segunda

### Identificação dos Prédios

- 1 - O **Segundo Outorgante** é dono e legítimo possuidor dos prédios rústicos e urbanos, inscritos na respetiva matriz sob os artigos rústicos **582, 605, 609**, urbanos **19, 22 e 2437**, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números **1229, 674, 853 e 2011**, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão.
- 2 - Os **Terceiro, Quarto e Quinto Outorgantes** são donos e legítimos possuidores dos prédios rústicos e urbanos, inscritos na **matriz** sob os **artigos rústicos 606, 604 e 603, urbano 2390**, descritos na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob os números **1506, 1250, 1816 e 90**, respetivamente, sitos na freguesia de Gavião, concelho de Vila Nova de Famalicão.





**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

3 - Os prédios acima identificados, integram a área abrangida pela **Unidade de Execução 1 da UOPG 1.2 – Área envolvente ao Palácio da Justiça (Gavião)**, para a concretização e programação do solo em sede do PDM, nos termos da planta de delimitação, levantamento topográfico georreferenciado, planta cadastral, planta de solução urbanística, planta de faseamento, planta de cedência e certidões prediais, que configuram os anexos I a VI deste Contrato.

### Cláusula Terceira

#### Adequabilidade do PDM

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, os prédios sujeitos à presente Unidade de Execução, melhor identificados na Cláusula Segunda, estão abrangidos integralmente pela categoria de Espaço Central Urbanizável (Nível 1).

2 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios para habitação, comércio e serviços, os quais estão sujeitos a controlo prévio nos termos gerais de direito.

3 - A proposta visa ainda o prolongamento do Parque de Sinçães para norte, através da criação de um corredor verde, que se estende até ao limite norte da Unidade de Execução.

4 - Do conjunto dos prédios pertencentes aos **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** (melhor identificados na Cláusula Segunda), aplica-se o índice máximo de utilização de 1, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 110.738,38m<sup>2</sup> (81.307,61 m<sup>2</sup> referente ao **Segundo Outorgante**, 17.968,39 m<sup>2</sup> referente ao **Terceiro Outorgante**, 9.945,18 m<sup>2</sup> referente ao **Quarto Outorgante** e 1.517,20m<sup>2</sup> referente ao **Quinto Outorgante**), conforme Anexo III - Planta de Solução Urbanística.

### Cláusula Quarta

#### Objeto



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

1 - O presente Contrato de Urbanização visa regular as relações entre os **Outorgantes** e estabelecer os termos e condições da participação dos mesmos, em sistema de cooperação, na execução das duas fases desta **Unidade de Execução** ao abrigo do disposto no artigo 148.º do RJIGT, designadamente:

- a) Estabelecer os direitos e obrigações dos **Outorgantes** na **Unidade de Execução**, assumindo os compromissos isolados do **Segundo Outorgante**, na execução e conclusão das obras de urbanização referentes à 1.ª fase e do **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** relativamente às obras de urbanização da 2.ª fase.
- b) Estabelecer as obrigações dos **Quatro Outorgantes** privados relativamente à **Unidade de Execução**, as responsabilidades a que ficam sujeitos e prazos de cumprimento das mesmas.
- c) Definir as negociações e expropriações por parte do **Primeiro Outorgante**, das áreas necessárias à realização das infraestruturas, incluindo o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, face ao compromisso para a execução das infraestruturas por parte dos **restantes Outorgantes** e respetivas cedências para zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva.

## Cláusula 5ª

### Obrigações dos Outorgantes

1 - O **Primeiro Outorgante** obriga-se a:

- a) Aprovar nos termos definidos no presente contrato as obras de urbanização dos novos arruamentos públicos e reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, no âmbito da **Unidade de Execução**, cumpridas que sejam as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- b) Fiscalizar e acompanhar a execução das obras de urbanização e /ou edificação a cargo dos outorgantes privados.
- c) Deduzir nas futuras operações urbanísticas dentro desta **Unidade de Execução** as áreas cedidas pelos **Outorgantes**, a integrar no domínio público no âmbito das operações de loteamento ou obras de urbanização, bem como a área de 9.966,00m², cedida através de escritura, realizada a 22 de janeiro de 2004, para a construção do Palácio da Justiça.



- d) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução da **Unidade de Execução** objeto do presente contrato de urbanização, nos termos gerais de direito.
- e) Aceitar a divisão da execução desta **Unidade de Execução** em duas fases, de acordo com planta de faseamento, que constitui o Anexo IV.
- f) Garantir acessos carrais às parcelas E, H e J, identificadas no Anexo III, através da área de cedência para espaços verdes, localizada à margem do arruamento proposto entre a Rua de São Vicente e a Rua de Gavião Real.
- g) Garantir acesso carral à parcela H, a partir do arruamento proposto entre o Tribunal e a Rua 20 de junho.

2 - O Segundo Outorgante obriga-se a:

- a) Diligenciar perante a Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão na obtenção e entrega dos diversos elementos da **Unidade de Execução** e do **Contrato de Urbanização** nos exatos termos e condições acordados entre as partes.
- b) Diligenciar no sentido de apresentação dos diversos projetos para a execução das obras de urbanização, previstas na 1.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** e a executar no âmbito do licenciamento da operação urbanística a erigir na parcela de terreno designada por A e identificada no Anexo III.
- c) Praticar os demais atos que se revelem necessários à execução parcial da **Unidade de Execução** objeto do presente contrato de urbanização.
- d) Executar as obras de urbanização previstas na 1.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados da data da assinatura do presente contrato, sob pena de caducar o direito à sua execução.
- e) Ceder a **Parcela PY** com uma área de 109,92,00m<sup>2</sup>, para a construção do novo arruamento previsto na 2.<sup>a</sup> fase, conforme Anexo IV - Planta Faseamento.
- f) Autorizar o acesso do público em geral aos parques de estacionamento de apoio aos estabelecimentos comerciais, que venham a ser implementados na parcela B, identificada no Anexo III, durante o seu horário de funcionamento.
- g) Aceitar a distribuição dos benefícios e encargos nos termos previstos na **Unidade de Execução**, fazendo as respetivas cedências, conforme Anexo V -



**Famalicão**

CÂMARA MUNICIPAL

Planta de Cedências, e a execução das infraestruturas conforme Anexo III - Solução Urbanística, no âmbito da emissão do alvará de loteamento.

3 - Os Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes obrigam-se a:

- a) Diligenciar no sentido de apresentação dos diversos projetos para a execução das obras de urbanização, previstas na 2.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução**.
- b) A executar a 2.<sup>a</sup> fase da **Unidade de Execução** delimitada na planta anexa, dentro do prazo de 7 (sete) anos, a contar da data da assinatura do presente contrato, suportando os respetivos custos na proporção correspondente à área de terreno confrontante com a nova via.
- c) Durante o processo de obras de urbanização, ceder ao domínio público os espaços verdes, conforme o definido no Anexo V - Planta de Cedências.
- d) Garantir um acesso carral à **parcela M**, pela nova rua a construir na 2.<sup>a</sup> fase da Unidade de Execução.

4 - O Terceiro Outorgante obriga-se a ceder a Parcela PZ, com uma área de 96,41m<sup>2</sup>, para a construção do novo arruamento que liga o Tribunal à Rua 20 de junho, conforme Anexo IV - Planta de Faseamento.

5 - O Quinto Outorgante obriga-se a:

- a) Concordar com o traçado da nova via prevista na segunda fase;
- b) Vender ao Município a parcela do seu terreno necessária para a construção da nova via e a parcela sobranete, tendo por base o valor justo a apurar por um perito avaliador inscrito na lista oficial do Ministério da Justiça, em comum acordo.

#### Cláusula Sexta

##### Obras de Urbanização

1 - Os Outorgantes Segundo, Terceiro e Quarto declaram ceder as áreas para infraestruturas, espaços verdes e de equipamentos delimitados na planta de obras de urbanização ao Primeiro Outorgante, e com isso poder desenvolver todo o enquadramento da Unidade de Execução.



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

2 - Todos os **Outorgantes** declaram e expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar, delimitadas como 1.<sup>a</sup> fase conforme planta de faseamento anexa, nomeadamente a requalificação das vias, rotundas, arruamentos, estacionamento, passeios, serão executadas exclusivamente pelo **Segundo Outorgante** e serão integradas no domínio público com a emissão do alvará de loteamento.

3 - Todos os **Outorgantes** declaram e expressamente aceitam que as obras de urbanização a realizar, delimitadas como 2.<sup>a</sup> fase conforme planta de faseamento anexa, nomeadamente o arruamento, estacionamento, passeios, zonas verdes, serão executadas exclusivamente pelos **Segundo, Terceiro e Quarto Outorgantes** e serão integradas no domínio público com a emissão do alvará de loteamento ou obras de urbanização.

4 - Os custos das obras de urbanização da 1.<sup>a</sup> fase serão exclusivamente suportados pelo **Segundo Outorgante**. Os custos de urbanização da 2.<sup>a</sup> fase serão suportados pelos **Terceiro e Quarto Outorgantes** na mesma proporção da área dos seus terrenos afetados pelo novo arruamento.

#### Cláusula Sétima

##### Prazo e Vigência

1 - O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 7 (sete) anos, definindo-se um prazo de cinco anos para a conclusão da primeira fase, sendo que a segunda fase deverá ficar concluída dentro daquele prazo de sete anos.

2 - A não execução das obras de urbanização, assim como a não concretização/formalização das áreas a ceder ao Município, melhor identificadas na planta que constitui o Anexo V, no prazo fixado no ponto anterior determina automaticamente a caducidade, total ou parcial, da classificação do solo como solo urbano, integrando o solo rural, devendo a Câmara Municipal nos termos da lei em vigor iniciar o procedimento de alteração do PDM.

#### Cláusula Oitava

##### Cessão da Posição Contratual a Terceiros



# Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

1 - Os Outorgantes privados podem ceder a terceiros as suas posições sem necessidade de autorização prévia do Primeiro Outorgante desde que transmitam, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, todos os direitos e obrigações assumidos pelas mesmas no presente contrato.

2 - A cessão da posição a terceiros tem de ser comunicada ao Primeiro Outorgante sob pena de não ser eficaz relativamente ao mesmo.

## Cláusula Nona

### Alterações e/ou Aditamentos

Todas as alterações e/ou aditamentos ao presente contrato só serão válidos e eficazes se realizados por escrito e assinados por todas as partes com a expressa indicação da cláusula ou cláusulas modificadas, aditadas e suprimidas, passando a constituir adenda e parte integrante do mesmo.

## Cláusula Décima

### Resolução de Divergências e Foro

1 - Quaisquer dúvidas suscitadas, lacunas e conflitos emergentes da aplicação do presente contrato serão resolvidas por acordo dos outorgantes.

2 - Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo dos outorgantes será material e territorialmente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal da área do concelho de Vila Nova de Famalicão, com expressa renúncia a qualquer outro, para apreciação e decisão de qualquer questão emergente da interpretação ou execução do presente contrato.

## Cláusula Décima Primeira

### Comunicações e Notificações

As comunicações ou notificações formuladas no âmbito do presente contrato são remetidas por carta registada, enviada para a morada melhor identificada no introito do presente



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

Contrato, sem prejuízo de se lhe aplicar o regime legal previsto no Código do Procedimento Administrativo.

### Cláusula Décima Segunda

#### Reconhecimento de Assinaturas

Os **Outorgantes** prescindem, mutuamente, do reconhecimento presencial das assinaturas e renunciam, expressamente, à invocação de tal omissão, sob pena de abuso do direito, nos termos do preceituado no artigo 334.º do Código Civil.

### Cláusula Décima Terceira

#### Anexos

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas são todas rubricadas pelos representantes das Partes, fazem parte integrante deste para todos os devidos e efeitos legais e contratuais, e são os que se passam a indicar:

- a) Anexo I - Planta do Levantamento Georreferenciado
- b) Anexo II - Planta Cadastral
- c) Anexo III - Planta de Solução Urbanística
- d) Anexo IV - Planta de Faseamento
- e) Anexo V - Planta de Áreas de Cedências
- f) Anexo VI - Certidões Prediais

Vila Nova de Famalicão, xx de xx de 2022

Pelo Primeiro Outorgante,

Município de Vila Nova de Famalicão,



**Famalicão**  
CÂMARA MUNICIPAL

(Mário Passos, Prof. Doutor)

Pelo Segundo Outorgante,  
Domingos da Silva Teixeira - Imobiliária S.A.,

(Avelino Gonçalves Teixeira)

(Joaquim Gonçalves Teixeira)

Terceiro Outorgante,

(Manuel Correia de Araújo)

(Maria Beatriz da Costa e Cruz)

Pelo Quarto Outorgante,

(António Marques da Silva)

Quinto Outorgante,

(António Manuel Azevedo Fernandes)



## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

### 1. Introdução

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Famalicão, adiante designado por PDM, publicado a 8 de Setembro de 2015 no Diário da República, 2ª série, Aviso nº10268/2015, tendo sido alvo de uma correção material, publicada no Diário da República, 2ª série, Aviso (extrato) nº10852/2019 de 10 de Dezembro, retificado pela Declaração de Retificação nº167/2020 de 21 de Fevereiro, preconiza a prévia programação do solo urbanizável mediante a elaboração de planos de pormenor ou da delimitação de unidades de execução (UE).

De acordo com o PDM, a UOPG 1.2, (Área envolvente do Palácio da Justiça) tem como objetivos:

- a) A expansão da cidade para norte até ao Palácio da Justiça e o prolongamento do Parque de Sinçães;
  - b) Assegurar a colmatagem do Bairro de São Vicente;
  - c) As áreas de cedência deverão localizar-se junto da linha de água;
  - d) A Avenida Engenheiro Pinheiro Braga deverá ser requalificada, desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, devendo assegurar-se a introdução de um corredor ciclável;
  - e) Deverá ser garantida uma ligação viária entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, junto do Tribunal e a Rua 20 de Junho, bem como uma ligação viária entre a Rua Gavião Real e a Rua de São Vicente, de acordo com Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- 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.

Dada a dimensão desta UOPG, e a consolidação urbana pretendida para o local, mas assegurando as ligações viárias previstas, fez com que houvesse a necessidade de limitar uma unidade de execução com cerca de 11 hectares em terrenos privados, com mais 2 hectares em domínio público referente ao reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, caracterizando o local e criando as condições operacionais para a sua implementação. Na impossibilidade programática de conciliação de interesses de todos os proprietários, optou-se pela concretização das disposições do PDM para essa UOPG através da implementação faseada da unidade de execução, nas quais se promoverá a execução coordenada da infraestruturação geral.

Dispõe o artigo 148º nº2 do RJGT, que as unidades de execução deverão ser delimitadas de forma assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, através de um sistema de execução. Na situação em concreto o sistema de execução previsto é o de cooperação, nos termos do nº1 e nº2 do artigo 108º, e da alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º do Regulamento do PDM.

No cumprimento do previsto no quadro legal a proposta assenta numa delimitação da unidade de execução, sustentada no estudo de traçado para as vias que estruturam e organizam toda a área de expansão proposta, e no reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.



## 2. Enquadramento nos Instrumentos de Planeamento e Gestão do Território

Decorre no ponto anterior que a unidade de execução proposta terá de se conformar com os objetivos do PDM de Vila Nova de Famalicão, e com a previsão de infraestruturização da UOPG 1.2.

A unidade de execução abrange uma área de 132.813,07m<sup>2</sup>, possuindo uma área de 110.738,38m<sup>2</sup> em terrenos privados classificados como solo urbanizável, espaço central - C1, uma área de 932,28m<sup>2</sup> de terreno do Tribunal e uma área de 21.142,41m<sup>2</sup> de área do domínio público (Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho), e uma área de 1219,00m<sup>2</sup> privada do tribunal que será requalificada para estacionamento privado.

Os extratos das cartas que compõe a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são apresentados nas plantas respetivas, em anexo.

Face ao previsto no Regulamento do PDM a solução urbanística proposta para a unidade de execução terá de:

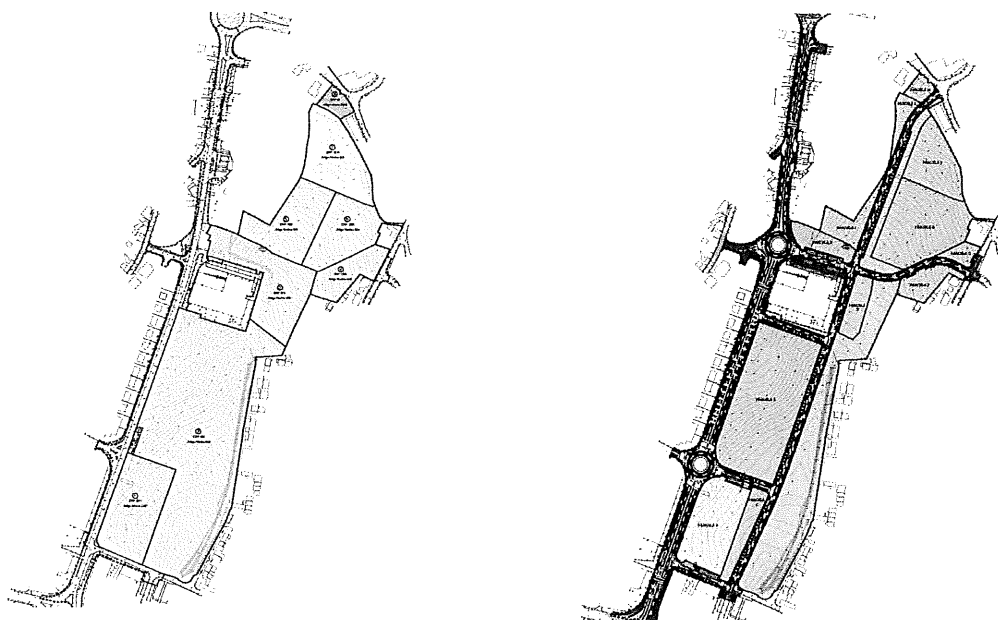
- a) Concretizar os objetivos gerais de toda a UOPG 1.2, nos termos do nº 1 do artigo 110º .
- b) Estruturar uma rede viária interior da unidade de execução e necessárias conexões com a rede viária existente.
- c) Ligar a rede viária entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real
- d) Ligar a rede viária da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho.
- e) Adotar os parâmetros urbanísticos constantes no regulamento do PDM para as diferentes categorias de espaço em presença, para cumprimento do disposto na alínea a) e b) do nº 1 do artigo 110º.
- f) Privilegiar o sistema de execução de cooperação nos termos do nº1 do artigo 110º.

## 3. Delimitação Cadastral da Unidade de Execução

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística com a identificação de todos os prédios abrangidos. Estes dados constam do Anexo II – Planta Cadastral, à escala 1/2000, em anexo.

Está previsto nesta unidade de execução a divisão em duas fases, sendo que a 1ª é composta pelos prédios número 1, 2, 4 e parte do 3, delimitada na planta cadastral como sendo pertencentes ao segundo outorgante, fazendo parte dessa 1ª fase a área da requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, Rua de S. Vicente e interceção na Rua 20 de Junho, e ainda a cedência da área do Tribunal e execução do parque privado no mesmo.

A 2ª fase é composta pelos prédios número 5, 6, 7, 8 e parte do 3 delimitadas na planta cadastral como sendo pertencentes aos segundo, terceiro, quarto e quinto outorgante



#### 4. Solução Urbanística Proposta

Delimitada a área de intervenção, procede-se de seguida à explanação da solução urbanística proposta. Tal solução representa com detalhe a conformação do solo que integrará o domínio público, e o resultado do reparcelamento (ao abrigo do artigo 164º do RJIGT), mantendo-se todos os parâmetros urbanísticos previsto no PDM para a categoria de espaço C1. Espaço Central nível 1.

A categoria de espaço proposto no PDM para esta zona, tem uma capacidade construtiva para C1, cujo índice acima da cota de soleira é de  $1\text{m}^2/\text{m}^2$ .

São constituídas na 1ª fase sete parcelas num total de  $41214,00\text{m}^2$  para construção de edifícios comerciais e habitacionais e lotes de moradias, para além de áreas de cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Parcela A com  $8971,10\text{m}^2$  para atividade comercial e serviços;  
Parcela B com  $20593,69\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela C com  $2787,98\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela D com  $2538,11\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela E com  $2497,52\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela F com  $2638,90\text{m}^2$  para lotes de habitação unifamiliar;  
Parcela G com  $1186,70\text{m}^2$  para lotes de habitação unifamiliar;

Na 2ª fase são constituídas cinco parcelas num total de  $23519,94\text{m}^2$  para construção de edifícios comerciais e habitacionais, para além de áreas para cedência para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Parcela H com  $12053,61\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela I com  $2938,79\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela J com  $6038,08\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela L com  $1422,43\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;  
Parcela M com  $1067,03\text{m}^2$  para comércio/serviços e habitação coletiva;

A solução urbanística proposta compreende, deste modo, a concretização de:

- a) A requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga desde a rotunda de Santo António até à rotunda da Variante Nascente, com a introdução de duas faixas de rodagem duplas, passeios, ciclovia e a criação de duas rotundas, requalificação de parte da Rua de São Vicente e rematar a interceção do novo arruamento na rua 20 de Junho;
- b) Novo arruamento previsto de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- c) Novo arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho;
- d) Execução de dois novos arruamentos transversais, de ligação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e o arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real;
- e) A cedência de uma área de grande dimensão para equipamento e espaço verde de utilização coletiva.

Em termos de morfologia urbana e edificabilidade manter-se-ão os parâmetros urbanísticos previstos no PDM relativamente à classificação do solo em C1. Relativamente à dotação de Equipamentos e Espaços Verdes de Utilização Coletiva, está prevista a cedência de  $21716,00\text{m}^2$  em várias parcelas acompanhar a linha de água. Esta área será cedida e executada em fase de loteamento inserido na 1ª fase da Unidade de execução, dentro dos limites do proprietário designado por segundo outorgante no contrato de urbanização, e que irá desenvolver todas as infraestruturas previstas nessa 1ª fase que compreende os terrenos de que é proprietário com  $81.307,61\text{m}^2$ , o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, requalificação da Rua de S. Vicente, interligação na Rua 20 de Junho com  $21.142,41\text{m}^2$ , e a requalificação do parque de estacionamento do Tribunal com  $1219,00\text{m}^2$ , como permuta da cedência de  $932,28\text{m}^2$  para o domínio público no âmbito do reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga. Importa referir que foi cedida a área de  $9966,00\text{m}^2$  para a construção do Palácio da Justiça, através de escritura realizada a 22 de janeiro de 2004, pertencente ao segundo outorgante. Na 2ª fase que abrange três proprietários identificados por terceiro, quarto e quinto outorgantes, está prevista a cedência para

Espaços Verdes de Utilização Coletiva com 2377,00m<sup>2</sup> em três parcelas acompanhar o arruamento previsto incluindo caldeiras, as quais poderão ser atravessadas por arruamentos perpendiculares para desenvolvimento dos loteamentos. A integrar as parcelas previstas nesta unidade de execução, está previsto a conclusão do arruamento de ligação entre a Rua de São Vicente e a Rua Gavião Real, troço compreendido entre o arruamento de ligação entre a Avenida Engenheiro Pinheiro Braga e a Rua 20 de Junho num total de 3.428,36m<sup>2</sup>, que terá de ser acrescido da área de 109,92m<sup>2</sup> e 94,41m<sup>2</sup> identificadas como parcela PY e PZ respetivamente, pertencentes ao segundo outorgante, que servirá para integrar no domínio público a fim de completar o referido troço de arruamento.

A determinação e opção do perfil transversal dos novos arruamentos públicos consta dos parâmetros previsto no artigo 101º do regulamento do PDM, com 6,50m de faixa de rodagem, passeios de 2,20m e estacionamento de 2,50m e 5,00m, na Avenida os passeios assumem maior largura e com ciclovia.

A nível de obras de urbanização na 1ª fase está prevista a área de 17.567,74m<sup>2</sup> nos prédios 1, 2, 4 e parte do prédio 3, mais 932,28m<sup>2</sup> em terreno do Tribunal e 1.219,00m<sup>2</sup> no parque privado acrescido de 21.142,41m<sup>2</sup> no domínio público (Avenida e arruamentos). Na 2ª fase a área de 3541,25m<sup>2</sup> nos prédios 5, 6, 7, 8 e parte do prédio 3, totalizando as duas fases em 21.108,99m<sup>2</sup> de obras de urbanização.

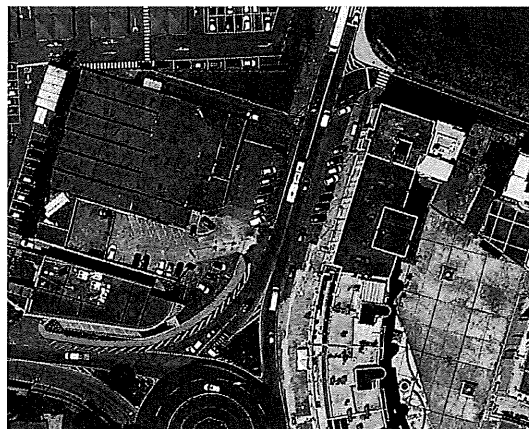
## 5. Da repartição de custos e benefícios

Nos termos do artigo 148º, nº2 do RJGT é imperioso que a unidade de execução defina a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e/ou promotores abrangidos, considerando nomeadamente as áreas a integrar no domínio público ou a afetar a utilizações coletivas.

Esta repartição ocorrerá no cumprimento do previsto no artigo 111º ao artigo 115º do Regulamento do PDM.

Na delimitação da unidade de execução em concreto está acordado com o Município a execução por parte do segundo outorgante do reperfilamento e requalificação da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga, parte da Rua de São Vicente, interceção na Rua 20 de Junho e execução do alargamento com permuta de arranjo no parque de estacionamento do Tribunal, para além da cedência da área de equipamento e espaço verde de utilização coletiva nas quatro parcelas assinaladas, nos terreno propriedade do segundo outorgante. O segundo outorgante face à execução das infraestruturas acima referidas por sua iniciativa concluindo a 1ª fase, não assumirá qualquer custo na conclusão da infraestrutura viária, a executar na 2ª fase em terrenos dos terceiro, quarto e quinto outorgantes, assim como nas suas cedências obrigatórias no âmbito de intervenções urbanísticas inseridas na Unidade de execução, dentro dos limites das suas parcelas numa base de perequação entre os três outorgantes. Devido à reformulação do parque de estacionamento do tribunal, o número de lugares de estacionamento diminui, como medida compensatória o segundo outorgante, na parcela B enquanto destinada a comércio e serviços, disponibilizará o seu estacionamento durante o horário de funcionamento para usufruto dos cidadãos. No projeto de obras de urbanização do loteamento da 1ª fase, será acautelado um lugar de cargas e descargas para a Farmácia existente na Avenida Engenheiro Pinheiro Braga.

## 6. Sistema de execução

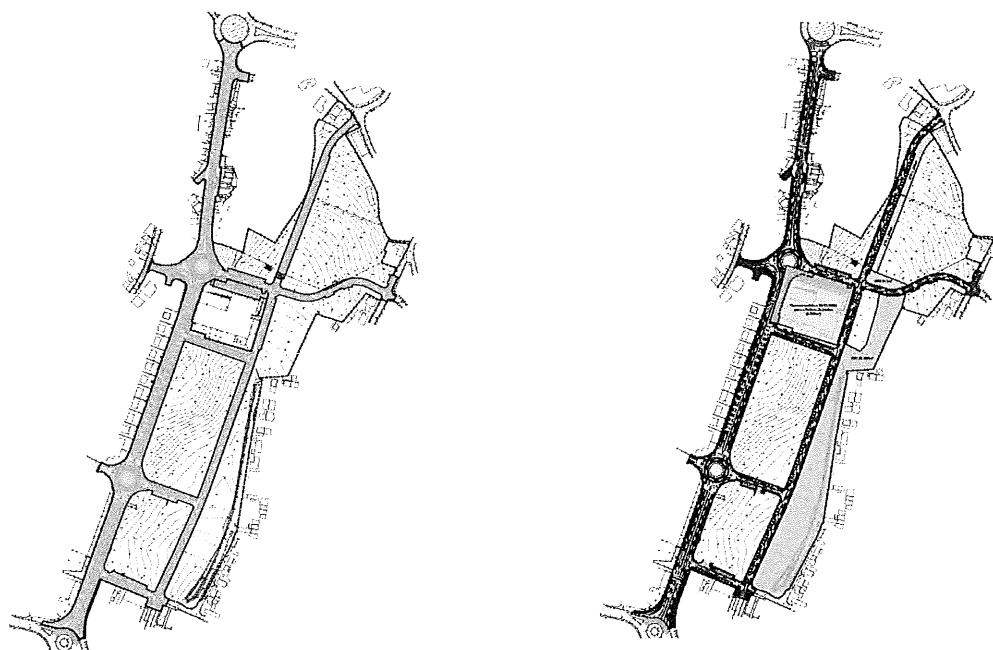


A unidade de execução será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa pertence ao primeiro outorgante, com a cooperação do Município e dos restantes outorgantes interessados e previamente consultados. Os direitos e obrigações das partes estão definidos no Contrato de Urbanização, entre os vários outorgantes, no entanto o Município, e sempre que tal se justifique, poderá recorrer à expropriação para o caso de se afigurar como imprescindível para o desenvolvimento das fases de execução, previsto desde já para o reperfilamento da Avenida Engenheiro Pinheiro Braga que colide pontualmente com várias parcelas privadas.

## 7. Atos Subsequentes, Processuais e Participativos

Ao nível da tramitação procedimental da unidade de execução, perspetiva-se o seguinte:

- a) Abertura do procedimento de delimitação da unidade de execução em reunião de Câmara, com indicação do período de discussão pública.
- b) Período de discussão pública.
- c) Ponderação e elaboração do relatório da discussão pública, conforme o nº 3 do artigo 89º do RJGT.
- d) Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme o nº 4, 5 e 6 do artigo 89º do RJGT.
- e) Aprovação em reunião de Câmara da versão final da proposta de deliberação da unidade de execução, reformulada, se necessário, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública.
- f) Publicação.



## 8. Conclusão

A solução urbanística a adotar, cumpre as disposições do PDM de Vila Nova de Famalicão, do RJUE e do RJGT, e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir a figura de reparcelamento ou de loteamento, a definir de acordo com os termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

As operações urbanísticas devem ser concretizadas através de uma operação de transformação fundiária/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta das plantas anexas.

Todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedência ao domínio público municipal e de compensação nos termos do RJUE e do respetivo código regulamentar em vigor, taxas e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas serão da responsabilidade dos promotores.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de, obras de urbanização, de reparcelamento urbano ou de loteamento, nos termos do regime jurídico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse dos promotores e de acordo com o contrato de urbanização a celebrar entre os promotores e o Município, e de acordo com a divisão em duas fases prevista nesta unidade de execução.

### **9.Ficha técnica do processo**

A delimitação da unidade de execução resulta da vontade conjugada dos Departamentos técnicos da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão e os proprietários dos terrenos privados.

Memória descritiva e justificativa

Contrato de urbanização

Anexo I - Planta Levantamento Georreferenciado - escala 1/2000

Anexo II - Planta Cadastral - escala 1/2000

Anexo III - Planta Solução Urbanística - escala 1/2000

Anexo IV - Planta Faseamento - escala 1/2000

Anexo V - Planta Área Cedências – escala 1/2000

Vila Nova de Famalicão, 24 de março de 2022

O Arquiteto