



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

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
02 MAIO 2024
DELIBERAÇÃO

PROPOSTA

Assunto: Delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.3 , na freguesia de Brufe (aditamento).

Considerando que:

A Câmara Municipal aprovou, na sua reunião de 27 de janeiro de 2022, o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 1.3 e proceder à abertura do respetivo período de discussão pública, o qual decorreu entre os dias 11 de março e 07 de abril de 2022.

No seguimento do referido Período de Discussão Pública não foram apresentadas quaisquer sugestões / reclamações para a área do terreno em estudo.

Posteriormente, foi apresentado um aditamento à referida Unidade de Execução, denominada por "Unidade de Execução 1 da UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e área adjacente", pela empresa Famoso Glamour, Imobiliária e Construção, Unipessoal, Lda., nos termos do artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT) e para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma, relativamente a dois prédios, com área total de 12.305m², propriedade de Banco Santander Totta, S.A."

A alteração proposta consiste no aumento de um piso num dos edifícios previstos, passando de 3 para 4 pisos, mas reduzindo a sua área de implantação, de forma a manter a mesma área de construção.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Atendendo a que a alteração proposta implica o aumento do número de pisos, considera-se haver a necessidade de se submeter a Unidade de Execução a um novo período de Discussão Pública.

De acordo com o PDM em vigor, publicado através do Aviso nº 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. Esta Unidade de Execução localiza-se junto ao limite sudeste da UOPG 1.3, em que se integra.

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:

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- c) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional.

Tendo presente o acima exposto, considera-se 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 compensação e cooperação;

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 regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-lei n.º 80/2015 de 14 de maio (RIJGT);



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

Planeamento e Gestão

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

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) 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 mesmo artigo, 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 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 Unidade de Execução localiza-se junto da Rua José Carvalho, entre esta artéria e a "Mata da Reguladora", a poente da Linha do Minho, abrange uma área com 12.305m², conforme consta na Planta Cadastral à escala 1/500, cumpre os requisitos legais,

DI n.º 17387/2024 INT
FM - DOGU - Direção de Departamento

designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução e visa a infraestruturização e o ordenamento de um espaço urbanizável, situado a poente da cidade, que beneficia da proximidade à Estação Ferroviária, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.3;

A aprovação desta proposta permitirá eliminar as antigas instalações industriais, que se encontram ao abandono e em elevado estado de degradação e reabilitar o edifício de escritórios pertencente ao mesmo complexo industrial, com notável valor histórico e arquitetónico, permitindo ainda criar oferta de habitação junto ao centro da cidade, numa área privilegiada do ponto de vista de oferta de transportes públicos (ver Planta de Solução Urbanística);

A concretização da unidade de execução constitui uma oportunidade para alavancar o desenvolvimento da cidade para poente, tendo como foco a melhoria das acessibilidades, a criação de espaços verdes e a colmatação das zonas urbanas;

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 1.3 - Parque Biológico de Brufe e área adjacente e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta de Unidade de Execução constante do documento em anexo, que se dá como reproduzido, nos termos nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º RJIGT, 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 RJIGT.**

O Presidente da Câmara Municipal,



Assinado de forma digital por
[Assinatura Qualificada] Mário de
Sousa Passos
Dados: 2024.04.24 15:45:17
+01'00'

(Mário Passos, Prof.)

(ver deliberações na página seguinte) →



Vila Nova de
Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

Administrativo e Financeiro
financial and administrative

www.famalicao.pt
camaramunicipal@famalicao.pt

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

_____ 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. _____**



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA UOPG 1.3
Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente
VILA NOVA DE FAMALICÃO E CALENDÁRIO

**NUNO MARIO
COSTA
OLIVEIRA**

Assinado de forma digital
por NUNO MARIO COSTA
OLIVEIRA
Dados: 2024.03.08 17:31:41
Z



ÍNDICE

1. Introdução e enquadramento geral	03
2. Delimitação da unidade de execução	05
3. Programa / Solução urbanística	07
4. Conclusão	11
5. Anexos	11



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

A Unidade de Execução proposta pela FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, na qualidade de locatária, insere-se numa Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente, localizada na união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, contendo duas unidades cadastrais, que totalizam 12.305,00 m².

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

- a) Proteção, valorização e exploração sustentável dos recursos naturais;
- b) Salvaguarda e valorização do património cultural, edificado e arqueológico;
- c) Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
- d) Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viárias e das restantes infraestruturas básicas;
- e) Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos níveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;
- f) Ordenamento e valorização das áreas de acolhimento de atividades empresariais.

Considerando que:

O Regulamento do PDM estabelece que a execução das UOPG é realizada através de Planos de Pormenor, ou de Unidades de Execução (artigo 106º) e que, em solo urbanizável, a execução do Plano se processa no âmbito de Unidades de Execução, com recurso aos sistemas de execução que a lei prevê, nomeadamente compensação e cooperação (nº 1 do artigo 108º).



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

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 148º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

As unidades de execução são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados, conforme estabelecido no nº 2 do artigo 147º do RJIGT, devendo iniciar o procedimento e, no caso da área não se encontrar abrangida por um Plano de Pormenor, promover previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do disposto no nº 4 do mesmo artigo, devidamente anunciado com a antecedência mínima de 5 dias e não inferiores a 20 dias úteis (nº 2 do artigo 89º do RJIGT).

A requerente FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, vem requerer à Câmara Municipal, nos termos do artigo 149º do RJIGT e para efeito do disposto no nº 2 do artigo 147º deste diploma, a delimitação de uma unidade de execução para um terreno de que é proprietária, constituída por duas unidades cadastrais, que tem uma área de 12.305,00 m², aferida no levantamento topográfico.

A proposta para a delimitação desta Unidade de execução incide sobre a área de 12.305,00 m², e visa a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de habitação multifamiliar e unifamiliar com uma cêrcea máxima de 4 pisos, podendo ter outras atividades de apoio, designadamente comércio e serviços, conforme previsto no PDM.

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 01 à escala 1:500, onde consta também a identificação e os limites cadastrais do prédio.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos programáticos da UOPG 1.3. A operação urbanística assegurará um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos e equipamentos, previstos no Plano.

De acordo com o princípio geral relativo à Programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146º 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 e nos respetivos instrumentos de programação.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

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 inter-municipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento.

O artigo 110º do Regulamento do PDM define os critérios para a delimitação das Unidades de Execução, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral, desde que sejam estritamente cumpridas as condições:

- Abranger uma área suficientemente vasta para construir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a correta articulação funcional e formal do 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;
- Garantir a possibilidade, no caso de a Unidade de Execução não abranger a totalidade de um polígono autónomo de solo urbanizável, destas áreas se constituírem numa ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.

2. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A sociedade FAMOSO GLAMOUR Imobiliária e Construção, Lda, ao abrigo do disposto no nº 2 do artigo 147º do RJIGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, vem requerer à Câmara Municipal o procedimento de delimitação da unidade de execução, que promoverá previamente à aprovação, um período de discussão pública nos termos do nº 4 do mesmo artigo.

Os limites da proposta abrangem uma área de terreno com 12.305,00 m², sendo limitada a norte por terrenos de Fábrica Nacional de Relógios Reguladora, SA, a sul por estrada municipal e terrenos de Herdeiros de Armando Chaves Oliveira, a nascente por terrenos de Fábrica Nacional de Relógios Reguladora, SA e a poente por terrenos de Herdeiros de Armando Chaves Oliveira.

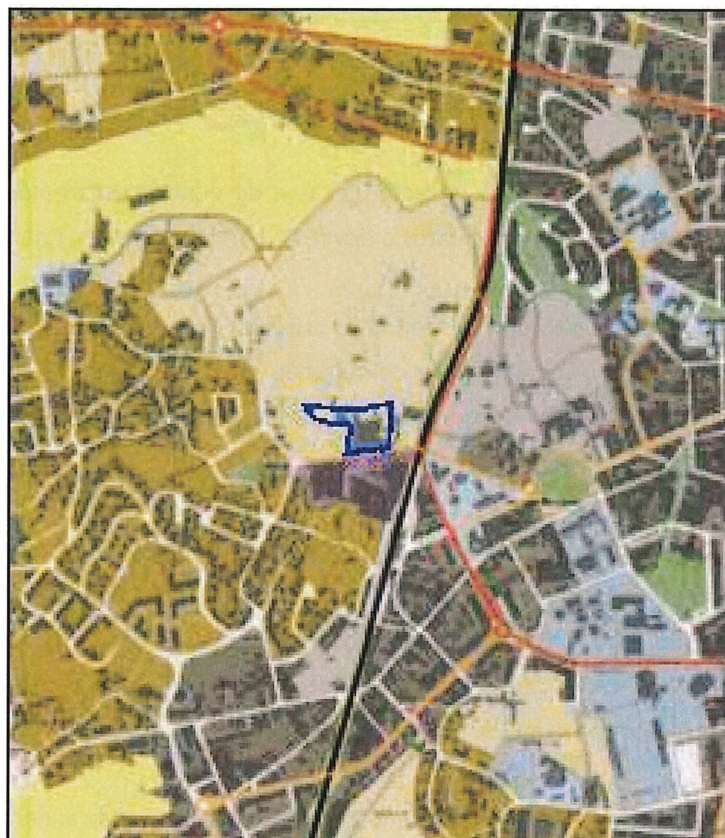
De acordo com o PDM o terreno está integrado na UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente e classificado com Solo Urbano - Espaço Residencial Urbanizável, pelo que os parâmetros urbanísticos a adotar são os constantes nos artigos 71º, 72º e 73º da Secção II do RPDM, excetuando a alínea a) do nº 2, do Artigo 73º, prevendo-se a cêrcea máxima de 4 pisos.



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23



A presente proposta de Delimitação de Unidade de Execução está de acordo com os instrumentos de Gestão Territorial em vigor, que se encontra delimitada a azul nos extratos das plantas de ordenamento e condicionantes do PDM, em anexo:

- 04 - Planta de Ordenamento I - Qualificação funcional e operativa do solo - Solo Urbano - Espaço Residencial Urbanizável;
- 05 - Planta de Ordenamento III - Salvaguardas - Estrutura Ecológica Municipal Nível III;
- 06 - Planta de Ordenamento IV - Zonamento acústico - Zona mista;
- 07 - Planta de Condicionantes I - Recursos naturais - Sem classificação;
- 08 - Planta de Condicionantes II - Áreas ardidas - Sem ocorrências;
- 09 - Planta de Condicionantes III - Perigosidade de incêndios florestais - Uma pequena área no extremo poente do terreno.

A área integrada nesta proposta abrange duas unidades cadastrais, com uma área total de terreno apurada por levantamento topográfico de 12.305,00 m², a seguir identificado no quadro com o resumo do cadastro, sendo pertencente à sociedade requerente.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

O prédio encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial sob o número 651/19920716 da freguesia de Calendário e inscrito na matriz rústica sob os artigos 291 e 1051 da união das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário.

Área total medida em planta - 12.305,00 m²

Área da delimitação da unidade de execução - 12.305,00 m²

Prédio	Certidão matricial	Certidão predial	Área do levantamento topográfico
1	291 - Urbano	651/19920716	5.828,30 m ²
2	1051 - Rústico	651/19920716	6.476,70 m ²
Total			12.305,00 m ²

3. PROGRAMA /SOLUÇÃO URBANÍSTICA

OBJETIVOS PROGRAMÁTICOS

De acordo com o previsto no RPDM, os objetivos programáticos para esta UOPG são os seguintes:

- a) Criação do Parque Biológico de Brufe e a colmatação das zonas urbanas que confrontam com a futura zona verde;
- b) Respeitar a estrutura viária prevista na planta de ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- c) Manter a Mata da Reguladora, bem como a sua unidade de parcela.

ESTRUTURA VIÁRIA

A proposta da Delimitação da Unidade de Execução prevê que a intervenção assente no arruamento público existente (Estrada Municipal / Rua José Carvalho), sendo criados novos arruamentos internos que fazem a ligação ao arruamento que permite a expansão da UOPG, para norte nos terrenos da Fábrica Nacional de Relógios (Reguladora), SA. No extremo poente do terreno prevê-se o traçado da via distribuidora secundária que faz a ligação à rotunda da Rua José Carvalho.



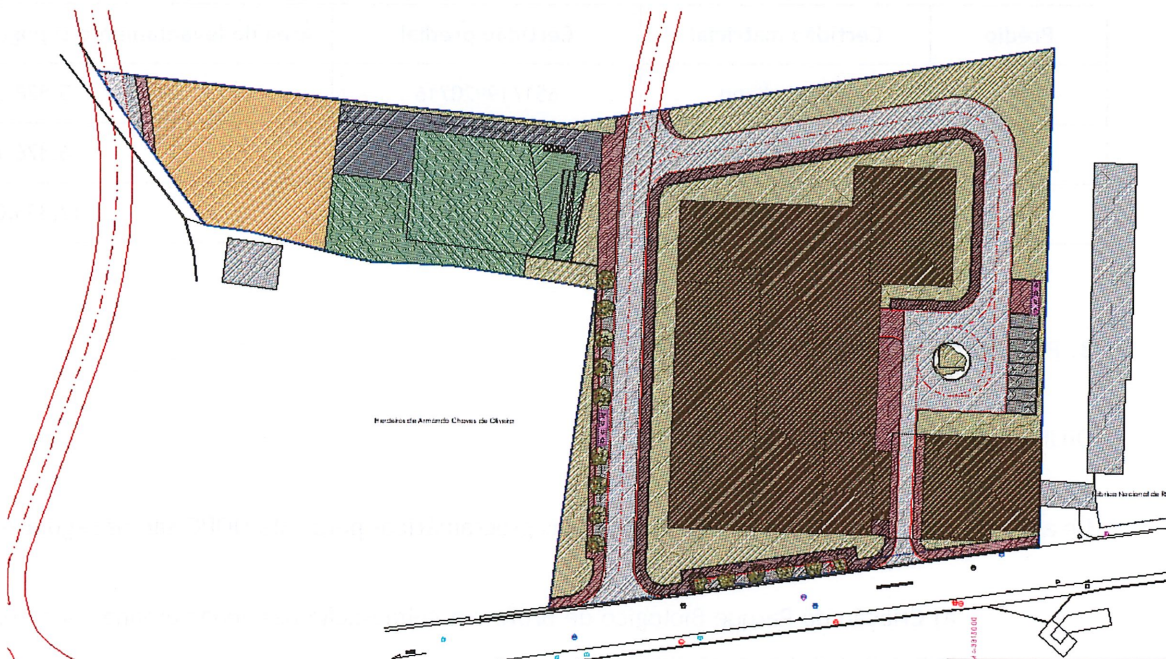
Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

A solução concebida teve em consideração a topografia do terreno, a relação com a envolvente e os objetivos programáticos da UOPG em que se insere, de modo a permitir a estruturação da área a urbanizar e uma adequada articulação com a malha viária existente.

O perfil transversal das vias no interior da unidade de execução, conforme proposta desenhada, é constituído por faixa de rodagem de 6,00 m, com dois sentidos, estacionamento de ligeiros com 2,50 m, e passeios de 2,20 m de largura, sendo efetuado o aproveitamento da via situada sob o edifício que se pretende requalificar, com um sentido único, com a largura de 3,50 m.



O número de lugares de estacionamento público a criar, deve respeitar os parâmetros aplicáveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para a área da intervenção urbanística e da caracterização do tipo de ocupação dos edifícios (artigos 65º e 66º).

Os arruamentos devem ser dotados das infraestruturas de Abastecimento de Água, de Sistemas de Drenagem de Águas Residuais e Águas Pluviais, de Infraestruturas Elétricas, de Gás e de Telecomunicações.

CAPACIDADE CONSTRUTIVA / TIPOLOGIA / USOS

A proposta garante uma articulação adequada para os espaços confrontantes.



Delimitação de Unidade de Execução
UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

Considerando que com esta UOPG se pretende a consolidação do território urbano, através da sua infraestruturização e requalificação urbana cuja ocupação dominante é a ocupação habitacional e funções complementares de comércio e serviços.

As soluções de implantação e volumetria serão as adequadas à topografia e ocupação envolvente permitindo a sua articulação entre os vários volumes de edifícios e a sua relação com o arruamento.

A área de construção máxima para a unidade de execução é de 7.383,00 m² correspondendo a um Índice de Utilização de 0,6, conforme a alínea b), do n.º 2, do artigo 73.º do RPDM, sobre as áreas das parcelas para construção em Espaço de Residencial (12.305,00 m²).

ÁREAS DE CEDÊNCIA

De acordo com os parâmetros e os critérios definidos no RPDM (artigos 59.º e 69.º) devem ser previstas áreas para espaços verdes e equipamentos.

Considerando que a UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente deve disponibilizar para o domínio público uma área que possibilite a valorização do espaço verde de fruição pública, contando que as áreas de cedência deverão ser previstas com essa finalidade, bem como promover a integração paisagística da proposta.

Estas áreas devem ser vistas e concebidas como potenciadoras da criação de serviços ambientais, pelo que na sua concretização devem ser adotados modelos ambientalmente sustentáveis, designadamente com recurso à plantação de espécies vegetais apropriadas, bem como, de implementação de sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração /utilização local.

A proposta prevê no imediato a cedência de uma área para equipamentos coletivos com 1.170,15 m². O parâmetro urbanístico aplicado que determinou este valor teve como base a intenção de construção de habitação unifamiliar e multifamiliar e outras atividades de apoio.

Os espaços de cedência serão objeto de novo cálculo, após o desenho urbano da proposta e a definição do tipo de construções a implementar.



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

INDICADORES URBANÍSTICOS DA PROPOSTA

ÁREA DA INTERVENÇÃO

Área Delimitada da Unidade de Execução 12.305,00 m²

QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL DO SOLO

Espaço residencial urbanizável 12.305,00 m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA

Índice máximo de utilização 0,6

Área de construção máxima 7.383,00 m²

ALTURA DA FACHADA

Número máximo de pisos acima do solo 4 pisos

Altura máxima da fachada 13,00 m

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Parcela A1 - Construção de habitação multifamiliar, comércio e serviços 4.386,60 m²

Parcela A2 - Reabilitação do edifício de habitação unifamiliar 649,00 m²

Parcela A3 - Construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços 1.014,50 m²

Espaços Verdes Condominiais 1.406,40 m²

ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO

Área de cedência para equipamentos coletivos 1.170,15 m²

Depósito de resíduos domésticos 30,20 m²

Faixa de rodagem com perfis de 6,00 m e 3,50 m de largura (arruamento público) 1.796,25 m²

Arruamento condomínial 386,00 m²

Baias de estacionamento 324,20 m²

Passeio com perfil de 2,20 m 1.141,70 m²

Nota: Todas as áreas para Delimitação da Unidade de Execução foram obtidas através do levantamento topográfico.



Delimitação de Unidade de Execução

UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e Área Adjacente

União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário, Vila Nova de Famalicão Data: 17/01/23

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DO SOLO

O índice de ocupação do solo rege-se em harmonia com as disposições do artigo 55º do RPDM, sendo observado o índice máximo de impermeabilização de 60%, com referência à área total da Unidade de Execução.

PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória ocorre em qualquer das Unidades de Execução delimitadas pelo Plano, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, A Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4. CONCLUSÃO

A solução urbanística adotada cumpre as disposições do PDMVNF, do RJUE e assentará num programa ou solução urbanística base que pode assumir uma figura de reparcelamento ou de loteamento a decidir oportunamente nos termos do RPDM e outros regimes legais em vigor.

A operação urbanística deve ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária, decorrente de uma operação de obras de urbanização, ou de loteamento, estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho 02 - Programa urbanístico.

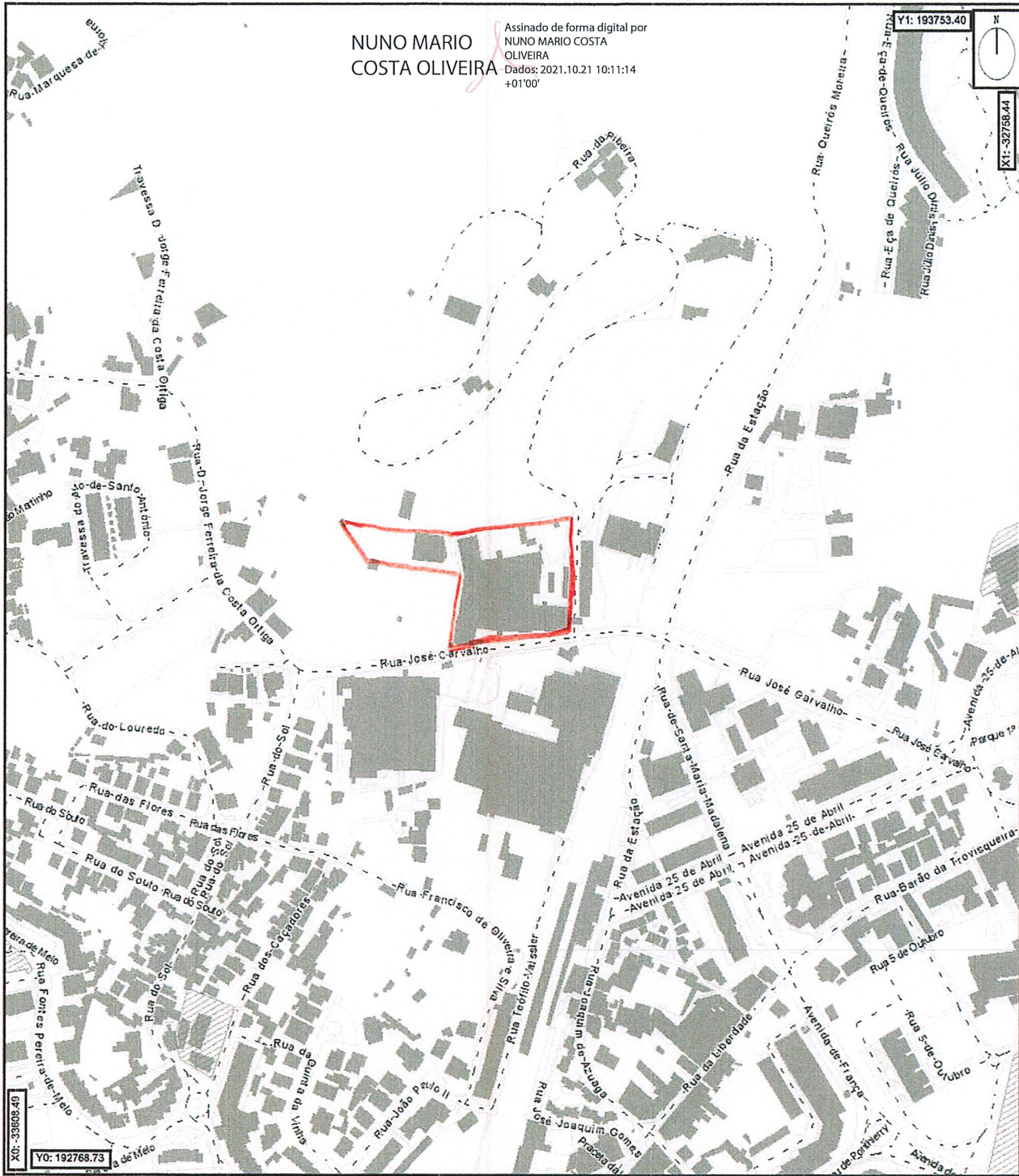
Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanísticas a realizar no terreno serão apresentadas a controlo prévio, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor, em função do interesse do promotor.

5 ELEMENTOS DESENHADOS ANEXOS AO RELATÓRIO

- Planta de localização, escala 1/5000;
- Desenho nº 01 - Planta de delimitação e cadastro, georreferenciado, escala 1/1000;
- Desenho nº 02 - Programa urbanístico, georreferenciado, escala 1/1000;
- Desenho nº 03 - Enquadramento na envolvente, ortofotomapa georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 04 - Qualificação funcional e operativa do solo, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 05 - Ruído, georreferenciado, 1/10000;
- Desenho nº 06 - Salvaguardas, georreferenciado, 1/10000;
- Desenho nº 07 - Condicionantes I - Recursos naturais, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 08 - Condicionantes II - Zonas ardidas, georreferenciado, escala 1/10000;
- Desenho nº 09 - Condicionantes III - Perigosidade de incêndios florestais, escala 1/10000;

Vila Nova de Famalicão, janeiro de 2023

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



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

LEGENDA:

Áreas e limites da unidade de execução

Limite da Unidade de Execução (12.305,00 m²)

Área de Construção Máxima:

Índice máximo de utilização 0,6
 Área de construção máxima 7.383,00 m²

Altura da Fachada:

Número máximo de pisos acima do solo 4 Pisos
 Altura máxima da fachada 13,00 m

Proposta de Delimitação de Unidade de Execução:

Parcela_A1 (4.386,60 m²)

Parcela_A2 (649,00 m²)

Parcela_A3 (1.014,50 m²)

Espaços Verdes Condominiais (1.406,40 m²)

Áreas a Integrar no Domínio Público

Equipamentos Coletivos (1.170,15 m²)

Depósito Resíduos Domésticos (80,20 m²)

Faixa de rodagem com perfil de 6m de largura (armamento público) (1.796,25 m²)

Armamento condominial (886,00 m²)

Baixa de estacionamento 20 lugares de 6,00x2,50 (824,20 m²)

Passeio com perfil de 2,20m (1.141,70 m²)



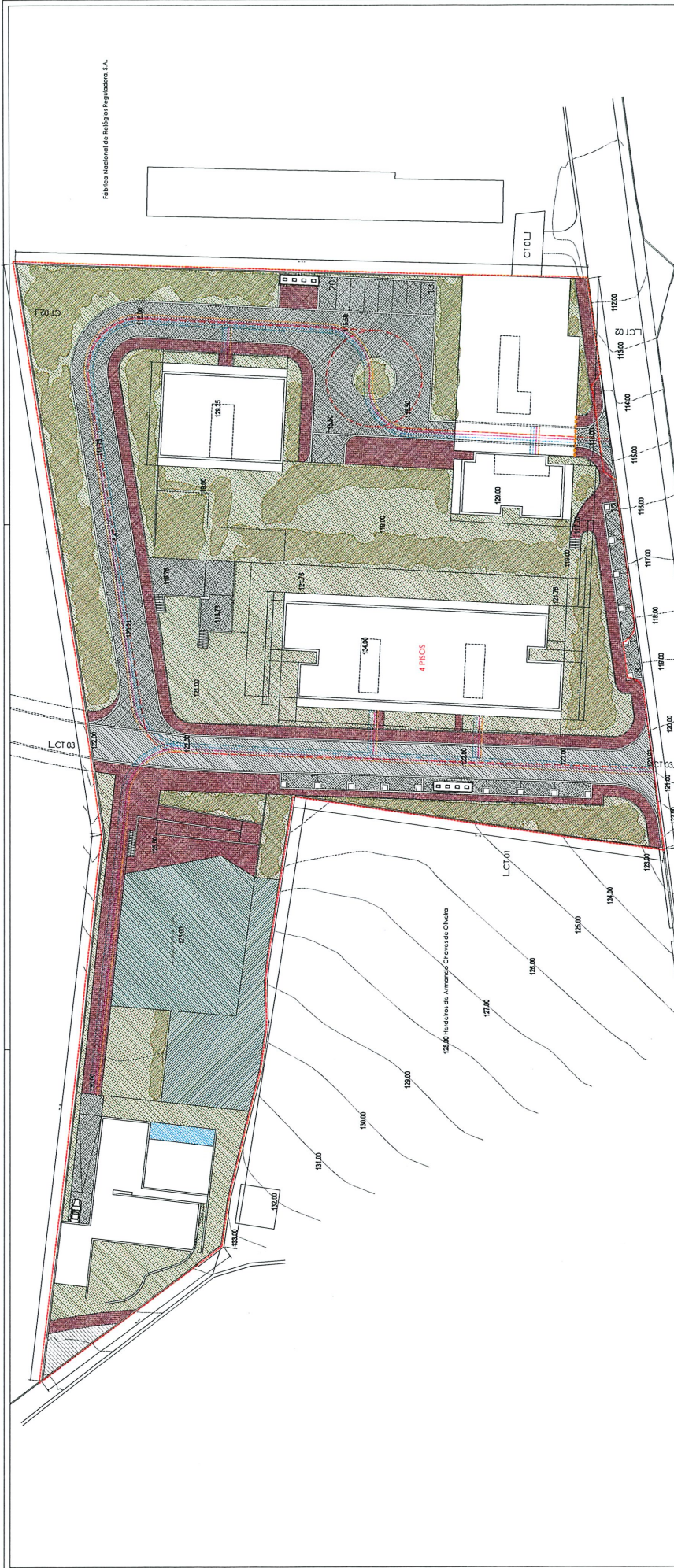
QUADRO DE PARCELAS

PARCELAS	ÁREA	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÇÃO MÁXIMAS	CÉRCULOS MÁXIMOS	USO DA PARCELA
A1	4.386,60 m ²	7.383,00 m ²	13,00 m	Habitagem Multifamiliar / Comércio / Serviços
A2	649,00 m ²	7.383,00 m ²	13,00 m	Reabilitação de Edifício de Habitação Multifamiliar
A3	1.014,50 m ²	7.383,00 m ²	7,00 m	Construção de Habitação Unifamiliar / Comércio / Serviços
EQ	1.170,15 m ²			Parcela de Equipamentos Coletivos
TOTAL	7.220,25 m ²			

Revisão	Descrição	Data	Verificou
01			IN

AUDISEG, LDA. ARQUITECTURA E ENGENHARIA
 Famoso Glamour - Imobiliária e Construção, Lda. Rua José Carvalho, nº 810 | Calendário e Vila Nova de Famalicão
UOPG 1.3 - Parque Biológico do Brufe e Área Adjacente
 Planta de Programa / Solução Urbanística
 AUDISEG, Lda. | Arquitetura e Engenharia Rua Azeite, Sempão, 1143-027-4702-382 | Calendário-V.N.Famalicão, Tel. 912330584 / 22031442 | email: info@audiseg.pt

TOPOGRAFIA
 Folha nº 02
 Escala: 1:1.000
 Data: 13.09.2023
 Proj:
 Calc: Carlos Costa
 Arquivo: T0560_115-02



Fabrica Nacional de Relojoeria Engenharia S.A.

NOARQ
 NO ARQUITECTOS, LDA

JOSE CARLOS NUNES DE OLIVEIRA, Arquitecto

RUA S DE OUTUBRO, 315, 4100-175 Porto, T. 250003134
 RUA JOAO PALLO II, 615, 4785-141 Trás-os-Montes, T. 252414729
 noarq@noarq.com

CLIENTE: FAMOSO GILMOUR
 ARQUITECTO: ANDRE OLIVEIRA
 CLIENTE: MIRIO V. GILDO V.
 DATA: A.165
 TITULO: PROGRAMA BASE
 DATA: 1500
 DATA: FEVEREIRO 2024

SILMA
 A.002



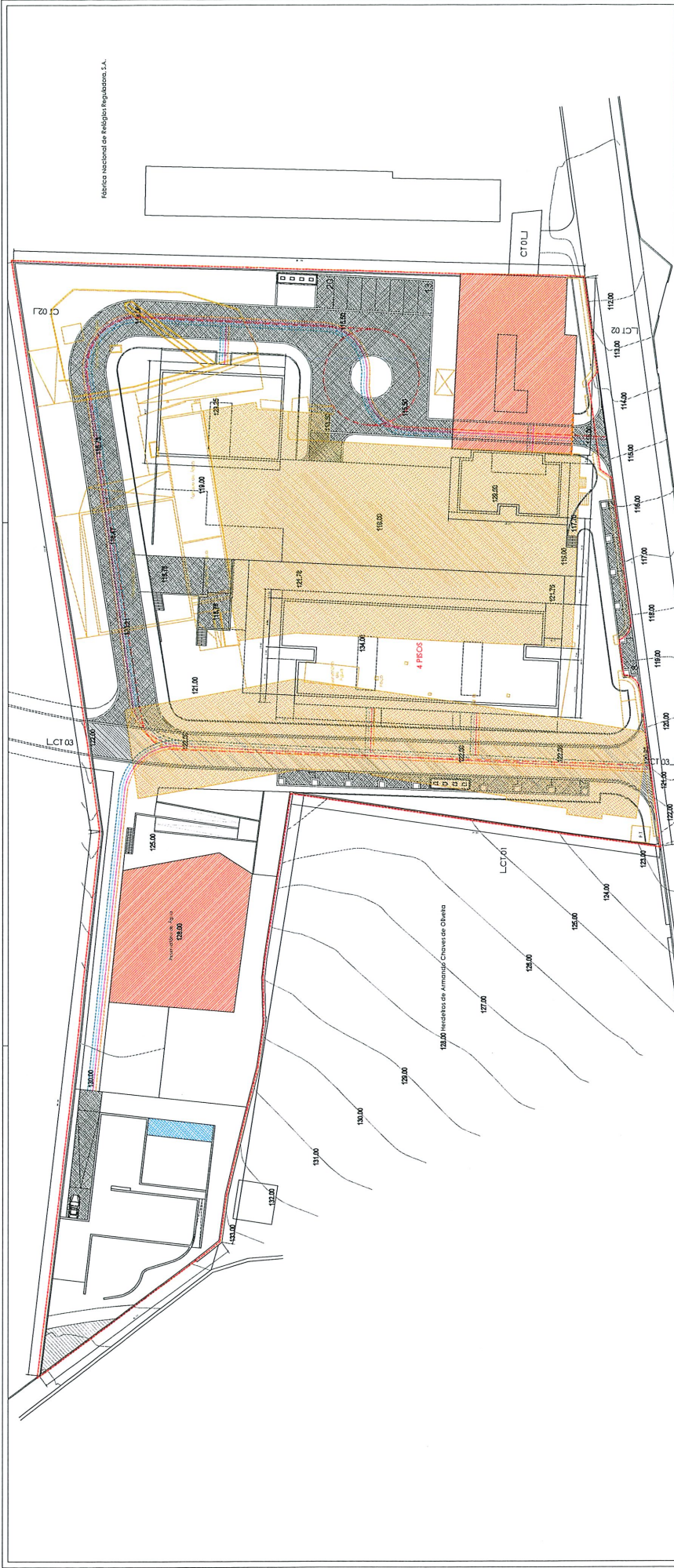
ÁREAS:

- Terreno - 12.471,33m² área total
- Cedência - 4.210 m²
- Lote 1 - 1.757 m² área de implantação
- Lote 2 - 2.282 m² área de implantação
- Lote 3 - 1.176 m² área de implantação
- Lote 4 - 1.045 m² área de implantação

LEGENDA:

- Espaço Verde (Jardim) - 4612,63 m²
- Passeio (micro tubo 5 x 5 cm) - 1435,38 m²
- Estacionamento (tubo 11 x 11 cm) - 290,24 m²
- Rua Principal (calçada) - 569,99 m²
- Rua Secundária (tubo 11 x 11 cm) - 1187,50 m²
- Rede de Distribuição Elétrica e Telecomunicações
- Rede de Abastecimento e Drenagem de Águas
- Rede de Saneamento
- Rede de Distribuição de Gás

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. B.C. - LTI 63/85 (14 de Março)



Fabrica Nacional de Feltos e Regatações S.A.

NOARQ
NOARQUITECTOS, Lda

RUA 5 DE OUTUBRO, 315 - 4100-175 Porto, T. 226603134
RUA JOÃO PAULO II, 615 - 4785-41 Trás-os-Montes, T. 25244729
noarq@noarq.com

PROJETO: FERRIFLEX - SILMA
MUNICÍPIO: M.ª DA RAINHA
CLIENTE: FÁBRIKA DE FANTASIA

ARQUITETO: FÁBIO OLIVEIRA
MÁRIO V. GUELO V.
N.º DE REGISTO: 1111/2013

PROGRAMA BASE: PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - DEMOLIÇÕES
DATA: A.185
ESCALA: 1:1000
SILMA
D.001

LEGENDA:

	Edifícios a Devoluir
	Edifícios a Manter

ÁREAS:

	Terreno - 12.471,32m ² Área total
	Cedências - 6.210 m ²
	Lote 1 - 1.757 m ² área de Implantação
	Lote 2 - 2.282 m ² área de Implantação
	Lote 3 - 1.176 m ² área de Implantação
	Lote 4 - 1.043 m ² área de Implantação

LEGENDA:

	Espaço Verdes (Jardins) - 4412,63 m ²
	Pavimento (micro cubo 5 x 5 cm) - 1436,35 m ²
	Estacionamento (cubo 11 x 11 cm) - 290,24 m ²
	Rua Principal (alcatrão) - 569,90 m ²
	Rua Secundária (cubo 11 x 11 cm) - 1187,50 m ²

LEGENDA:

	Rede de Distribuição Elétrica e Telecomunicações
	Rede de Abastecimento e Drenagem de águas
	Rede de Saneamento
	Rede de Distribuição de Gás

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. F.C. - Lei 63/85 (14 de Março)

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

Entrada do GSE:	52388/2021
Requerente:	Famoso Glamour, Imobiliária e Construção, Unipessoal, Lda
Assunto:	feliz@audiseg.pt enviou-te o Delimitação de unidade de execução através do WeTransfer

Despacho

Proceda-se em conformidade.

O Presidente da Câmara Municipal
Mário Passos, Prof.

Parecer

1. Proponho que se apresente a proposta de Delimitação da Unidade de Execução à Câmara Municipal, tendo em vista a abertura do período de discussão pública, nos termos da informação.
2. Deverá comunicar-se à Requerente e demais proprietários.

A Diretora do Departamento
Francisca Magalhães, Arq.^a

Parecer

1. O requerente vem apresentar um aditamento ao pedido de Delimitação de uma Unidade de Execução, abrangendo dois prédios, com área total de 12.305m², localizada junto da Rua José Carvalho, entre esta artéria e a "Mata da Reguladora", a poente da Linha do Minho, na União das freguesias de Vila Nova de Famalicão e Calendário. Esta Unidade de Execução já foi sujeita anteriormente a Discussão Pública, na sequência da reunião de Câmara de 27 de janeiro de 2022.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

2. A Unidade de Execução insere-se da UOPG 1.3 - Parque Biológico de Brufe e área adjacente, estando integralmente inserida em Espaço Residencial Urbanizável, e visa a demolição de edifícios industriais, que se encontram em elevado estado de degradação, para posterior infraestruturação do espaço, destinando-o à construção de edifícios de habitação, comércio e serviços.
3. O aditamento proposto dá cumprimento ao disposto no artigo 110º do RPDM, pois abrange uma área suficientemente vasta para assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e correta articulação funcional com o espaço envolvente.
4. De acordo com os objetivos programáticos para a UOPG 1.3, pretende-se a criação do Parque Biológico de Brufe e colmatação das zonas urbanas que confrontam com a futura zona verde, devendo ser respeitada a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo. Deverá manter-se a Mata da Reguladora, bem como a sua unidade de parcela.
5. Analisada a pretensão, verifica-se que o requerente propõe quatro parcelas, com uma área total de 7.220,25m². As parcelas A1 e A2, destinadas à construção ou reabilitação de edifícios para habitação multifamiliar, comércio e serviços, terão uma cêrcea máxima de 13 metros. A parcela A3, com uma área de 1.014,5m², será destinada à construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços e terá uma cêrcea máxima de 7m. Será ainda destinada uma parcela (EQ) para Equipamentos Coletivos. A área de construção máxima para a Unidade de Execução é de 7.383,00 m², correspondendo a um Índice de Utilização de 0,6, dando assim cumprimento ao disposto na alínea b), do n.º 2, do artigo 73º do RPDM.
6. O requerente propõe a construção de um arruamento novo que irá estruturar o interior da Unidade de Execução, permitindo futuramente a sua expansão para norte, conforme os estudos efetuados no âmbito da UOPG 1.3.
7. As parcelas A1, A2, e EQ ficarão apoiadas no arruamento referido no número anterior. A Parcela A3 terá acesso através de um arruamento condominial (de caráter privado). Posteriormente, será também servida por uma via distribuidora secundária, a construir no âmbito da execução das futuras Unidades de Execução previstas na UOPG 1.3.
8. O requerente propõe ainda a cedência de 1.170,15m² de terreno para Equipamentos.
9. As principais alterações, relativamente à proposta anterior referem-se à alteração das cêrceas máximas previstas, que passaram de 3 pisos acima da cota de soleira para 13m, nas parcelas A1 e A2. Em contrapartida, propõe-se a manutenção e reabilitação do edifício industrial existente, com notável valor histórico e arquitetónico e reconversão do mesmo para usos habitacionais. O requerente propõe ainda alterações ao traçado do arruamento secundário, que nos parece ser uma melhoria relativamente à proposta anterior. A área de construção mantém-se comparativamente à versão anterior.
10. Refere o artigo 73º do Regulamento do PDM que, sem prejuízo do disposto no artigo 28º, a altura máxima das fachadas não deve exceder 10 m ou 3 pisos acima do solo. Já o artigo 28º refere que a altura máxima da fachada, estabelecida nas diferentes categorias de espaço, pode ser excedida quando integrada em Unidade



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

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



de Execução, se verifique a adequada integração no espaço urbano em que se insere e desde que, a solução seja objeto de discussão pública.

11. A envolvente mais próxima é constituída por uma unidade industrial de grande dimensão, localizada a sul. Além da área de implantação, que se estende por uma área bastante significativa, o complexo apresenta edifícios com cêrceas consideráveis, nomeadamente o edifício de escritórios localizado em frente ao terreno da Unidade de Execução, que tem 4 pisos acima da cota de soleira. Desta forma, entendemos que a volumetria máxima proposta nesta Unidade de Execução não excede a volumetria existente na área envolvente.

12. Face ao exposto, entendemos que do ponto de vista urbanístico e integração nos objetivos da UOPG 1.3, não se vêm inconvenientes no aditamento apresentado.

14. O pedido de Delimitação da Unidade de Execução deverá ser submetido a reunião de Câmara para se dar abertura ao Período de Discussão Pública.

14-11-2023

Serviço de Ordenamento do Território (SOT)

Jorge Ribeiro, Arq.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL