



REUNIÃO
DE
10 AGO. 2023
DELIBERAÇÃO

Planeamento e Gestão

www.famallcao.pt
camaramunicipal@famallcao.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

PROPOSTA

Assunto: Aprovação e divulgação do Relatório de Ponderação da Discussão Pública e aprovação da Unidade de Execução de Sobrado - Requião.

A Câmara Municipal, em reunião realizada a 23 de março de 2023, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, nos termos do n.º 1 e n.º 2 do artigo 89.º e do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, tendo fixado um período de 20 dias para discussão pública.

O anúncio da abertura do período de discussão pública foi publicado através do Aviso n.º 7491/2023, no Diário da República, 2.ª série, n.º 72, de 12 de abril.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 19/04/2023 e o dia 18/05/2023.

Durante o período de discussão pública não foi registada qualquer participação.

A delimitação da Unidade de Execução refere-se à execução programada de uma operação urbanística adotando o sistema de iniciativa dos interessados e deverá ser concretizada através de uma operação de transformação fundiária/fracionamento decorrente de obras de urbanização ou de loteamento e estruturada com base nas infraestruturas viárias propostas, conforme consta na Planta do Programa/Solução Urbanística anexa.

Estão, assim, reunidas as condições para a submissão da proposta final de delimitação da Unidade de Execução para aprovação, para efeitos 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 de maio.

A proposta está instruída com o Relatório de Ponderação da Discussão Pública, a versão final da proposta da Unidade de Execução de Sobrado - Requião e a minuta 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 eletrónica do Município, os resultados da ponderação da discussão pública, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio;**
- 2. Aprovar a Unidade de Execução de Sobrado - Requião 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.**

O Presidente da Câmara Municipal,

O Presidente
da Câmara
Municipal,



(Mário Passos, Prof. Doutor)

Assinado de forma
digital por
[Assinatura
Qualificada] Mário
de Sousa Passos
Dados: 2023.08.03
14:09:03 +01'00'

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.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

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

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA

Unidade de Execução de Sobrado - Requião

1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, nos termos do n.º 3 e n.º 6.º do artigo 89.º do RJIGT.

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

2. Período de discussão pública

A Câmara Municipal, em reunião de Câmara realizada a 23 de março de 2023, deliberou dar início ao procedimento de delimitação e proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, conforme estabelecido 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 discussão pública, 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 n.º 7491/2023, no Diário da República, 2.ª série, n.º 72, de 12 de abril.

A abertura do período de discussão pública foi também publicitada através do edital n.º 49/2023 na comunicação social, nos jornais "Jornal de Notícias", de 4 de maio, "O Povo Famalicense", de 9 de maio, e "Cidade Hoje", de 10 de maio, e divulgada na página eletrónica do Município de Vila Nova de Famalicão.

O período de discussão pública decorreu entre o dia 19 de abril e o dia 18 de maio.

3. Local e documentos disponibilizados para a consulta pública

Os elementos que constituem a proposta de delimitação da Unidade de Execução, a seguir identificados, estiveram disponíveis para consulta em formato digital na página eletrónica do Município (<https://www.famalicao.pt/unidade-de-execucao-de-sobrado---requiao>) e nos serviços da Câmara Municipal:

- Aviso do Diário da República;
- Deliberação de Câmara;
- Relatório de Fundamentação;
- Planta Cadastral, escala 1/1000;
- Planta do Programa/Solução Urbanística, escala 1/1000.

Foi ainda disponibilizado um formulário para participação (Ficha de Participação na Discussão Pública), bem como apoio técnico por telefone e email.

4. Participação

Durante o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sobrado - Requião não se registaram participações.

5. Conclusão

Considerando que não foi registada qualquer participação para ponderação, na ausência de contributos mantêm-se os pressupostos constantes na proposta de delimitação da Unidade de Execução submetida a discussão pública, sendo assim considerada como proposta final a submeter a reunião de Câmara para a aprovação final.

Vila Nova de Famalicão, 31 de julho de 2023

A Técnica,
Susana Matos, Arq.^a

Assinado por: **SUSANA CRISTINA GOMES MATOS**
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 2023.07.31 11:31:28+01'00'

UNIDADE DE EXECUÇÃO – SOBRADO

Proposta de Delimitação

INDICE

1. Introdução e Enquadramento Legal	4
2. Fundamentação e Caracterização	6
3. Programa e Solução Urbanística	7
4. Procedimentos subsequentes e Encargos	10

Proposta de Delimitação

1. Introdução e Enquadramento Legal

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão, enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma Unidade de Execução (EU) no lugar do Sobrado em Requião, de acordo e para efeitos do previsto no artigo 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIT) para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 147.º deste diploma.

A unidade de Execução abrange quase toda a área de um prédio rustico, com o registo predial n.º 1050/20090917, com a área total de 21416,00 m², composta por um artigo matriciais de natureza rustica 363, em nome de Maria Ilídia Carvalho da Rocha, conforme Certidão de Registo Predial junta ao processo e Planta de cadastro. Embora o Registo da conservatoria esta a ser atualizado para a area que consta no levantamento topografico de 21890,00 m².

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

A parte do prédio objeto da intervenção abrange o artigo matricial n.º 363 e o terrenos de cultivo, sendo que, parte desta area foi cedida ao alargamento da rua do Sobrado, executada pela Junta de Freguesia local.

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 estrategicos que se aplicam à area objeto deste estudo:

1. Salvaguarda e valorização do patrimonio cultural, edificado e arqueologico;
2. Reorganização do sistema urbano, através do reforço da concentração nas polaridades urbanas existentes e na consolidação do espaço urbano e promoção da reabilitação urbana;
3. Pleno aproveitamento dos sistemas de infraestruturas viarias e das restantes infraestruturas básicas;
4. Reorganização dos sistemas de mobilidade e acessibilidades em função dos niveis de serviço desejados e do sistema urbano municipal e regional;

De acordo, ainda, com o Regulamento do PDM, artigo 108.º, em limites físicos da area a sujeitar a intervenção urbanistica, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148.º RJIT.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), as unidades de execução, são delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento do proprietário interessado, (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 (n.º 4 do artigo 148.º), 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).

De acordo com o princípio geral relativo à programação e sistemas de execução dos planos (artigo 146.º do mesmo diploma), 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.

A coordenação e 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 funcionamento.

O artigo 110.º 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 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.

2. Fundamentação e Caracterização

A proposta de delimitação para esta Unidade de Execução, abrange uma área de **20.320,00 m²**, conforme consta na Planta Cadastral e Planta do Programa e Solução Urbanística à escala 1/1000, cumpre os requisitos legais designadamente os estabelecidos no artigo 110.º do RPDM quanto aos critérios de delimitação das unidades de execução e visa a infraestruturização e o ordenamento de um espaço urbanizável localizado numa das zonas adjacentes da cidade.

A execução desta proposta permite, em primeiro lugar, infraestruturar uma zona urbana adjacente a um espaço urbano já estabelecido, situado a norte e limitado pela Travessa do Sobrado e promover uma adequada articulação com a malha urbana existente a poente e sul, servida pelo seu principal eixo viário – Rua Doutor Francisco Alves.

A concretização da unidade de execução constitui, por outro lado, uma oportunidade para reestruturar e colmatar um tecido urbano menos coeso e ainda valorizar a criação de habitação na freguesia de Requião e respetiva envolvente, numa zona

periférica à cidade, cresce da componente de espaços verdes e na proximidade de comércio e serviços, tão necessária para apoio à população e para o enquadramento urbanístico.

A intervenção permitirá cumprir os objetivos programáticos

- a) Estruturar, consolidar e expandir a área central da freguesia, estabelecendo relação entre os arruamentos propostos e as vias que ladeiam a área;
- b) Respeitar a estrutura viária prevista na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo;
- c) Localizar as áreas de cedência junto aos equipamentos existentes para permitir a sua ampliação e criação de novas infraestruturas.

Os usos, o regime de edificabilidade e os parâmetros urbanísticos a adotar são os aplicáveis à categoria funcional – Espaço Residencial – artigos 71.º a 73.º em conjugação com o artigo 28.º do RPDM, relativa à altura das edificações.

3. Programa / Solução Urbanística

A área objeto da intervenção tem 20.320,00 m², e uma configuração bastante irregular confrontando em pontos distintos com eixos viários periféricos, designadamente com a Rua Doutor Francisco Alves, Rua do Sobrado e Travessa do Sobrado.

A proposta vai ao encontro dos objetivos estratégicos do PDM e dos objetivos pragmáticos, na medida em que se pretende em primeiro lugar estruturar e consolidar o tecido urbano local projetando as infraestruturas viárias que simultaneamente, suportem a edificação e promovam a necessária articulação entre os eixos viários perimetrais estabelecendo as ligações e as continuidades que faltam, designadamente entre a Rua do Sobrado e a Rua Doutor Francisco Alves, criando assim uma via de ligação entre as duas, promovendo o edificado proposto em loteamento futuro.

Atendendo à morfologia e do número de pisos que caracterizam a edificação na zona envolvente da área delimitada na presente unidade de execução e à necessidade de qualificar o enquadrar urbanisticamente o conjunto de equipamentos existente no local, pretende-se ainda justificar, tendo em conta o disposto no artigo 28.º do RPDM, a proposta de alteração do número máximo de pisos/altura máxima estabelecida no artigo 73.º do RPDM para os espaços residenciais de modo a viabilizar a edificação com um número de pisos mais elevado e semelhante ao existente nas respetivas áreas adjacentes.

Assim, conforme consta no desenho (em anexo) – Planta do Programa e Solução Urbanística, importa assegurar:

- a) A execução da estrutura viária, cujo projeto técnico detalhado, deve ser alvo de estudo subsequente e posterior submissão a aprovação pelo município.
- b) A definição das áreas destinadas a estacionamento;
- c) A identificação do tipo de edificação e respetivos parâmetros urbanísticos pela parcela de modo a garantir o seu enquadramento e integração urbanística;

3.1. Estrutura Viária

O traçado da via proposta na Unidade de Execução que prolongando uma via entre a Rua do Sobrado com a Rua Doutor Francisco Alves.

O perfil transversal das vias deve compatibilizar-se com as condições do terreno e com as necessidades geradas pela ocupação edificada marginal devendo integrar estacionamento e passeios bem dimensionados.

Em projeto detalhado a elaborar oportunamente, ao longo das faixas de estacionamento e ou dos passeios devem ser executados caldeiras de arvores, com dimensão e espaçamentos adequados, de modo a criar ritmo, cobertura e continuidade arborea, favorecer a integração urbanística e disponibilizar espaços amenos e ambientalmente mais sustentáveis.

O numero de lugares de estacionamento público e privado a criar, deve respeitar os criterios e os parametros aplicaveis nos termos do Regulamento do PDM em função da capacidade construtiva admitida para cada parcela e das características e tipo de ocupação dos edificios que, entretanto, venha a ser concretizada (artigo 63.º a 66.º do RPDM).

3.2. Áreas de Cedencias

As areas de cedencia estão identificadas na Planta do Programa e Solução Urbanística – desenho 02, destinam-se a infraestruturas viarias, totalizando 2.060,60 m² e incluem:

O parque de estacionamento – 688,70 m²

Area de cedencia para alargamento da Travessa do Sobrado – 90,00 m²

Area de Passeios – 1.734,40 m²

Area de Arruamento – 730,00 m²

A dotação de areas destinadas a Espaços Verdes e Equipamentos têm por referencia os parametros e os criterios definidos no RPDM (artigos 59.º e 60.º).

Tendo em conta a capacidade construtiva permitida, pela aplicabilidade do índice de utilização estabelecido na alinea b) do n.º 2 do artigo 73.º do PDM e a distribuição dessa capacidade construtiva pelas parcelas que é conferida pela Planta de Programa e Solução Urbanística (em anexo), será oportunamente e no ambito das operações urbanísticas a concretizar de acordo com o RJUE, aplicavel a compensação pela área não cedida de acordo com os artigos 29.º e 30.º do RMUE em vigor.

Estas áreas devem ser concebidas de modo a cumprir os criterios de sustentabilidade ambiental, adotando-se modelos amigos do ambiente, recorrendo à plantação de especies vegetais apropriadas, de implementando sistemas de drenagem e aproveitamento de águas pluviais que propiciem a infiltração / utilização local.

3.3. Capacidade Construtiva / Tipologias e Usos

A morfologia e volumetria da edificação a construir nas diferentes parcelas identificadas na Planta do Programa e Solução Urbanística deve assegurar uma articulação formal e funcional com as areas envolventes, em especial na area poente, confinante com a Rua do Sobrado e Travessa do Sobrado e arruamento a propor, ou seja a parcelas A,B,C, devem ser construidas apenas moradias de tipo uni ou bifamiliar, isoladas ou geminadas, cujo numero de pisos acima do solo (cave, r/c, 1º e 2º pisos).

Na restante parcela C, a edificação admitida pode ser tipologia multifamiliar, de comercio e serviços, cujo numero de pisos acima do solo (cave, r/c, 1º e 2º pisos) está identificado na respetiva planta – (em anexo).

A area de construção maxima admissivel na área da Unidade de Execução, por referencia ao indice previsto no artigo 73.º do RPDM, é de 12.184 m². A proposta constante (em anexo) contempla com base proposta da requerente:

Parcelas A, B e C – Edificios preferencialmente isolados ou geminados, de habitação unifamiliar ou bifamiliar ate 2 pisos(cave, r/c, 1º);

Parcela D – Edificios de habitação multifamiliar, podendo eventualmente ter comercio e serviços com numero maximo de pisos acima do solo de 3 e 1 abaixo do solo (cave, r/c, 1º e 2º pisos).

Indicadores Urbanisticos – Capacidades Construtivas e Areas de Cedencia Globais

Dados gerais da Unidade de Execução

Área do terreno de acordo com o levantamento topografico	21.890,00 m²
Área de construção máxima de acordo com indice de utilização art. 73.º RPDM	12.184,00 m²
Área de construção máxima (comercio / serviços / habitação – Parcelas A,B,C,D)	12.184,00 m²
Numero máximo de fogos	60 fogos
Área de cedencia efetiva na proposta – infraestruturas viarias	3.243,10 m²

4. Procedimentos Subsequentes e Encargos

As operações urbanisticas subsequentes devem ser concretizadas através de uma operação de tranformação fundiaria/reparcelamento decorrente de uma operação de obras de urbanização ou de loteamento estruturada com base na infraestrutura viária proposta conforme consta no desenho (em anexo) – Planta de Programa e Solução Urbanistica, devendo cumprir todas as disposição do PDMVNF, do RJUE e demais disposições legais e regulamentares em vigor.

Dado que o terreno da Unidade de Execução, tem apenas um proprietario, todos os encargos inerentes ao processo e execução das obras de urbanização, cedencia ao dominio municipal e de compensação nos termos do RJUE e do RMUE em vigor, taxas e demais encargos necessarios à concretização das operações urbanisticas serão da responsabilidade do proprietario e do promotor.

Após aprovação da Unidade de Execução pela Câmara Municipal, as operações urbanisticas a realizar no terreno, serão apresentadas a controlo prévio, designadamente sob a forma de, obras de urbanização, de loteamento, nos termos de regime juridico de urbanização e edificação em vigor, em função do interesse do promotor e de acordo com contrato de urbanização a celebrar entre o proprietario e o Municipio.

Prédio n.º	Inscrição matricial	Natureza	Registo predial	Área de registo (m²)	Confrontações
01	Artigo n.º 363	Rustico	Freguesia de Requião n.º 1050/20090917	21416,00 m²	Norte, Sul e Poente – Caminho; Nascente – Maria da Conceição Carvalho da Rocha

Eementos Desenhados:

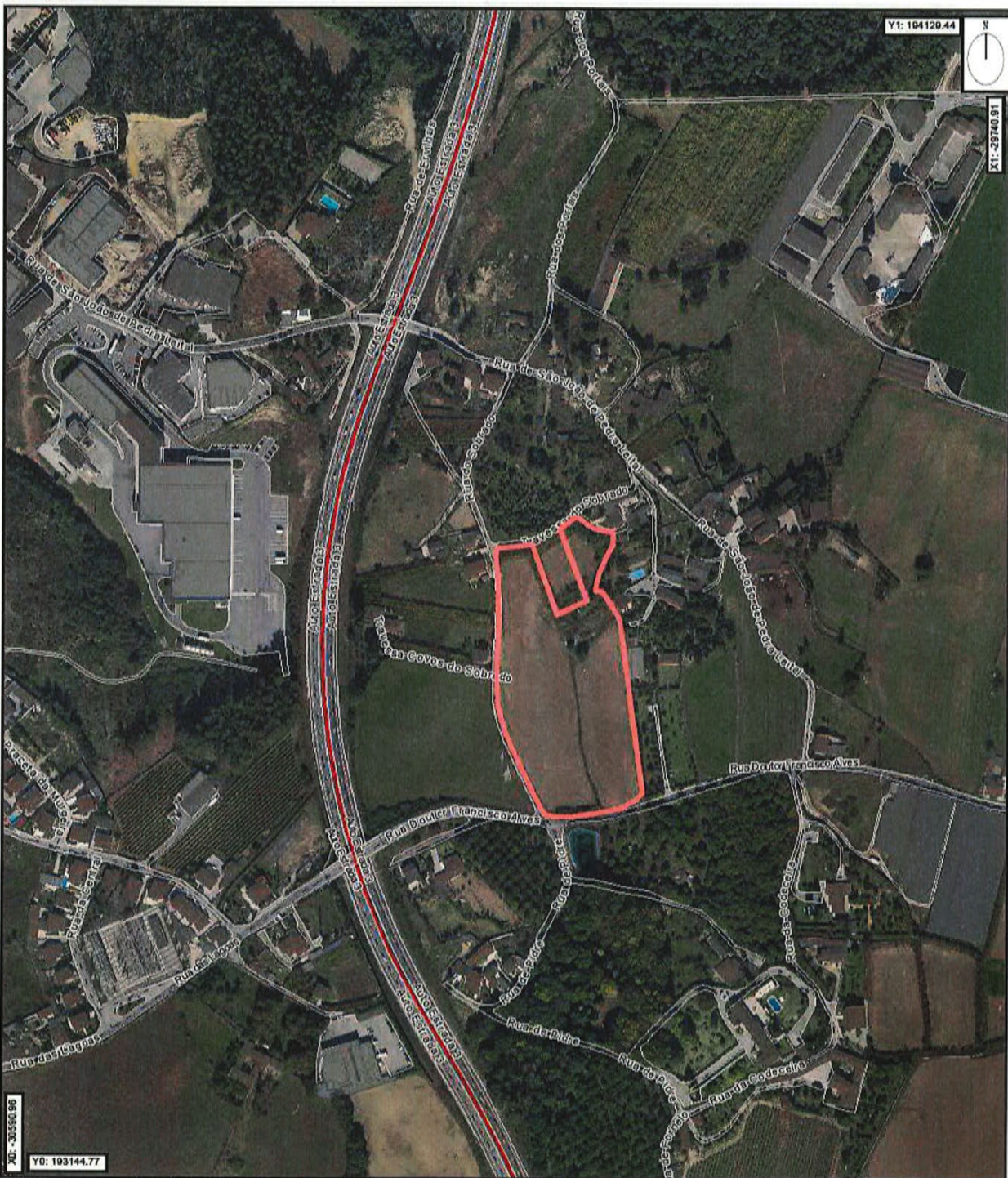
- Planta Cadastral, escala 1/1000;
- Planta de Programa e Solução Urbanística, escala 1/1000;
- Planta de Enquadramento Ortofotomapa, escala 1/5000;
- Enquadramento na Planta de Ordenamento I – Qualificação Funcional e Operativa do Solo, escala 1/5000;
- Planta de Ordenamento II – Património Edificado e Arqueológico, escala 1/5000;
- Planta de Condicionantes I, escala 1/5000;

Vila Nova de Famalicão, julho de 2023

João Oliveira, arquitecto



Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



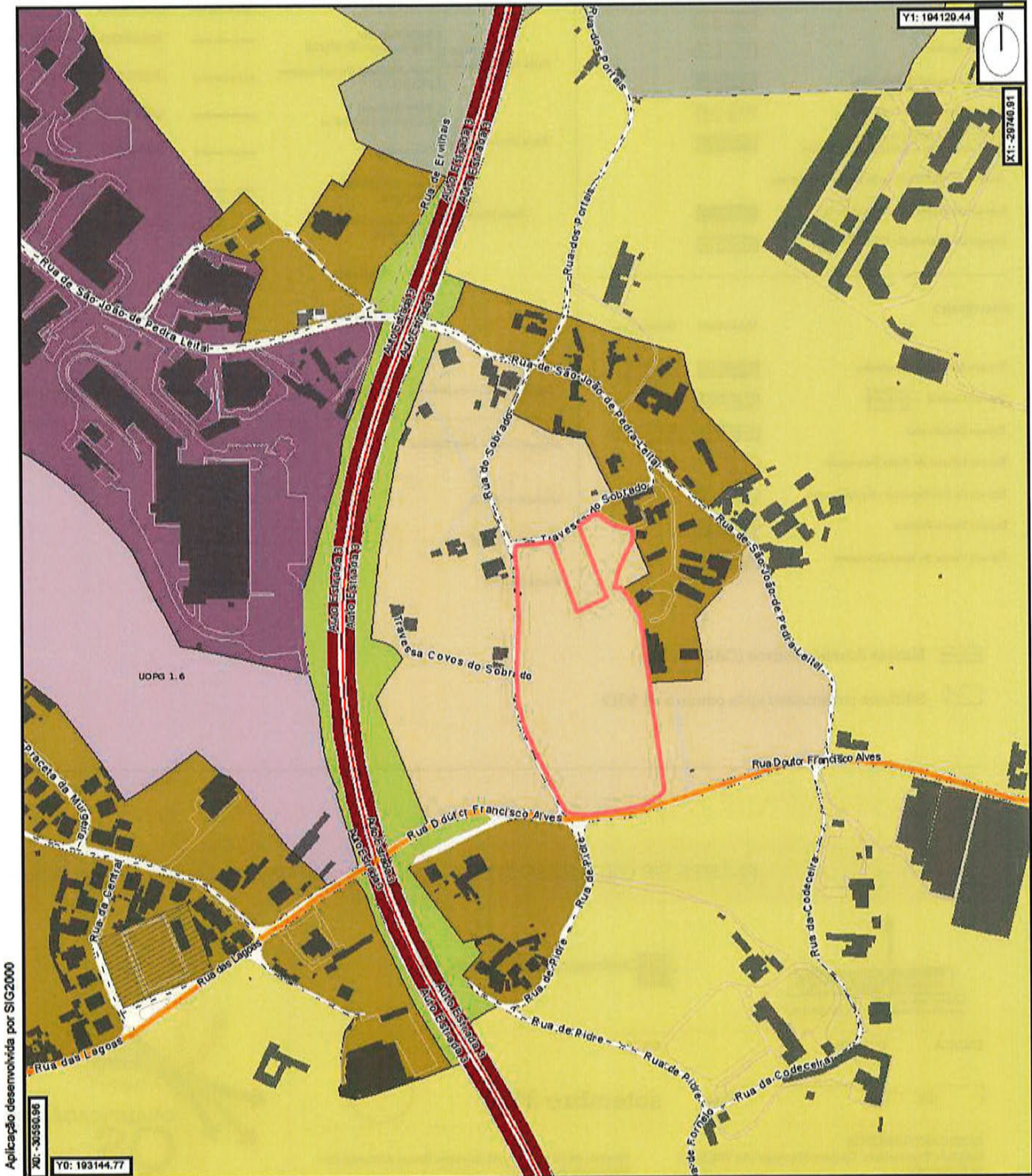
Aplicação desenvolvida por SIG2000

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

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



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.

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

LEGENDA:

QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL E OPERATIVA DO SOLO

SOLO RURAL

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

SOLO URBANO

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

REDE VIÁRIA

		Via simples	Via duplicada	Proposta
Rede Suprarregional	Nível 1			
	Rede Nacional Fundamental (IP)-IP1/A3			
Rede Intermunicipal	Nível 2			
	Rede Nacional Complementar (IC)-IC5/A7			
Rede Municipal	Nível 3			
	Outras vias			
	Vias Distribuidoras Principais			
	Vias Distribuidoras Secundárias			
	Vias Locais			
	Linha Férrea			
	Duplicação de via existente			
	Requalificação de via existente			
	Espaço Canal / Área Técnica			
	Límite das UOPG			
	Límite dos PU / PP			
	Límite das ARU			

Limites Administrativos (CAOP 2014)

Edifícios construídos após outubro de 2010

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE ORDENAMENTO I - Qualificação Funcional e Operativa do Solo



ESCALA 1/10,000

DATA

0 100 200 500m

setembro 2015



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
 Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
 Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
 Processo N.º | Data de Homologação: n.º134, 14 de Fevereiro de 2013
 Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
 Série Cartográfica Nacional 10k
 Sistema de Projeção: Transversa Mercator
 Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

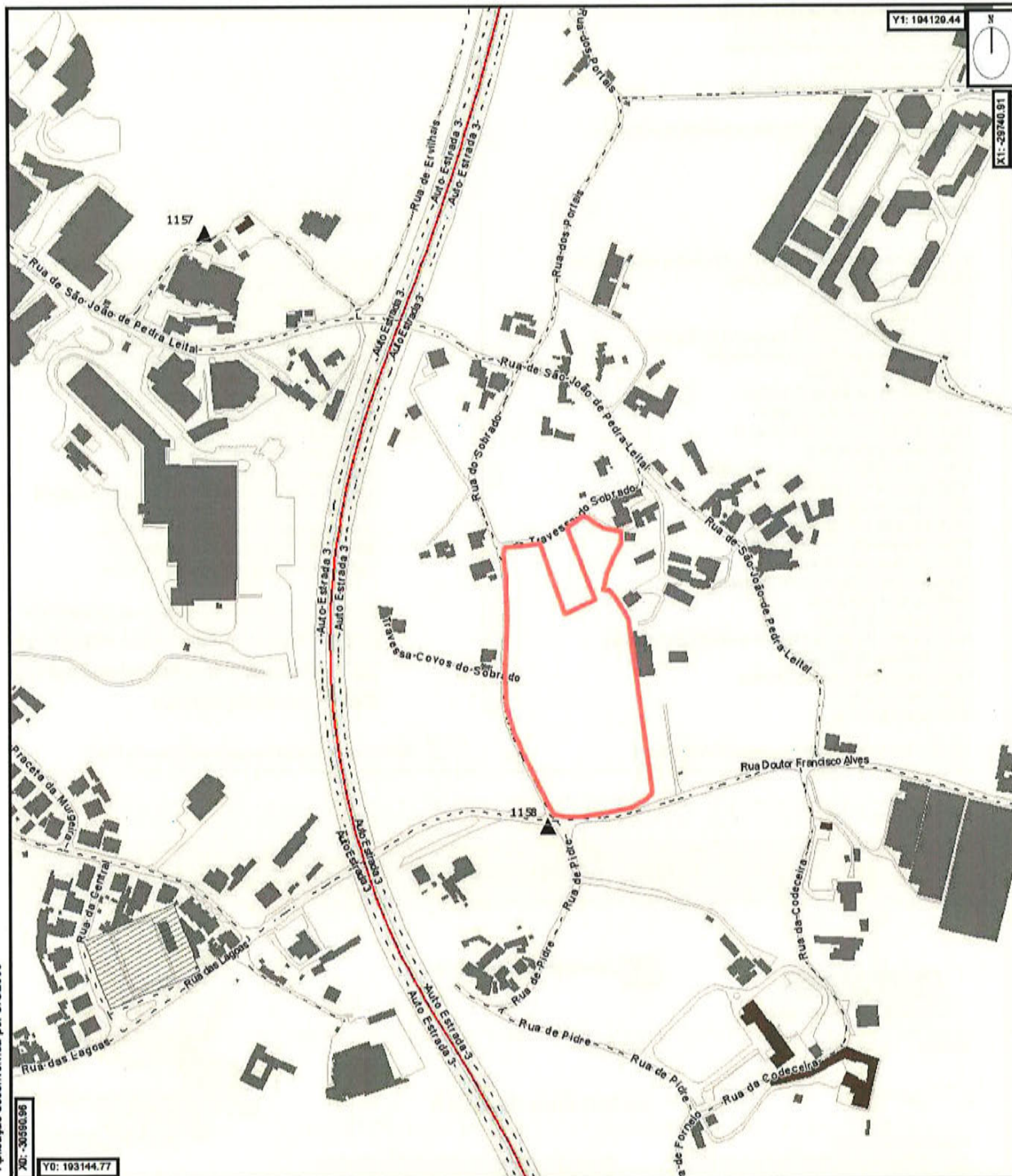
Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
 Elipsóide de Referência: GR580
 Equidistância das Curvas de Nível: 5 metros
 Precisão Planimétrica: (E.M.O.) ≤ 1,50m
 Precisão Altimétrica: (E.M.O.) ≤ 2,50m
 Exactidão Posicional e Temática: 85% da amostra
 Origem das Coordenadas Rectangulares:
 39°40'05".73N 08°07'59".19W



Legenda



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.

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

LEGENDA:

Património Edificado

Classificado

- 323. Igreja de Santa Eulália do Mosteiro de Arnoso
- 244. Ponte da Lagoncinha
- 280. Ponte de Serves
- 464. Igreja de Landim, Mosteiro e Terrenos Abrangidos pela Cerca
- 12. Igreja de S. Tiago de Antas
- 379. Casa do Vinhal, capela e jardins
- 360. Casa de Camilo Castelo Branco
- 170. Casa Quinta e Mata de Pindela
- 1446. Cruzeiro do lugar da Quinta
- 161. Ruínas da Capela de Cavalões
- 497. Casa de Vila Boa
- 141. Casa de Santiago e Aqueduto

Não Classificado [Identificação constante na tabela anexo I do Regulamento]

Abrangido por PEPA

- 2. Casa Paroquial de Abade de Vermoim e Sarcófago III
- 13. Ponte Velha | Pontão de Antas
- 1011. Mamoa de Fiães
- 1012. Castro de Penices
- 1018. Castro do Facho e Povoado do Facho
- 1023. Sítio Arqueológico de Lamela
- 1024. Castro do Cruito
- 1025. Castro de Santa Cristina
- 1027. Castro da Bóca: Bóca I
- 1028. Outeiro do Castro: Bóca II
- 1029. Santo Antoninho
- 1030. Eremitério de Santo Antoninho
- 1032. Mamoa nº4 de Vermoim
- 1033. Mamoa nº1 de Vermoim
- 1034. Mamoa nº3 de Vermoim
- 1035. Mamoa nº2 de Vermoim
- 1036. Atalaia de Telhado
- 1037. Castro e Castelo de Vermoim
- 1038. Castro das Eiras
- 1039. Bouça do Pique
- 1045. Castro de Santa Tecla e Castelo de Sabroso
- 1046. Penedo da Moura
- 1152. Marco Miliário da Devesa
- 1259. Sarcógrafo I
- 1260. Sarcógrafo II





Património Arqueológico


Classificado

- 1242. Marco Miliário
- 1009. Castro de Monte Redondo / São Mamede
- 1008. Castro do Monte das Ermidas
- 1007. Castro de S. Miguel-o-Anjo
- 1010. Estação Arqueológica de São João de Perrelos

Abrangido por ZPA

- 1013. Sítio Arqueológico da Igreja Velha II
- 1014. Sítio Arqueológico de Lobeira
- 1015. Sítio Arqueológico de Eirados
- 1016. Sítio Arqueológico de Piança
- 1017. Estação Romana da Quinta da Devesa
- 1019. Sítio Arqueológico da Quinta de Boamense
- 1020. Sítio Arqueológico da Igreja Velha I
- 1021. Sítio Arqueológico de Seara
- 1022. Povoado do Rio
- 1026. Sítio Arqueológico da Igreja
- 1031. Sítio Arqueológico do Paço
- 1039. Estação Romana do Còvelo
- 1040. Igreja e Cemitério Antigo de Castelões
- 1041. Sítio Arqueológico de Quintela
- 1042. Necrópole da Quinta da Bouça
- 1043. Sítio Arqueológico de Agrela
- 1044. Sítio Arqueológico de Agrinha

-  Património arqueológico classificado
-  Património arqueológico abrangido por PEPA
-  Património arqueológico abrangido por ZPA
-  Património edificado

 Limites Administrativos (CAOP 2014)

 Edifícios construídos após outubro de 2010

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE ORDENAMENTO II - Património Edificado e Arqueológico



ESCALA 1/10.000

DATA

0 100 200 500m

setembro de 2015



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
Processo Nº | Data de Homologação: nº134, 14 de Fevereiro de 2013
Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
Série Cartográfica Nacional 10k
Sistema de Projeção: Transversa Mercator
Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de Referência: GRS80
Equidistância das Curvas de Nível: 5 metros
Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,50m
Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,50m
Exatidão Posicional e Temática: 98% da amostra
Origem das Coordenadas Retangulares:
39°40'05".73N 08°07'59".19W



PATRIMÓNIO EDIFICADO E
PEA
ARQUEOLÓGICO
VILA NOVA DE FAMALICÃO

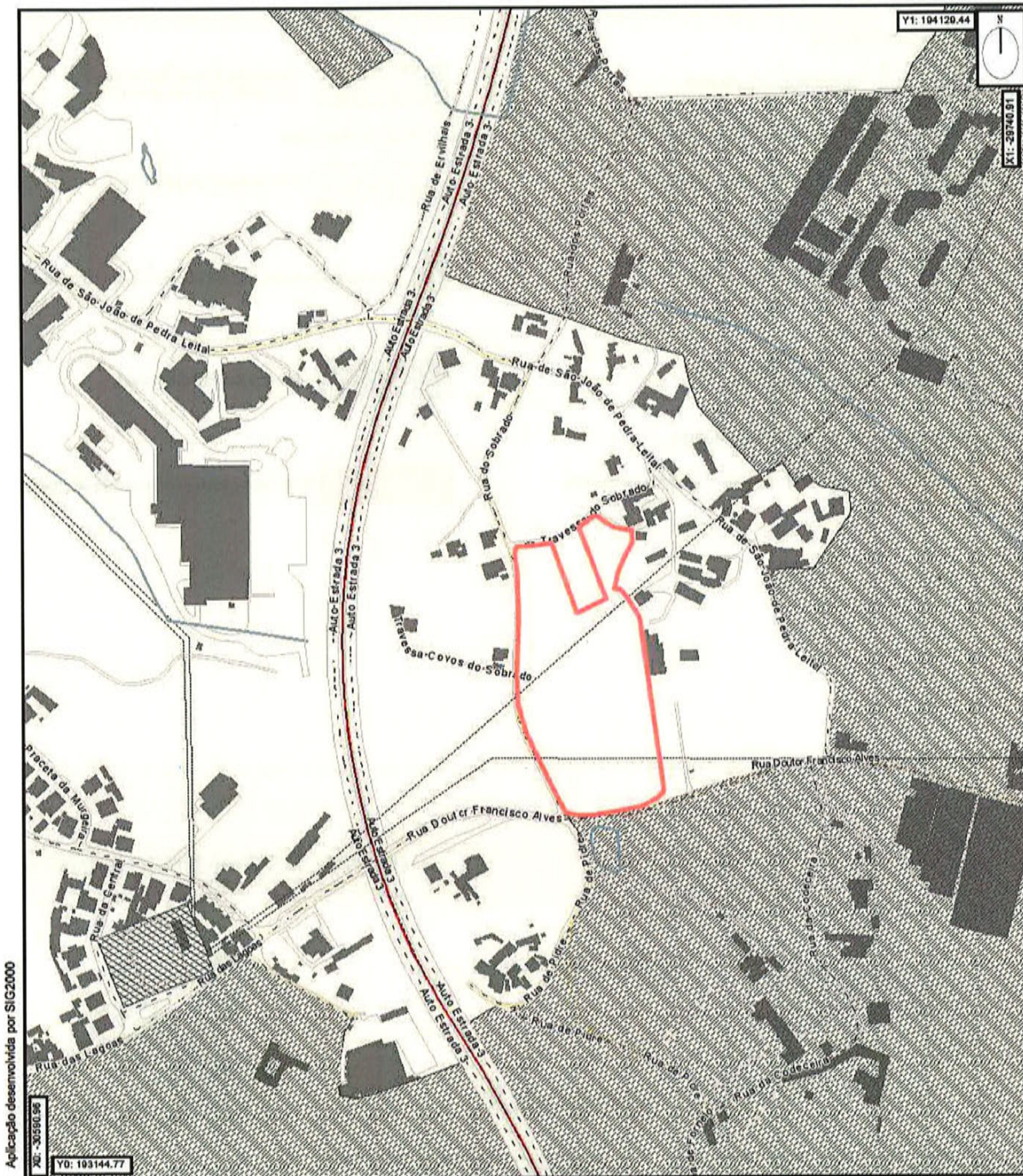
Legenda



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

2021-12-09
ESCALA: 1/5000
Página 1/1

Informação Geográfica
Vila Nova de Famalicão



Aplicação desenvolvida por SIG2000

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

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

LEGENDA:

1- RECURSOS NATURAIS

1.1- RECURSOS HÍDRICOS



Leitos dos cursos de água



Zona Inundável

1.2- RECURSOS GEOLÓGICOS



Extracção massas minerais



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

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



Zona intermédia de proteção



Zona alargada de proteção

1.3- RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS



Reserva Agrícola Nacional



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

1.4- RECURSOS ECOLÓGICOS



Leitos dos cursos de água
que integram a REN



Reserva Ecológica Nacional

Exclusões da REN (ver quadro de exclusões de REN)



Exclusão de áreas ocupadas ou comprometidas



Exclusão de áreas para satisfação de carências

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES I

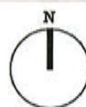


ESCALA 1/10.000

DATA

0 100 200 500m

setembro 2015



Legenda I

BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
Processo Nº | Data de Homologação: n°134, 14 de Fevereiro de 2013
Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
Série Cartográfica Nacional 10k
Sistema de Projeção: Transversa Mercator
Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
Elipsóide de Referência: GRS80
Equidistância das Curvas de Nível: 8 metros
Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,80m
Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,50m
Exatidão Posicional e Temática: 98% da amostra
Origem das Coordenadas Retangulares:
39°40'08".73N 08°07'59".19W

LEGENDA:

2- PATRIMÓNIO EDIFICADO

2.1- EDIFÍCIOS CLASSIFICADOS OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO



Área classificada ou em vias de classificação



Zona geral de proteção



Zona Especial de Proteção



Zona Non Aedificandi

Monumentos Nacionais

- (P₁) Igreja de Santa Eulália do Mosteiro de Arnoso *323 (D. 28536/38, de 22 de março e DG. 89/71, de 16 de abril)
- (P₂) Ponte da Lagoncinha *244 (D. 32973/43 de 18 de agosto e DG. 31/61 de 6 de fevereiro)
- (P₃) Ponte de Serves *280 (D. 28536/38, de 22 de março)
- (P₄) Marco Milário *1242 (DG. 138 de 23 de junho de 1910)
- (P₅) Castro de Monte Redondo / São Mamede *1009 (DG. 136 de 23 de junho de 1910)

Imóveis de Interesse Público

- (P₆) Igreja de Landim, Mosteiro e Terrenos Abrangidos pela Cerca *464 (DL. 2/96, de 6 de março)
- (P₇) Igreja de S. Tiago de Antas *12 (D. 42007/88, de 6 de dezembro)
- (P₈) Casa do Vinhal, capela e jardins *379 (DL. 129/77, de 29 de setembro)
- (P₉) Casa de Camilo Castelo Branco *380 (D. 95/78, de 12 de setembro)
- (P₁₀) Castro do Monte das Ermidas *1008 (D. 29/80, de 17 de julho)
- (P₁₁) Castro de S. Miguel-o-Anjo *1007 (D. 29/80, de 17 de julho)

Monumento de Interesse Público

- (P₁₂) Casa Quinta e Mata de Pindela *170 (Portaria n° 740-DG/2012, 2ª série - n°248, de 24 de dezembro)
- (P₁₃) Cruzeiro do lugar da Quinta *1446 (Portaria n° 463/2012, DR, 2ª série, n° 183, de 20 de setembro)

Sítio de Interesse Público

- (P₁₄) Estação Arqueológica de São João de Ferreiros *1010 (Portaria n°423/2013, DR, 2ª série, n°122, de 27 de agosto)

Imóveis de Interesse Municipal

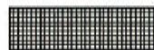
- (P₁₅) Ruínas da Capela de Cavalões *161 (D. 95/78, DR, 1ª série, n°210, de 12 de setembro)
- (P₁₆) Casa de Vila Boa *497 (D. 129/77, DR, 1ª série, n°228, de 29 de setembro)

Imóveis em Vias de Classificação

- (P₁₇) Casa de Santiago e Aquecuto *141 (Despacho de 31/07/2013)

* Número de identificação correspondente na Planta de Ordenamento II - Património Edificado e Arqueológico

3- EQUIPAMENTOS



Área de implantação

- (E) Escola Industrial e Comercial - actual Escola Secundária Dom Sancho I (DG n° 142/62, II série, de 16 de junho)



Zona especial de proteção

- (S) Hospital S. João de Deus - Actual Centro Hospitalar do Médio Ave (DG n° 285/66, II série, de 10 de Dezembro)

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES 1



ESCALA 1/10,000

0 100 200 500m



DATA

setembro 2015



Legenda II

BASE CARTOGRÁFICA

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

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
 Elipsóide de Referência: GR50
 Equidistância das Curvas de Nível: 5 metros
 Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,80m
 Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,80m
 Exatidão Posicional e Temática: 95% da amostra
 Origem das Coordenadas Retangulares:
 39°40'08".73N 08°07'59".19W

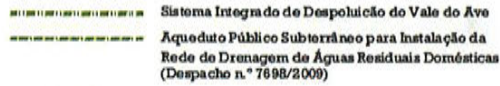
LEGENDA:

4- INFRAESTRUTURAS

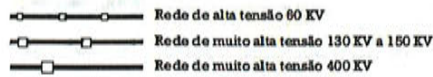


Área de implantação

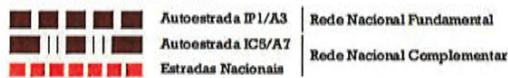
Rede de Esgotos



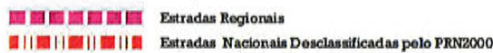
Línhas Eléctricas



Rede Rodoviária Nacional



Outras Vias sob jurisdição da EP



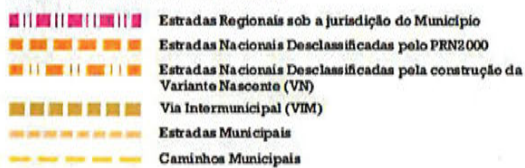
Rede Rodoviária Prevista



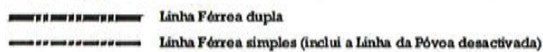
Gasodutos



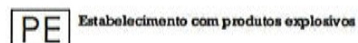
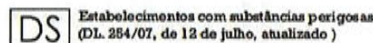
Rede Rodoviária (Rede Municipal)



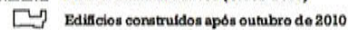
Rede Ferroviária



5- ATIVIDADES PERIGOSAS



6- CARTOGRAFIA E PLANEAMENTO



PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES 1



ESCALA 1/10.000

DATA

N



setembro 2015



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicao
 Entidade Produtora: Estereofoto - Geoengenharia, S.A.
 Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
 Processo N.º | Data de Homologação: n.º134, 14 de Fevereiro de 2013
 Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português
 Série Cartográfica Nacional 10k
 Sistema de Projeção: Transversa Mercator
 Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89
 Elipsóide de Referência: CRS80
 Equidistância das Curvas de Nivel: 5 metros
 Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,50m
 Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,50m
 Exatidão Posicional e Temática: 98% da amostra
 Origem das Coordenadas Retangulares:
 39°40'05".73N 08°07'59".19W



Legenda III

LEGENDA:

EXCLUSÕES DE REN:

Exclusão de áreas ocupadas ou comprometidas

Nº de ordem	Superfície (ha)	Áreas da REN afetadas	Fim a que se destina
C01	20.88	Cabeceiras das linhas de água	Solo Rural - Espaço Florestal de Proteção
C02	0.65	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço de Atividades Económicas
C03	1.13	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço de Atividades Económicas
C04	0.22	Zonas ameaçadas por cheias e área de infiltração máxima	Solo Rural - Espaço Agrícola
C05	0.07	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade
C06	0.43	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Urbano de Baixa Densidade
C07	0.52	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Central
C08	0.18	Zonas ameaçadas por cheias e área de infiltração máxima	Solo Urbanizado - Espaço Central
C09	0.15	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Central
C10	0.71	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Residencial de Média Densidade
C11	0.05	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Central
C12	0.07	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Central
C13	0.52	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço de Equipamentos
C14	0.48	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Residencial de Média Densidade
C15	0.87	Cabeceiras de linhas de água e áreas com risco de erosão	Solo Rural - Espaço Florestal de Recreio e Enquadramento e Estética da Paisagem
C16	1.37	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço de Atividades Económicas
C17	2.00	Zonas ameaçadas pelas cheias	Solo Urbanizado - Espaço Central

Exclusão de áreas para satisfação de carências

Nº de ordem	Superfície (ha)	Áreas da REN afetadas	Fim a que se destina
E01	0.19	Zonas ameaçadas por cheias e área de infiltração máxima	Solo Urbanizado - Espaço de Atividades Económicas
E02	0.34	Cabeceiras de linhas de água e áreas com risco de erosão	Solo Rural - Espaço Florestal de Recreio e Enquadramento e Estética da Paisagem

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA NOVA DE FAMALICÃO

PLANTA DE CONDICIONANTES 1

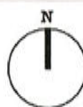


ESCALA 1/10.000

DATA

0 100 200 500m

setembro 2015



BASE CARTOGRÁFICA

Entidade Proprietária: Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Entidade Produtora: Estereofoto - Geoenharia, S.A.
Data de Edição: 2011 | Data do voo: Outubro de 2010
Processo Nº | Data de Homologação: nº134, 14 de Fevereiro de 2013

Entidade Responsável pela Homologação: Instituto Geográfico Português

Série Cartográfica Nacional 10k

Sistema de Projeção: Transversa Mercator

Precisão Posicional da Saída Gráfica: 1,83m

Sistema de Referência Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais

Sistema de Coordenadas: PT-TM06/ETRS89

Elipsóide de Referência: GRS80

Equidistância das Curvas de Nivel: 5 metros

Precisão Planimétrica: (E.M.Q.) ≤ 1,50m

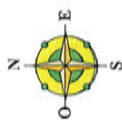
Precisão Altimétrica: (E.M.Q.) ≤ 2,50m

Exatidão Posicional e Temática: 98% da amostra













Origem das Coordenadas Retangulares:

39°40'08".73N 08°07'59".19W

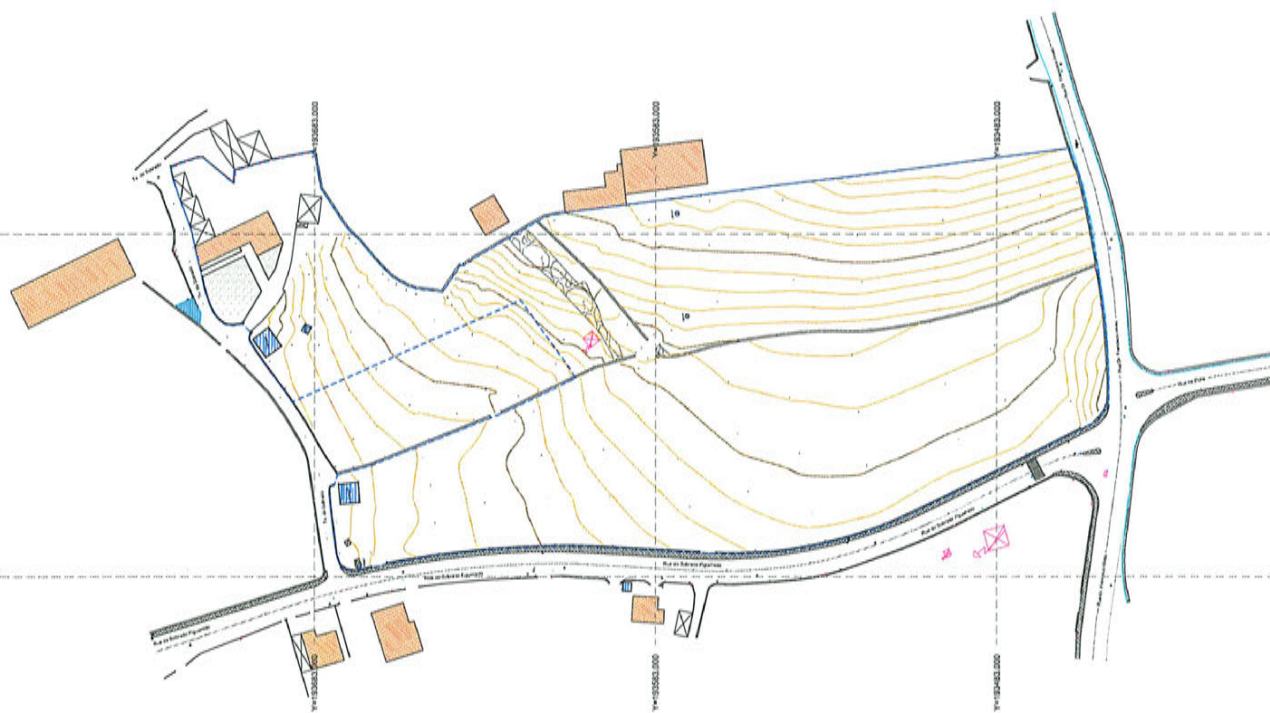
Legenda IV



LEGENDA

-  Construção Existente
-  Anexo
-  Muro
-  Muro Suporte
-  Poste EDP
-  Poste PT
-  Poste Alta Tensão
-  Caixa de Saneamento
-  Caixa de Águas Pluviais
-  Válvula de Água
-  Poço
-  Limite de Propriedade

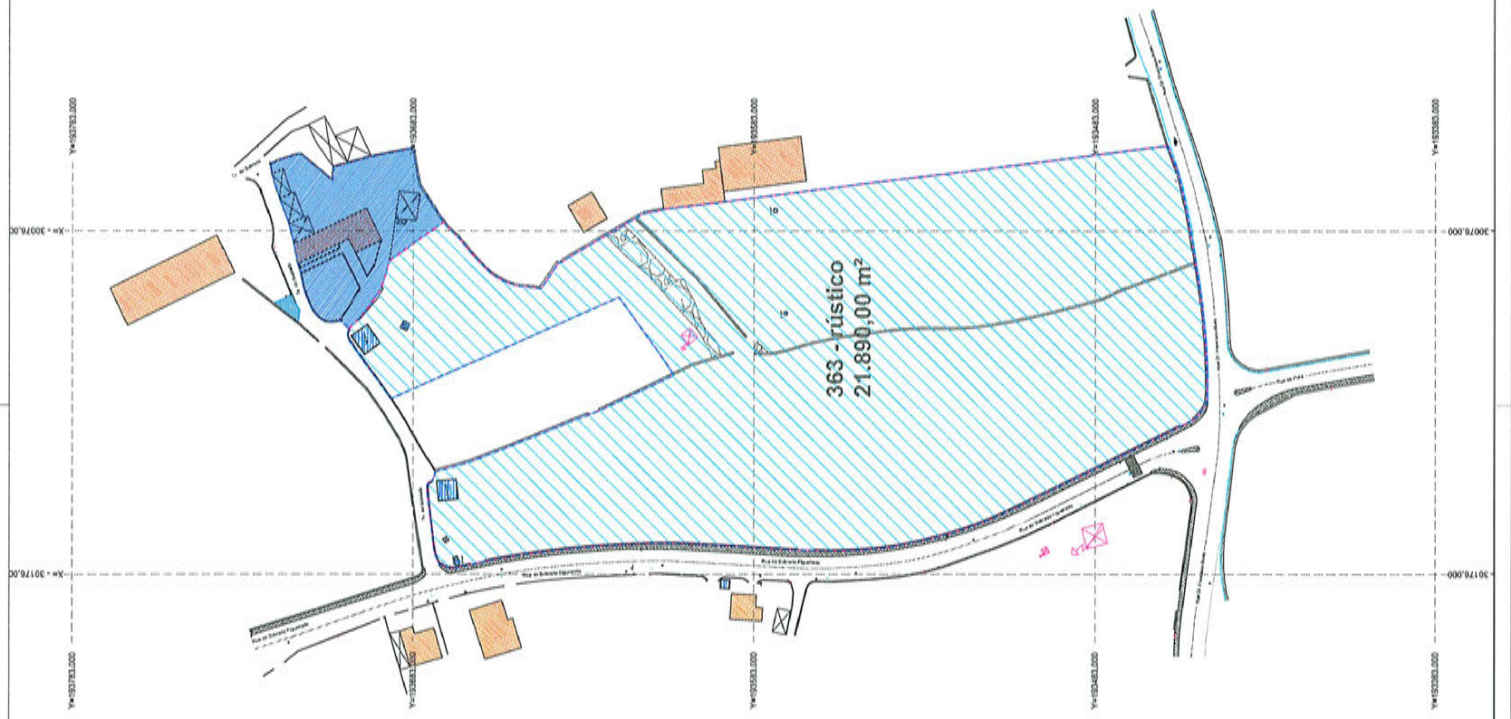
Area Total 21 890 m2



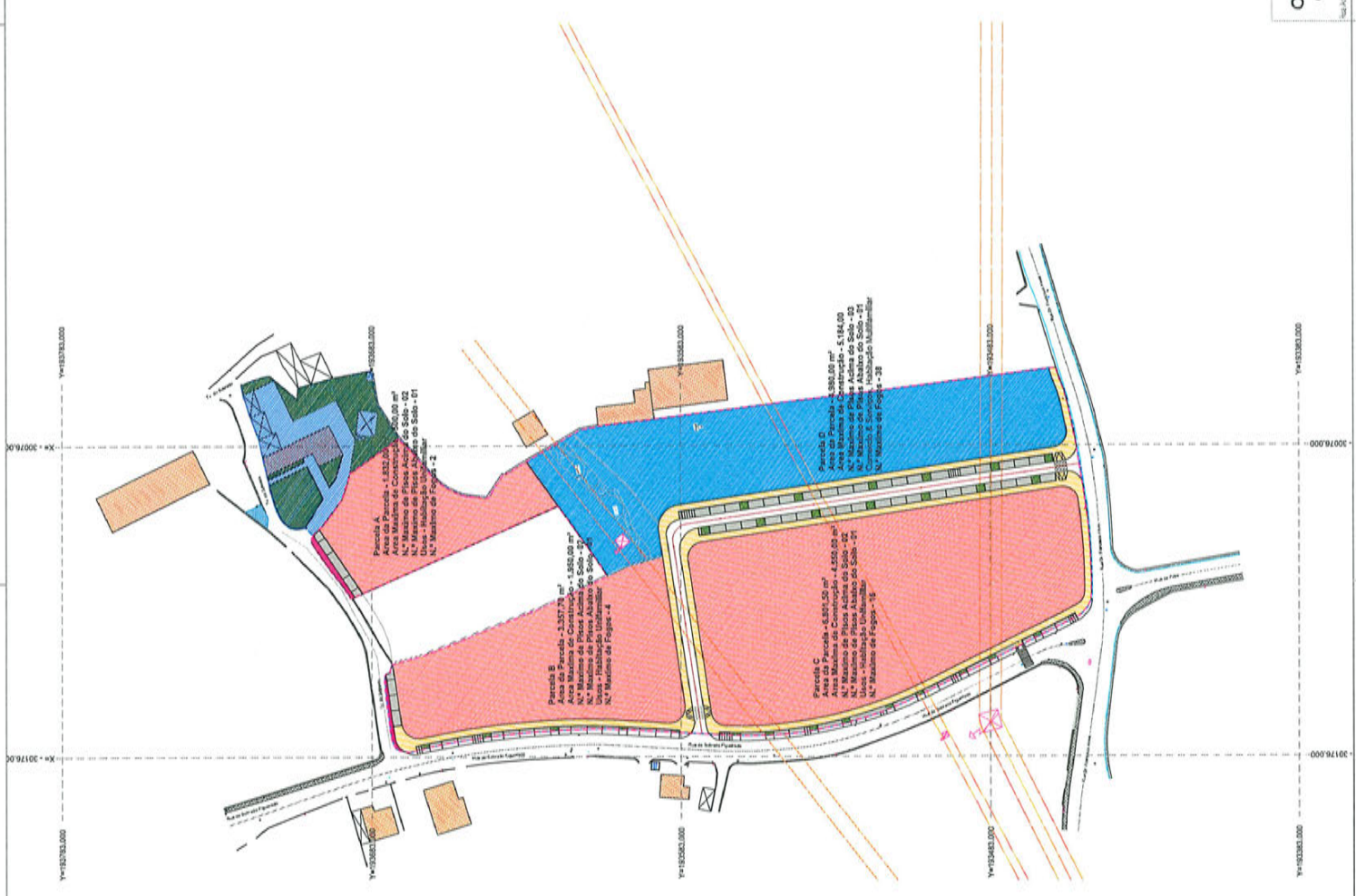
Reservados todos os direitos para este projeto e não pode ser reproduzido, total ou parcialmente, sem a autorização expressa do autor. O autor não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido das informações aqui contidas.

 Rua São Francisco, 100 - 1º andar - São Paulo - SP - CEP: 01045-000 - Fone: (11) 3061-1111 - E-mail: contato@opus.com.br	LUGAR: JARDIM SÃO CARLOS - 11111 FRENTE DO ANO: 2023 DATA: 17/06	LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO FOLHA: 01 DATA: julho de 2023
	Escala: 1:1000 Autor: [Nome do Autor]	

- LEGENDA:**
- Área do Terreno - 21.890,00m²
 - Área de Terreno à Edificação - 1.570,00m²
 - Área do Terreno a suprir a unidade de execução - 20.320,00m²
 - Limite das Áreas - 203 Rústico



Reservado todos os direitos. Proibida a reprodução total ou parcial sem autorização expressa do autor. O presente projeto é de uso exclusivo do cliente e não pode ser utilizado para qualquer outro fim sem a autorização expressa do autor. O autor não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso não autorizado do presente projeto.



LEGENDA:

- Área do Terreno - 21.895,00m²
 - Área do Terreno do Edifício - 1.570,00m²
 - Área do Terreno a seguir a unidade de construção - 20.320,00m²
- EDIFÍCIOS PROPOSTOS**
- Habitação, Comércio e Serviços - 5.184,00m²
 - Habitação Unifamiliar - 7.000,00m² (22 fogos)
- Área de Construção Bruta 12.184,00m²
- Índice de Utilização - 12,184/1000,00 = 0,28 = 28,36%
- ÁREA A CEDER AO DOMÍNIO MUNICIPAL - Infra-estruturas viárias - 32.343,10m²**
- Calçada Alargamento da Via - 90,00m²
 - Infra-estruturas Arqueadas - 730,00m²
 - Infra-estruturas Passadas - 1.734,40m²
 - Número | Área de Estacionamento Público - 54 Lug. Espetos e 36 Lug. Bicicletas | 688,70m²

Parcela A
 Área da Parcela - 1.532,00 m²
 Área Máxima de Construção - 1.570,00 m²
 Nº Máximo de Pisos Acima do Solo - 07
 Nº Máximo de Pisos Abaixo do Solo - 01
 Nº Máximo de Fogos - 04

Parcela B
 Área da Parcela - 3.537,78 m²
 Área Máxima de Construção - 4.555,00 m²
 Nº Máximo de Pisos Acima do Solo - 02
 Nº Máximo de Pisos Abaixo do Solo - 01
 Nº Máximo de Fogos - 04

Parcela C
 Área da Parcela - 4.011,50 m²
 Área Máxima de Construção - 4.555,00 m²
 Nº Máximo de Pisos Acima do Solo - 02
 Nº Máximo de Pisos Abaixo do Solo - 01
 Nº Máximo de Fogos - 04

Parcela D
 Área da Parcela - 2.395,00 m²
 Área Máxima de Construção - 5.184,00 m²
 Nº Máximo de Pisos Acima do Solo - 02
 Nº Máximo de Pisos Abaixo do Solo - 01
 Nº Máximo de Fogos - 04

Reprodução, fotocópia para terceiros e uso não autorizado, são permitidas.
 Não são responsáveis pelo conteúdo das informações aqui apresentadas.
 Rua da República, 228 - 1.º andar - 4450-141 - Vila do Prado | Telefone - 21 782.6711 | E-mail - gabinete@opus-urbanista.pt

OPUS-urbanista

URBANISMO

PROGrama e Solução Desportiva

02

17/10/2023

20/06/2023



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

Minuta

CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Unidade de Execução de Sobrado - Requião

Entre:

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE FAMALICÃO, Pessoa Coletiva de Direito Público n.º 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, Mário de Sousa Passos, Prof. Doutor, com poderes para o ato concedidos por deliberação aprovada pela Câmara Municipal na sua reunião de _____, adiante designado por **MUNICÍPIO**;

e

Maria Ilídia Carvalho da Rocha, NIF n.º _____, portadora do Cartão de Cidadão n.º _____, viúva, residente em _____, n.º _____, da freguesia de _____, concelho de Vila Nova de Famalicão, na qualidade de proprietária, adiante designada por **PROMOTORES A**;

Manuel Francisco Carvalho Oliveira, NIF n.º _____, portador do Cartão de Cidadão n.º _____, casado em regime de comunhão de adquiridos com Maria Teresa Marques de Azevedo Oliveira, NIF n.º _____, portadora do Cartão de Cidadão n.º _____, residentes em _____, n.º _____, da freguesia de _____, concelho de Vila Nova de Famalicão, na qualidade de proprietários, adiante designados por **PROMOTORES A**;

Honest Argument, Unipessoal, Lda., Sociedade por quotas com o Cartão de Pessoa Coletiva n.º 516 388 070, matriculada sob o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Vila Nova de Famalicão, com sede na Estrada Nacional 204-5, 314, freguesia de Landim, concelho de Vila Nova de Famalicão, com capital social de 5.000,00 €, aqui representada por José Carlos Faria da Cruz, na qualidade de Sócio-Gerente, adiante designada por **PROMOTORA B**;

Conjuntamente designados por Partes:

É celebrado o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o qual tem por base a deliberação camarária supramencionada e o teor da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, aprovada por deliberação camarária de _____.

Esta Unidade de Execução compreende a delimitação de uma área de terreno propriedade dos *PROMOTORES A*, constituída por uma unidade cadastral, com a área total de 21.890,00 m², dos quais 20.320,00 m² se encontram dentro dos limites da Unidade de Execução, aferida por levantamento topográfico, que constitui o Anexo II do presente contrato.

A delimitação desta Unidade de Execução visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, conforme preconizado no PDM e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho ____ à escala 1:1000, onde consta também a identificação e o limite cadastral do prédio abrangido, e que constitui o Anexo III do presente Contrato.

A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objetivos estabelecidos no artigo 2.º do Regulamento do PDM, e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas afetas a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento.

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam:

Cláusula Primeira

Objeto

O presente contrato tem por objeto a definição dos direitos e das obrigações recíprocas que as Partes assumem quanto às operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização a efetuar na Unidade de Execução de Sobrado - Requião, a qual foi requerida

pela *PROMOTORA B* através do registo de entrada n.º 65266/2021, com autorização dos *PROMOTORES A*, e abrange o prédio melhor identificado na Cláusula seguinte.

Cláusula Segunda

Identificação do Prédio

1 - Os *PROMOTORES A* são proprietários, donos e legítimos possuidores de um prédio rústico, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Famalicão sob o número 1050/20090917, da freguesia de Requião e inscrito na matriz predial rústica sob os artigos 363 da referida freguesia, com a área constante na Certidão de 21.416,00 m².

2 - Os *PROMOTORES A* celebraram com a *PROMOTORA B* um contrato de permuta, através do qual prometeram permutar o prédio melhor identificado no número anterior, nos termos e condições constantes desse contrato, instrumento jurídico que confere sob condição a legitimidade procedimental à *PROMOTORA B*.

Cláusula Terceira

Delimitação da Unidade de Execução

1 - A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa o reparcelamento e a infraestruturização de um espaço urbanizável, destinado à construção de edifícios unifamiliares e multifamiliares destinados aos usos de habitação, comércio e serviços, e a execução de obras de urbanização, as quais estão sujeitas a controlo prévio nos termos gerais de direito.

2 - As peças escritas e desenhadas correspondentes à proposta de delimitação da Unidade de Execução de Sobrado - Requião, foram submetidas à Câmara Municipal que, por deliberação tomada na reunião ordinária de 23 de março de 2023, aprovou a respetiva proposta para efeito de discussão pública realizada entre 19 de abril e 18 de maio.

Cláusula Quarta

Adequabilidade do PDM

1 - Em termos de Ordenamento do PDM, o prédio sujeito à presente Unidade de Execução, melhor identificado na Cláusula Segunda, está abrangido pela categoria de Espaço Residencial Urbanizável.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

2 - Para a área do prédio (melhor identificado na Cláusula Segunda) inserida na área de intervenção da presente Unidade de Execução (com uma área de 20.320,00 m²) aplica-se o índice máximo de utilização de 0,6, de acordo com o Regulamento do PDM, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução de 12.184,00 m², destinada a habitação, comércio e serviços nos termos do Regulamento do PDM.

Cláusula Quinta

Operações Urbanísticas

- 1 - As operações urbanísticas a realizar nas parcelas identificadas na Unidade de Execução estão sujeitas aos procedimentos de controlo prévio previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, ou diploma que lhe suceder, e são da responsabilidade dos *PROMOTORES A e B* ou de quem à data vier a demonstrar legitimidade urbanística sobre o prédio.
- 2 - A aprovação das operações urbanísticas encontra-se sujeita a parecer favorável por parte das entidades que legal, regulamentar e vinculativamente tenham de se pronunciar sobre as operações urbanísticas e respetivas obras de urbanização, tal como se encontram projetadas na presente Unidade de Execução.

Cláusula Sexta

Obras de Urbanização

- 1 - Os *PROMOTORES A e B* obrigam-se a executar as obras de urbanização, incluindo todas as infraestruturas, previstas na Unidade de Execução e identificadas na Planta do Programa/Solução Urbanística, que constitui o Anexo IV do presente contrato, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio da Câmara Municipal e às quais se aplicam as normas legais e regulamentares em vigor, em particular, as disposições legais constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, ou diploma que lhe suceder.
- 2 - As obras de urbanização e respetivos encargos a cargo dos *PROMOTORES A e B* têm de ser executadas num prazo máximo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do presente contrato.



Famalicão

CÂMARA MUNICIPAL

- 3 - Os *PROMOTORES A e B* prestarão caução para garantir a boa e regular execução das obras de urbanização mediante hipoteca sobre bens imóveis propriedade da requerente, depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos da legislação aplicável.
- 4 - O *MUNICÍPIO* procederá à redução e cancelamento da caução nos termos da legislação aplicável.
- 5 - O *MUNICÍPIO* disporá, quanto à realização pelos *PROMOTORES* das obras previstas no presente contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização das obras de urbanização, nomeadamente os constantes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a atual redação.
- 6 - O *MUNICÍPIO* poderá designadamente, sempre que em ação de fiscalização, se detete que a realização das obras de urbanização aprovadas não estão a obedecer aos projetos aprovados e condições fixadas, ordenar aos *PROMOTORES* que procedam à regularização da situação, fixando-lhe o respetivo prazo.
- 7 - O *MUNICÍPIO* sempre que se verifique uma situação de incumprimento por parte dos *PROMOTORES*, designadamente não acatamento das instruções dadas nos termos do número anterior, suspensão não autorizada ou abandono injustificado das obras, pode promover a respetiva realização por conta dos *PROMOTORES*.
- 8 - Na situação prevista no número anterior as despesas serão pagas por força da caução prestada.

Cláusula Sétima

Cedências e Compensações

- 1 - Na solução urbanística da presente Unidade de Execução não estão previstas áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos. Atendendo a que os usos permitidos para as parcelas podem ser distintos, as áreas a ceder para espaços verdes e equipamentos deverão ser calculadas de acordo com o disposto no artigo 59.º do RPDM. A compensação pelas áreas de cedência em falta poderá ser efetuada em numerário ou espécie, conforme for o interesse à data do *MUNICÍPIO*.
- 2 - Por força do presente contrato e da presente Unidade de Execução, os *PROMOTORES A*, e a *PROMOTORA B* caso à data seja a proprietária, comprometem-se a ceder ao *MUNICÍPIO*, mediante a emissão do respetivo alvará de loteamento ou através de

instrumento notarial próprio a realizar antes da emissão do alvará das obras de urbanização, as parcelas de terreno devidamente identificadas na Unidade de Execução, na planta que constitui o Anexo IV do presente contrato, que perfazem a área total de 3.243,10 m² para infraestruturas viárias a integrar o domínio público do *MUNICÍPIO*.

3 - As despesas com a formalização das áreas de cedência ao *MUNICÍPIO*, nomeadamente escrituras e registos, são da responsabilidade dos *PROMOTORES*.

Cláusula Oitava

Prazo e Vigência

1 - O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura e vigorará pelo prazo de 3 (três) anos, correspondente ao prazo definido para execução das obras de urbanização a cargo dos *PROMOTORES A e B*.

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 IV do presente contrato, 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 Nona

Cessão da Posição Contratual a Terceiros

1 - Todos os direitos e obrigações fixados no presente contrato são assumidos pelos *PROMOTORES A*, na qualidade de proprietários, e *PROMOTORA B*, na qualidade de titular do contrato de permuta, do prédio rústico identificado na Cláusula Segunda.

2 - Os *PROMOTORES A* podem ceder a terceiros a sua posição contratual sem necessidade de autorização prévia do *MUNICÍPIO* desde que transmitam, nos negócios jurídicos que eventualmente sejam celebrados, além da propriedade do prédio inserido na área de intervenção da presente Unidade de Execução, todos os direitos e obrigações assumidos pelos mesmos no presente contrato e o cessionário por escrito aceite sem reservas essas obrigações.



Famalicão
CÂMARA MUNICIPAL

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, os *PROMOTORES A* obrigam-se a informar os futuros adquirentes do prédio, ou dos prédios resultantes da sua divisão, inserido na área de intervenção da presente Unidade de Execução das obrigações que sobre estas impendem.

4 - A cessão da posição contratual a terceiros tem de respeitar as condições estabelecidas na presente Cláusula e ser comunicada ao *MUNICÍPIO* sob pena de não ser eficaz relativamente ao mesmo.

Cláusula Décima

Alterações ao Contrato

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 Primeira

Resolução de Divergências e Foro

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

2 - Na impossibilidade de resolução dos litígios por acordo das Partes 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 Segunda

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

Clausula Décima Terceira

Obrigações Comuns

- 1 - As Partes obrigam-se a tomar as medidas adequadas e necessárias à estrita observância do presente Contrato de Urbanização e à concretização dos objetivos definidos para a Unidade de Execução.
- 2 - Os *PROMOTORES A* e *B* são solidariamente responsáveis pelo cumprimento do presente contrato perante o Município.
- 3 - Para cumprimento e concretização do presente Contrato de Urbanização, os *PROMOTORES A* autorizam a *PROMOTORA B*, a requerer junto da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, bem como a executar as mesmas de acordo com o que vier a ser licenciado, conferindo-lhe desta forma legitimidade procedimental.

Clausula Décima Quarta

Anexos

Os anexos ao presente Contrato de Urbanização, cujas páginas, à exceção das que constituem o Anexo I, 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:

- Anexo I - Certidão do registo predial e caderneta predial do prédio abrangido;
- Anexo II - Levantamento Topográfico da Unidade de Execução;
- Anexo III - Planta Cadastral da Unidade de Execução;
- Anexo IV - Planta do Programa / Solução Urbanística e Cedências;
- Anexo V - Programa Urbanístico / Relatório de Fundamentação.

Celebrado em Vila Nova de Famalicão, aos _____, em dois exemplares com valor original, ficando um deles em poder do Município e outro em poder dos Promotores.

Pelo Município de Vila Nova de Famalicão

(Mário Passos, Prof. Doutor)

Pelos Promotores

(Maria Ilídia Carvalho da Rocha)

(Manuel Francisco Carvalho Oliveira)

(Maria Teresa Marques de Azevedo Oliveira)

