

Plano de Pormenor Central de Gandra

Relatório

Câmara Municipal de Paredes

INDICE**Índice**

I.	CARACTERIZAÇÃO FÍSICA SOCIAL E ECONÓMICA	4
1.	INTRODUÇÃO/ANTECEDENTES	4
2.	LIMITES DO PLANO	4
3.	ENQUADRAMENTO	4
3.1.	INTEGRAÇÃO TERRITORIAL.....	4
3.2.	REDE VIÁRIA	5
3.3.	PLANOS DE ORDEM SUPERIOR	5
4.	CONDICIONANTES URBANÍSTICAS	10
4.1.	TOPOGRAFIA.....	10
4.2.	RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL.....	10
4.3.	RESERVA ECOLÓGICA.....	10
4.4.	DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO	10
4.5.	LOTEAMENTO APROVADO.....	11
4.6.	LINHA DE MUITO ALTA TENSÃO (MAT).....	11
5.	OBJETIVOS E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO.....	11
6.	PROPOSTA URBANÍSTICA.....	12
6.1.	ZONAMENTO	12
6.2.	INFRAESTRUTURAS.....	15
7.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS	17
8.	SÍNTESE.....	18
9.	AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	18
10.	ESTUDO PEREQUATIVO.....	19
10.1.	INTRODUÇÃO.....	19
10.2.	ESTRUTURA FUNDIÁRIA	19
10.3.	SISTEMAS DE EXECUÇÃO.....	26
10.4.	MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	26
11.	REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO	30
II.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO	34

Índice de Quadros

Quadro 1 - Prédios	20
Quadro 2 – Estrutura Fundiária.....	20
Quadro 3 - Agregação dos Prédios por Proprietários	22
Quadro 4 – Agregação dos Prédios Existentes por Grandes Proprietários	25
Quadro 5 – Índice Médio de Utilização	27
Quadro 6 - Área de Cedência Média	29
Quadro 7 - Efeitos da Operação de Reparcelamento	31
Quadro 8 - Estimativa Orçamental	34

I. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA SOCIAL E ECONÓMICA

1. INTRODUÇÃO/ANTECEDENTES

Por deliberação de camarária de 2 de julho de 2008 foi determinada a elaboração do Plano de Pormenor Central de Gandra, para uma área com cerca de 21ha, na freguesia de Gandra, concelho de Paredes. A referida deliberação foi publicada no Diário da República 2ª Série de 21 de julho de 2008, dando-se, assim, cumprimento à alínea b) do n.º 3 do artigo 148, do Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

Foi, também, dado cumprimento ao ponto 2 do artigo 77º do mesmo decreto-lei, tendo-se através da divulgação na comunicação social dado conhecimento da elaboração do Plano de Pormenor.

Não foram recebidas sugestões no âmbito do período de participação preventiva.

A área sobre que incide o plano de pormenor integra-se no Plano de Urbanização de Gandra, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º. 79/2007, publicado no Diário da República 1ª Série, de 15 de junho de 2007 e republicado no Diário da República 2ª Série, de 14 de maio de 2009.

2. LIMITES DO PLANO

O Plano de Pormenor Central de Gandra corresponde à U.O.P.G. prevista no Plano de Urbanização de Gandra, com alguns ajustes no seu limite: por um lado alargado com a inclusão duma zona de equipamento escolar e área urbana envolvente, bem como uma zona de concentração industrial, e por outro restringido com a exclusão da zona adjacente à EM 606, já que o seu limite Norte/Nordeste passou a ser a variante à EM 606, agora designada como Via Rota de Móveis.

A área a intervencionar tem a dimensão aproximada de 21 hectares localizando-se na zona central da cidade de Gandra.

3. ENQUADRAMENTO

3.1. INTEGRAÇÃO TERRITORIAL

A área do plano de pormenor localiza-se na freguesia de Gandra que, com os seus 1178.00 hectares, é uma das mais extensas e populosas do Concelho. A área de intervenção com a área

aproximada de 21 hectares, como já foi referido, define-se, genericamente, como um espaço de características rurais, com construção apenas em parte da sua periferia e a existência de uma unidade industrial de média dimensão.

3.2. REDE VIÁRIA

A área do Plano é limitada a Norte pela via designada como Via Rota dos Móveis, via esta que integra a rede distribuidora municipal do concelho e que no sentido poente dá acesso à A41 e no nascente, através duma rotunda, entronca na EN15, que faz a ligação à A4 e à cidade de Paredes.

3.3. PLANOS DE ORDEM SUPERIOR

O instrumento de gestão territorial com incidência na área do plano de pormenor é o Plano de Urbanização de Gandra (PUG), como atrás já foi referido.

Da análise da Planta de Ordenamento do plano em vigor e da proposta do plano de pormenor, verifica-se que, na generalidade, são respeitados os usos, procedendo-se apenas a retificação e pequenos ajustes.

Do regulamento do PUG transcrevem-se os artigos que mais diretamente se relacionam e se aplicam aos usos propostos no Plano de Pormenor:

(...)

CAPÍTULO II

(...)

SECÇÃO I

Artigo 14º.

Zona de Proteção e Enquadramento às Linhas de Água

- 1. Sem prejuízo do disposto no artigo 34º constituem-se como espaços “non-aedificandi”, que visam a proteção e enquadramento das linhas de água em relação às construções marginais.*

Artigo 15º.

Zona Verde de Recreio e Lazer

- 1. A Zona Verde de Recreio e Lazer inclui as áreas diretamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos coletivos, onde predomina a vegetação associada às atividades de lazer e fruição desses mesmos espaços. Esta área pode funcionar ainda como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.*

2. *Incluem-se nesta categoria:*

Espaços Ajardinados;

Praças;

Alinhamento Arbóreos;

Espaços de Recreio e Lazer;

Parque Urbano.

3. *Nestas zonas é permitida a localização de equipamento e mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias e concessões municipais por períodos específicos para exploração de actividades de restauração e bebidas desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas e aprovadas pela Câmara Municipal.*

Artigo 16º.

Recursos Hídricos – Linhas de Água

As linhas de água constantes na área do Plano são identificadas por este e deverão obedecer ao disposto no presente regulamento e demais legislação aplicável.

SEÇÃO II

Zonas de Ocupação Urbana

Artigo 17º.

Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade

1. *As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas preferencialmente à habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização coletiva.*
2. *Nestas zonas, com exceção da Zona Habitacional Dispersa, é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem cuja atividade seja compatível com a função residencial, nos termos da demais legislação aplicável, e que não deem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão, e não se localizem a menos de 5 metros dos terrenos confinantes.*
3. *É permitida a ocupação mista do lote com habitações unifamiliares e indústria em anexos desde que não excedam uma área total de 250 m² e mantenham um afastamento mínimo de 5 metros com os terrenos confinantes e cumpram a demais legislação aplicável.*
4. *Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública, com*

capacidade de trânsito automóvel, tendo as novas edificações habitacionais que ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquela, traçada à distância de 30 metros do mesmo.

Artigo 19º.

Zona Mista de Média Densidade – Nível 3 (Um3)

1. *Na zona Mista de Média Densidade – Nível 3 (Um3) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:*

Habitação tipo coletiva;

Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;

Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;

Escritórios;

Serviços;

Comércio;

Equipamento de utilização coletiva;

Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no nº 2 do artigo 17º do presente regulamento.

2. *Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:*

Índice de Construção – 1

Nº. Máx. de Pisos Acima do Solo – 3

Artigo 20º.

Zona Habitacional de Baixa Densidade – UHb

1. *Na Zona Habitacional de Baixa Densidade – Uhb a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:*

Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;

Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;

Escritórios, no piso térreo das edificações;

Serviços, no piso térreo das edificações;

Comércio, no piso térreo das edificações;

Equipamentos de utilização coletiva;

Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no nº. 2 da artigo 17º. do presente regulamento.

2. *Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos*

Índice de Construção – 0.7

Nº. Máx. de Pisos Acima do solo – 2.

Artigo 22º.

Zona de Equipamentos e Espaços Públicos de Utilização Colectiva

- 1. Integram-se nestas zonas as áreas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público, e ainda as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação e enumeração constantes na Planta de Zonamento.*
- 2. Os destinos de uso específicos de cada área integrada nesta zona, constantes na Planta de Zonamento podendo tais destinos específicos ser alterados pelo Município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.*
- 3. Nos casos em que tal se justifique, a ocupação destas áreas deverá ser disciplinada por plano de pormenor.*

Artigo 23º.

Zona de Concentração Industrial – Condições Gerais de Ocupação e de Edificabilidade

- 1. A zona de Concentração Industrial tem como usos preferenciais os estabelecidos no ponto 1 do artigo 19º, contudo permite-se a construção de edifícios de carácter industrial, armazéns ou similares.*
- 2. As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.*
- 3. São permitidas ampliações aos edifícios existentes desde que respeitam o disposto na lei e se enquadrem dentro dos limites da parcela actual.*

CAPÍTULO III

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública e outros Condicionamentos de Salvaguarda e Protecção

Artigo 30º.

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

- 1. No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável.*

2. *Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na Planta de Zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições.*
3. *Nas áreas afetas a Reserva Ecológica Nacional (REN) não é permitido qualquer tipo de edificação, incluindo anexos, bem como ampliações de construções existentes, de acordo com a legislação aplicável.*

SEÇÃO I

Património Natural

Artigo 34.º

Domínio Público Hídrico – Linhas de Água

1. *Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água assinalados beneficiam das faixas de proteção non – aedificandi assinaladas nas plantas de Zonamento e de Condicionantes, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leito de cheia), identificadas na carta da REN, quando estas se estenderem para além das referidas faixas.*
2. *Sem prejuízo das situações de exceção previstas na lei, as áreas integradas nestas faixas de proteção só poderão ser destinadas a usos que não impliquem edificação, e desde que tais usos não prejudiquem o regime hídrico dos cursos de água, nomeadamente em casos de cheia, nem dificultem ou impeçam o acesso das entidades de tutela às suas margens, estando a ocupação do solo ou a transformação do seu uso nas áreas integradas no domínio hídrico sujeitas a licença da entidade de tutela, nos termos da legislação aplicável.*

SEÇÃO IV

Equipamentos de Utilização Coletiva

Artigo 43.º

Edifícios Escolares

As servidões e restantes condicionantes relacionadas com os edifícios escolares obedecem à demais legislação aplicável.

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1. TOPOGRAFIA

Topograficamente a área de intervenção apresenta uma leve pendente no sentido Nascente – Poente, com uma pequena elevação ao longo da extrema Sul, junto da qual corre uma linha de água de caudal muito reduzido e que circunda a unidade industrial existente.

4.2. RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

Na extremidade poente e na zona de cota mais baixa existe uma faixa de aproximadamente 30 metros de largura e 100 metros de extensão (3 000m² de área) limitada por um arruamento e uma linha de água entubada. Estes terrenos não são explorados agricolamente, até porque integram um loteamento aprovado pela Câmara Municipal, com alvará emitido antes da elaboração do Plano Diretor Municipal e que só por lapso foram integradas em RAN; lapso esse que não foi corrigido no plano de urbanização.

É proposta a sua desafetação no âmbito do Decreto – Lei n.º 73/2009, de 31 de março.

4.3. RESERVA ECOLÓGICA

Na área objeto do plano de pormenor não existe reserva ecológica. A área apenas é atravessada, no sentido Nascente – Poente, por uma linha de água de reduzida dimensão e por outra na sua continuidade para Norte. Ambas as linhas de água com a sua zona de proteção e enquadramento integram-se na estrutura ecológica do Plano de Urbanização de Gandra.

4.4. DOMÍNIO PÚBLICO HÍDRICO

O Decreto-lei n.º 468/71, de 5 de novembro, alterado pelos Decreto-lei n.º 53/74, de 15 de fevereiro e Decreto-lei n.º 89/97, de 26 de fevereiro, bem como a Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro (Lei da água) e Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro estabelecem o regime jurídico nos termos do domínio público hídrico.

Na área de intervenção do plano de pormenor existem duas linhas de água de leito reduzido e em que parte do seu curso se encontra entubado.

Verificou-se que na Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização de Gandra os leitos das linhas de água existentes estão incorretamente traçados em parte do seu curso, pelo que se propõe a sua retificação.

No presente plano de pormenor é respeitada uma faixa de 10 metros, para cada lado das linhas de água, com exceção da zona do loteamento aprovado, em que se respeita um mínimo de 5

metros, como foi então autorizado.

4.5. LOTEAMENTO APROVADO

Um dos objetivos do plano de pormenor foi proceder à correção dos limites do espaço urbano proposto no Plano de Urbanização, por se ter verificado a existência dum loteamento aprovado que não foi, então, referenciado (processo n.º. 20/90 com viabilidade de 1989 e alvará de loteamento n.º. 5/93) e em que cinco lotes estão integrados em Reserva Agrícola e onze em espaço de equipamento existente.

Proceder-se ao pedido de desafetação da Reserva Agrícola e à exclusão da área de equipamento.

4.6. LINHA DE MUITO ALTA TENSÃO (MAT)

A área em que se desenvolve o plano de pormenor é atravessada na extrema Nascente e no sentido Norte-Sul, por uma linha de muito alta tensão que possui um apoio que interfere com a proposta urbanística que se pretende implantar. Propõe-se a sua transferência para outro local, de forma a permitir a implementação do plano.

5. OBJETIVOS E ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

Os objetivos de elaboração do plano de pormenor foram definidos pela Câmara Municipal e consubstanciam-se no seguinte:

- a) Promover e valorizar a qualidade do ambiente urbano, assumindo o "Verde" como o recurso emblemático;
- b) Proteger e valorizar os valores patrimoniais naturais, como sejam as linhas de água;
- c) Qualificar o espaço urbano, imprimindo imagens de qualidade, atribuindo-lhe uma "fachada" dotada de elevada visibilidade;
- d) Promover o ordenamento urbanístico, construindo um suporte qualificado para a centralidade, promovendo um processo de expansão urbana integrador de atividades de diferentes naturezas;
- e) Criar espaços de equipamentos e serviços que sustentem a área de lazer e urbana envolvente que se pretende implementar;
- f) Qualificação urbana face as preexistências de edificado, não descurando as necessidades decorrentes da perequação;
- g) Proteger, valorizar, conservar e reabilitar os valores culturais;
- h) Criar e promover os percursos pedonais;
- i) Enquadramento dos loteamentos envolventes;
- j) Desenvolvimento de unidades de execução.

Considerando os objetivos atrás definidos, bem como os usos de solo previstos no Plano de Urbanização de Gandra, a estratégia de intervenção teve como base que o Plano de Pormenor fosse, por um lado, um instrumento preferencial de controlo e gestão das expectativas criadas pela valorização da zona, graças à sua centralidade e boas acessibilidades e por outro lado, a implementação duma política de usos mistos de solo, contrariando a tendência para a uniformização das soluções urbanas, salvaguardando o carácter específico de cada local e estimulando as atividades recreativas, culturais, desportivo e de lazer. Deu-se assim seguimento, na generalidade, à proposta do Plano de Urbanização.

Sendo a área a intervencionar de vários proprietários a execução do Plano de Pormenor far-se-á, em princípio, de forma faseada, recomendando-se a unidade de execução para a sua concretização. Haverá lugar a estudo de perequação compensatória de benefícios e encargos.

6. PROPOSTA URBANÍSTICA

A presente proposta constitui a proposta definitiva face ao desenvolvimento do estudo e aos seus antecedentes.

Efetivamente, para a área foi realizado, em junho de 2007, pelos Serviços Técnicos da Câmara Municipal um estudo que na altura mereceu acolhimento, mas não teve seguimento. Verificando-se que os objetivos agora propostos se enquadram no então previsto e se mantêm as intenções da Câmara Municipal na sua generalidade, a opção seguida foi mantê-lo na globalidade e apenas proceder às alterações que se entenderam ser feitas, não só para dar satisfação a observações formuladas pela Autarquia mas, também, para corrigir alguns erros detetados, nomeadamente, no que se refere ao traçado de linhas de água e à não consideração dum loteamento titulado por alvará de 1993.

6.1. ZONAMENTO

O Plano de Pormenor Central de Gandra define, com clareza, todas as manchas de ocupação e vocação de cada espaço, consolidando, desta forma, um instrumento urbanístico capaz de salvaguardar todas as questões envolvidas na sua implementação, pelo que deverão ser cumpridas todas as suas indicações.

6.1.1. EQUIPAMENTO ESCOLAR

Serão reservados, aproximadamente, 24.000m² para implantação duma unidade escolar EB 2,3/S. É delimitado o polígono de implantação e uma proposta indicativa dos pavilhões escolares. Prevê-se uma área de implantação de 3.600m² e uma cêrcea máxima de 2 pisos acima do solo.

6.1.2. EQUIPAMENTO CULTURAL

São reservados, aproximadamente, 2.800m² para instalação dum equipamento cultural. É delimitado, indicativamente, o polígono de implantação, com uma área de implantação de 536 m² e uma altura máxima de 2 pisos acima do solo.

6.1.3. ZONA HABITACIONAL

O parque habitacional proposto é constituído no seu conjunto por 74 lotes, sendo 9 com 3 pisos, destinados a habitação coletiva com o primeiro piso comercial, 5 para habitação coletiva com a mesmo n.º de pisos acima do solo, e 60 destinados a habitação unifamiliar com 2 pisos. Existem ainda 7 lotes destinados a habitação unifamiliar de 2 pisos e 3 para habitação coletiva de pisos, integrados no loteamento aprovado, com alvará de 1993. Prevê-se que, globalmente, o plano de pormenor comporte na sua área de intervenção 309 fogos, incluindo os existentes, a que corresponderá uma densidade populacional de 49,17 hab/hectare.

6.1.4. EQUIPAMENTO DESPORTIVO

É proposta uma área para equipamento desportivo ao ar livre na continuidade do polidesportivo instalado junto da Junta de Freguesia.

6.1.5. PARQUE DE RECREIO E LAZER

Para uma área, aproximada, de 45.000m² é proposta a implantação dum parque de recreio e lazer, tal como era preconizado no Plano de Urbanização de Gandra.

Numa zona do concelho com fáceis acessos viários, cujo crescimento se tem verificado a um ritmo acelerado, e nem sempre da forma mais ordenada (em parte devido aos acessos e à proximidade da cidade do Porto, mas também devido à localização da cooperativa de ensino); onde a degradação (quer dos edifícios quer do ambiente envolvente, fundamentalmente da flora) é notória; em terrenos com elevado potencial agrícola (pois foi durante anos o seu uso) um projeto com estas características assume-se como sendo de vital importância. Com ele pretende-se não só requalificar a área de intervenção e captar potenciais utentes, mas também fazer com que a população seja motivada para a importância da preservação do ambiente.

Foi tendo em atenção fatores tão diversos como a presença, na proximidade, de um polidesportivo, da junta de freguesia e de um centro escolar; não esquecendo que a população da freguesia em tempo letivo é fundamentalmente constituída por jovens universitários; tirando partido do facto do terreno a intervir ser atravessado por uma linha de água e por ter sido em tempos terreno de cultivo, que começamos por delinear os principais contornos deste projeto.

Dentro da área destinada a parque de recreio e de lazer foi ainda disponibilizada uma área para a construção de um centro cultural. Colocou-se esta área junto da via principal, para que possa ser um edifício de destaque e simultaneamente, para que possa ter acesso automóvel, para cargas e descargas sem ser necessário entrar dentro do parque com viaturas. Após o edifício estar projetado, poder-se-á definir um acesso do mesmo parque; este acesso será de vital importância para os utentes dos espaços e para a interligação dos espaços.

Neste sentido, foi projetado um caminho principal que atravessa longitudinalmente o espaço, ligando dois pólos de extrema importância: a zona do polidesportivo e da junta de freguesia, à área mais próxima da igreja. Este caminho, ligação rápida entre dois pontos com localizações opostas, assume-se como um eixo marcador do espaço.

Possuirá uma largura maior que os restantes e será composto por um material diferenciador. Ao longo do parque existirão ainda dois outros caminhos, que se cruzam com este, mas com funções distintas. Um, mais longo, onde os utentes poderão fazer as suas caminhadas matinais ou um simples passeio de descontração, num material agradável de percorrer, como o saibro por exemplo. Um outro caminho, que na realidade surge como dois ramos distintos é um percurso dedicado ao desporto e à manutenção. Distingue-se do anterior não só pelo tipo de pavimento, mas, fundamentalmente, porque ao longo dele se encontra um parque infantil, uma clareira relvada para a prática desportiva, bem como equipamentos de manutenção. Optamos por este tipo de equipamento pois podem ser usados por pessoas de qualquer idade, por serem equipamentos de ginástica e por nos termos apercebido que constituíam uma carência no concelho.

Dado existir uma linha de água no terreno, resolvemos tirar partido dela e represá-la, aumentando a largura do leito e dando mais área de água para usufruir visualmente. No verão tem a vantagem de refrescar mais o espaço por ser uma maior área de água disponível. Visualmente a linha de água torna-se mais apelativa.

Para além das áreas construídas/pavimentadas que delimitam o parque e o dividem em áreas mais reduzidas, para o espaço foi pensado um coberto vegetal que o torna-se mais apelativo e simultaneamente, que apresenta-se uma reduzida manutenção. Assim, o parque será plantado

com um misto de espécies perenes e caducas, autóctones e ornamentais, como sejam azevinhos, camélias, castanheiros, pinheiros mansos, entre outras. A opção recaiu sobre espécies pouco exigentes em termos de manutenção e por se adaptarem bem às condições edafoclimáticas do local. Ao longo da linha de água serão plantadas espécies ripícolas, como o choupo, o salgueiro ou o junco. Também os percursos, atrás referidos como sendo de manutenção e de passeio, serão pontuadas por diferentes espécies. Nos espaços entre os percursos serão criadas diferentes zonas, quer plantadas com árvores, quer com clareiras de prado, usando diferentes tipos de árvores para cada um dos maciços. Os estratos arbustivos e herbáceos serão compostos por espécies variadas, com épocas de floração distintas, compondo maciços localizados estrategicamente, não só com funções ornamentais, mas com vista à marcação de acontecimentos ou proteção de determinado material.

Finalmente, no que se refere ao mobiliário urbano ele será composto por elementos de iluminação, por bancos, papeleiras e bebedouros, que serão de uma mesma linha de mobiliário, ou linha semelhante, para constituírem unicamente uma apoio ao utente e não um catálogo de materiais.

6.1.6. ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

A área de atividades económicas corresponde unicamente à unidade industrial existente de média dimensão.

6.1.7. ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO

Os espaços verdes de enquadramento são constituídos por zonas que integram linhas de água e suas áreas adjacentes e servem de enquadramento às áreas urbanizadas.

Neste espaço é interdita a construção e deve procurar-se a regeneração da mancha arbórea e a plantação de novas árvores e arbustos.

6.2. INFRAESTRUTURAS

6.2.1. ARRUAMENTOS

Os arruamentos previstos no presente plano de pormenor são os constantes do Plano de Urbanização com as necessárias adaptações ao alargamento da área de intervenção e deverão dispor dos perfis transversais assinalados. As áreas de estacionamento propostas servirão também o parque verde de recreio e lazer e serão espaços que valorizarão a imagem urbana do conjunto, conquistando áreas para plantação de árvores.

6.2.2. DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS E PLUVIAIS

Estas infraestruturas serão realizadas no interior da área de intervenção com base em esquema a apresentar. Dada a existência de rede pública, na via Rota dos Móveis os esgotos domésticos serão conduzidos a uma estação de bombagem a localizar no perímetro da intervenção, para serem conduzidos, posteriormente, à conduta existente.

As águas pluviais serão conduzidas às linhas de água existentes.

6.2.3. ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O abastecimento de água será assegurado pela rede pública que será alargada à urbanização.

6.2.4. ENERGIA ELÉCTRICA E TELECOMUNICAÇÕES

O abastecimento de energia elétrica e a rede de telecomunicações será assegurado pelas empresas distribuidoras.

7. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

•Área de intervenção do Plano:	21 hectares
•Área total de implantação:	
Habitação/comércio:	
Existente – 1 561m ²	
Prevista – 17 730m ²	
Indústria:	
Existente – 6 325m ²	
Equipamento coletivo:	
Escolar – 3 750m ²	
Cultural – 536m ²	
Desportivo – 2 127m ²	
Administrativo – 170m ²	
	33 321 m ²
•Área total de construção:	
Habitação:	
Existente – 3 567m ²	
Prevista – 34 320m ²	
Estacionamento (em cave):	
Previsto – 11 360m ²	
Comércio:	
Previsto – 3 840m ²	
Indústria:	
Existente – 6 325m ²	
Equipamento:	
Escolar – 7 500m ²	
Cultural – 1 072m ²	
Administrativo – 340m ²	
	68 324m ²
•Número de fogos:	
Habitação Coletiva (95T2 + 95T3) - 190	
Habitação Unifamiliar (60T4) - 60	
Loteamento Aprovado (6T4 + 18T3 + 6T2) – 30	

Habitação Existente (24T3 + 5T4) – 29

309 fogos

•Número de espaços comerciais (120m ² /espaço):	20
•Número máximo de pisos (-1 + 3 pisos):	4
•Altura máxima acima do solo (3 pisos):	10m
•Número de habitantes previstos (3,5hab/fogo):	1 082
•Densidade habitacional:	14,71 fogos/hectare
•Densidade populacional:	51,52 hab./hectare
•Índice de ocupação do solo:	0,15
•Índice de utilização do solo:	0,36

8. SÍNTESE

Cotejando a proposta de ocupação e uso do solo do Plano de Urbanização de Gandra – instrumento de gestão territorial aprovado e com incidência na área de intervenção – e a proposta de ocupação e uso do solo do Plano de Pormenor apresentada, podemos concluir que, na globalidade, se respeitam as suas intenções. Por outro lado são concretizados os objetivos que levaram à realização do Plano de Pormenor, fundamentalmente, com a criação dum parque verde de recreio e lazer com 4,5 hectares e duma área habitacional de baixa densidade, enquadradora desse mesmo parque. Assim são propostas as seguintes alterações:

1. Retificação dos traçados das linhas de água na área de intervenção.
2. Desafetação da Reserva Agrícola Nacional da área correspondente aos lotes 2 a 5 do loteamento aprovado e titulado pelo alvará de loteamento 5/93.
3. Criação duma frente de construção no arruamento sul e que servirá de limite ao parque verde de recreio e lazer
4. Retificação da área de equipamento existente junto à Junta de Freguesia, com a exclusão da área afeta aos lotes 8 a 17 do loteamento aprovado e titulado pelo alvará de loteamento 5/93.
5. Extensão da área urbana do arruamento poente até à via Rota dos Móveis sendo parte da área de equipamento cultural incluída no parque verde de recreio e lazer.

9. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

A Câmara Municipal deliberou, de acordo com a legislação aplicável, não realizar a avaliação

ambiental estratégica.

10. ESTUDO PEREQUATIVO

A Câmara Municipal elaborou para uma versão inicial deste plano de pormenor, um estudo perequativo do qual se faz neste relatório uma reprodução parcial, tendo-se procedido no entanto às alterações e adaptações que se entenderam de fazer, não só por opção de critérios, mas também por se tratar de nova proposta urbanística.

10.1. INTRODUÇÃO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-lei n.º 380/99 e legislação complementar) a execução dos Planos deve salvaguardar os princípios de justiça e equidade que deverão prevalecer na sua implementação. Assim, são estabelecidos mecanismos de perequação compensatório através dos quais os proprietários vêem garantida uma justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução do Plano.

Para a realização dos pressupostos atrás enunciados definiu-se uma única unidade de execução que corresponde a uma superfície territorial de 15ha, delimitada no sentido de coincidir com a área do Plano onde se prevê nova edificação. Foi excluída da unidade de execução a área que corresponde ao edificado existente e aquela que se integra em loteamento titulado por alvará. Efetivamente, considera-se que esta área, por força dos direitos adquiridos, não pode ser objeto de mecanismos de perequação e regimes compensatórios a eles associados.

Os mecanismos de perequação utilizados serão o índice médio de utilização, a área de cedência média e a comparticipação nos custos das obras de urbanização.

10.2. ESTRUTURA FUNDIÁRIA

A análise do cadastro da unidade de execução delimitada e que se apresenta na respetiva peça desenhada, permite identificar 56 prédios, todos de propriedade privada, não existindo em nenhum deles qualquer construção. Têm áreas diferenciadas, havendo um significativo número com área inferior a 2.000m² conforme se apresenta no quadro seguinte:

Quadro 1 - Prédios

CLASSES DE ÁREAS (m ²)	NÚMERO DE PRÉDIOS		ÁREA DOS PRÉDIOS	
	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS (%)	VALORES ABSOLUTOS	VALORES RELATIVOS (%)
Até 1000	19	33,93	12 698,52	7,43
1001 a 2000	17	30,35	22 986,54	16,60
2001 a 5000	12	21,43	38 993,76	25,20
5001 a 10 000	5	8,93	32 633,14	21,08
Superior a 10 000	3	5,36	45 956,72	29,69
TOTAL	56	100,00	153 268,68	100,00

Verifica-se, pela análise deste quadro, que 86 % do número de prédios têm superfície inferior a 5 000m², correspondendo a 49% da área total. Destaque para os prédios com área superior a 10 000m² que embora representando apenas 5% do número de prédios têm uma área ligeiramente superior a 4,6 hectares, correspondendo a 30% da área total dos prédios identificados.

Quadro 2 – Estrutura Fundiária

PARCELA	PROPRIETÁRIO	ÁREA (m ²)
1	Joaquim Boaventura Dia da Rocha	16083,86
2	Manuel da Rocha Moreira Neto	13581,24
3	José Francisco Neto dos Santos	7017,73
4	Domingos Martins dos Santos	1173,89
5	Maria de Fátima de Sousa Ferreira Santos Gonçalves	564,86
6	Joaquim Dias da Costa	1421,08
7	Ana Rosa Neves Nogueira Santos	1355,87
8	Maria Rita Neves Coelho da Silva	5537,93
9	Ana Rosa Martins dos Santos	2718,13
10	Joaquim Dias da Costa	3330,29

11	Eduardo Martins Sousa Marques	425,08
12	Maria Rita Neves Coelho da Silva	1114,63
13	Maria Madalena Martins da Silva	1676,44
14	José Francisco Neto dos Santos	1686,76
15	Maria Rita Neves Coelho da Silva	3569,00
16	Eduardo Martins Sousa Marques	737,29
17	Maria Rita Neves Coelho da Silva	804,31
18	Silvino Moreira Lindo	659,90
19	Silvino Moreira Lindo	739,91
20	Silvino Moreira Lindo	8199,45
21	Sitrana - Investimentos Imobiliários Lda	5884,63
22	Maria Rita Neves Coelho da Silva	1809,65
23	Maria Rita Neves Coelho da Silva	390,52
24	Maria Cremilde da Silva Nogueira de Sousa	2230,70
25	Maria Amélia Almeida da Silva Sá dos Santos	1030,11
26	José António Sousa Ferreira dos Santos	779,25
27	Silvino Moreira Lindo	1909,25
28	Maria de Fátima de Sousa Ferreira Santos Gonçalves	1398,34
29	José Francisco Neto dos Santos	3378,63
30	Ana Rosa Neves Nogueira Santos	2432,22
31	Herdeiros de Albano Esteves Martins	1107,23
32	Ana Rosa Neves Nogueira Santos	494,59
33	Herdeiros de Albano Esteves Martins	2399,98
34	José Francisco Neto dos Santos	866,37
35	Maria Rita Neves Coelho da Silva	16291,62
36	Eduardo Martins Sousa Marques	3670,03
37	Silvino Moreira Lindo	3732,32

38	Maria Amélia Almeida da Silva Sá dos Santos	1343,99
39	Eduardo Martins Sousa Marques	576,53
40	Maria Rita Neves Coelho da Silva	4106,53
41	Adriano Martins dos Santos	1143,78
42	Maria de Fátima de Sousa Ferreira Santos Gonçalves	624,21
43	José Francisco Neto dos Santos	1380,96
44	Armando da Rocha Moreira	747,28
45	Paulo Dias Santos	1190,37
46	Ana Rosa Neves Nogueira Santos	1018,86
47	Eduardo Martins Sousa Marques	5993,40
48	Albino Nogueira Duarte	839,07
49	Maria Amélia Moreira dda Conceição Almeida	939,35
50	Domingos Martins dos Santos	407,14
51	José Francisco Neto dos Santos	2479,09
52	Fernando Conceição Ferreira Pinto Vinhas	827,50
53	Luis Filipe Silva Dias	362,00
54	Luis Filipe Silva Dias	913,36
55	Maria Amélia Almeida da Silva Sá dos Santos	1225,33
56	Fábrica da Igreja da Freguesia de Gandra	4946,84
Domínio Público		1855,11
TOTAL DAS ÁREAS DAS PARCELAS		153 268,68

Quadro 3 - Agregação dos Prédios por Proprietários

Proprietário/a	Parcelas	Área m2
Maria Rita Neves Coelho da Silva	8 12	5537,93 1114,63

	15	3569,00
	17	804,31
	22	1809,65
	23	390,52
	35	16291,62
	40	4106,53
		33624,19
Silvino Moreira Lindo	18	659,90
	19	739,91
	20	8199,45
	27	1909,25
	37	3732,32
		15240,83
José Francisco Neto dos Santos	3	7017,73
	14	1686,76
	29	3378,63
	34	866,37
	43	1380,96
	51	2479,09
		16809,54
Ana Rosa Neves Nogueira Santos	7	1355,87
	30	2432,22
	32	494,59
	46	1018,86
		5301,54
Eduardo Martins Sousa Marques	11	425,08
	16	737,29
	36	3670,03
	39	576,53
	47	5993,40
		11402,33
Maria Amélia Almeida da Silva dos Santos	25	1030,11
	38	1343,99
	55	1225,33
		3599,43
Herdeiros de Albano Esteves Martins	31	1107,23
	33	2399,98
Maria Fátima de Sousa Ferreira Santos Gonçalves	5	564,86
	28	1398,34
Joaquim Dias da Costa	6	1421,08
	10	3330,29

		4751,37
Proprietário/a	Parcelas	Área m2
Domingos Martins dos Santos	4	1173,89
	50	407,14
		1581,03
Joaquim Boaventura Dias da Rocha	1	16083,86
		16083,86
Manuel da Rocha Moreira Neto	2	13581,24
		13581,24
Ana Rosa Martins dos Santos	9	2718,13
		2718,13
Maria Madalena Martins da Silva	13	1676,44
		1676,44
Sitrala - Investimentos Imobiliários Lda	21	5884,63
		5884,63
Maria Cremilde da Silva Nogueira de Sousa	24	2230,70
		2230,70
José António Sousa Ferreira dos Santos	26	779,25
		779,25
Adriano Martins dos Santos	41	1143,78
		1143,78
Maria de Fátima de Sousa Ferreira dos Santos Gonçalves	42	624,21
		624,21
Armando da Rocha Moreira	44	747,28
		747,28
Paulo Dias Santos	45	1190,37
		1190,37
Albino Nogueira Duarte	48	839,07
		839,07
Maria Amélia Moreira da Conceição Almeida	49	939,35
		939,35
Fernando Conceição Ferreira Pinto Vinhas	52	1527,05
		1527,05

Luís Filipe Silva Dias	53	1174,57
	54	913,36
		2087,93
Fábrica da Igreja da Freguesia de Gandra	56	4946,84
		4946,84

A situação cadastral existente na unidade de execução, apresenta-se no quadro 2 e por ela se verifica que todos os prédios são, na sua totalidade, propriedade privada, como aliás já foi referido, o que constituirá, de certa forma, um constrangimento, pois que, não havendo área municipal, haverá mais dificuldade de se proceder a permuta de terrenos com vista à constituição duma bolsa de terrenos que facilite a implementação de intervenções desenvolvidas ao nível do espaço público. Da análise deste quadro podemos, ainda, concluir que há proprietários que são titulares de mais do que um prédio e que possuem áreas de maior significância e que tenderão a observar uma maior importância ao nível dos eventuais procedimentos negociais que o município pretenda promover no âmbito da execução do Plano, como se pode inferir do quadro 3, que apresenta a agregação dos prédios por proprietários. Este quadro permite constatar que, de entre o conjunto de prédios identificados, na área do Plano um conjunto de 24 prédios, dos 56 existentes, é pertença de apenas quatro proprietários, conforme se demonstra no quadro 4 seguinte:

Quadro 4 – Agregação dos Prédios Existentes por Grandes Proprietários

PROPRIETÁRIOS	PRÉDIOS	ÁREA DOS PRÉDIOS (m ²)	ÁREA DOS PRÉDIOS (%)
Eduardo Martins Sousa Marques	11,16,36,39,47	11 402,33	7,37
José Francisco Neto dos Santos	3,14,29,34,43,51	16 809,54	10,86
Maria Rita Neves Coelho Silva	8,12,15,17,22,23,35,40	33 624,19	21,72
Silvino Moreira Lindo	18,19,20,27,37	15 240,83	9,35
TOTAL	24	77 076,89	49,30

Os quatro proprietários representam uma área de 77 076,89 m² ou seja 49,30% do total da superfície abrangida pelos 56 prédios incluídos na unidade de execução.

Esta perceção assume uma relevância fundamental, uma vez que poderá potenciar o desenvolvimento de procedimentos negociais entre estes 4 proprietários e o município para o

desenvolvimento de um procedimento de cooperação, que envolva estes proprietários e/ou estes proprietários e o município, facilitando a implementação de algumas das propostas constantes da solução urbanísticas definida no âmbito do Plano.

10.3. SISTEMAS DE EXECUÇÃO

A execução do Plano no âmbito da unidade de execução deve processar-se através dos sistemas de compensação ou cooperação, eventualmente a realizar por fases e a ser alvo de contrato de urbanização entre as partes envolvidas com a aplicação dos mecanismos perequativos definidos no Regulamento do Plano.

O instrumento de execução a adotar será, preferencialmente, o reparcelamento do solo urbano, admitindo-se, designadamente, a expropriação das parcelas necessárias para garantir a execução da proposta do Plano.

10.4. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da execução do Plano serão:

- Índice médio de utilização
- Área de cedência média
- Repartição dos custos de urbanização

O recurso à utilização do índice médio de utilização deverá ser sempre articulado com a área de cedência média, podendo estes, igualmente, ser articulados com a comparticipação efetiva dos proprietários nos custos associados às obras de urbanização.

10.4.1. ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

De acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 poderá ser fixado um direito abstrato de construção (DAC), direito esse que traduz uma edificabilidade média que será determinada pela construção admitida para o conjunto de prédios existentes na unidade de execução.

A edificabilidade média será estabelecida através do quociente entre a área bruta de construção, e a totalidade da área dos prédios que se integram na área da unidade de execução, e que corresponde a um índice médio de utilização (Imu). No caso em apreço excluiu-se da área bruta de construção a área de construção do equipamento escolar e do equipamento cultural. O índice médio de utilização será assim:

$$Imu = \frac{\sum abc (\text{proposta})}{\text{Área total da unidade de execução}} = \frac{38\,160}{155\,124} = 0.246$$

Área total da
unidade de execução

O direito concreto de construção (DCC) que corresponde à área bruta de construção, correspondente a cada prédio, e possibilitará o estabelecimento prévio de um sistema de compensações entre os proprietários e o município.

Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno dotada de idêntica capacidade de construção à da área edificada em excesso, podendo esta compensação ser prestada em numerário.

No caso inverso, ou seja, se a edificabilidade do prédio for inferior, deverá o proprietário ser compensado. Esta compensação pode ser prestada mediante isenção no pagamento de taxas, atribuição de parcela com capacidade de construção de valor idêntico à edificabilidade não admitida no seu prédio, ou, ainda, em numerário.

No quadro 5 apresenta-se a aplicação do índice médio de utilização à execução do Plano.

Quadro 5 – Índice Médio de Utilização

Parcelas	Área (m2)	Imu	DAC (m2)	DCC (m2)	Diferença	Ceder/Receber
1	16083,86	0,246	3956,63	3893,00	-63,63	258,66
2	13581,24	0,246	3340,99	5467,00	2126,01	-8642,32
3	7017,73	0,246	1726,36	0	-1726,36	7017,73
4	1173,89	0,246	288,78	0	-288,78	1173,89
5	564,86	0,246	138,96	0	-138,96	564,86
6	1421,08	0,246	349,59	0	-349,59	1421,08
7	1355,87	0,246	333,54	0	-333,54	1355,87
8	5537,93	0,246	1362,33	0	-1362,33	5537,93
9	2718,13	0,246	668,66	0	-668,66	2718,13
10	3330,29	0,246	819,25	0	-819,25	3330,29
11	425,08	0,246	104,57	0	-104,57	425,08
12	1114,63	0,246	274,20	0	-274,20	1114,63
13	1676,44	0,246	412,40	415,50	3,10	-12,60
14	1686,76	0,246	414,94	1427,25	1012,31	-4115,08
15	3569,00	0,246	877,97	4490,25	3612,28	-14684,07
16	737,29	0,246	181,37	447,00	265,63	-1079,8
17	804,31	0,246	197,86	180,00	-17,86	72,60
18	659,90	0,246	162,34	0	-162,34	659,90
19	739,91	0,246	182,02	15,00	-167,02	678,94
20	8199,45	0,246	2017,06	1681,00	-336,06	1366,10
21	5884,63	0,246	1447,62	2470,00	1022,38	-4156,02
22	1809,65	0,246	445,17	0	-445,17	1809,65
23	390,52	0,246	96,07	0	-96,07	390,52
24	2230,70	0,246	548,75	2160,00	1611,25	-6549,8

25	1030,11	0,246	253,41	397,50	144,09	-585,73
26	779,25	0,246	191,70	510,00	318,30	-1293,90
27	1909,25	0,246	469,68	382,50	-87,18	354,39
28	1398,34	0,246	343,99	870,00	526,01	-2138,25
29	3378,63	0,246	831,14	0	-831,14	3378,62
30	2432,22	0,246	598,33	0	-598,33	2432,22
31	1107,23	0,246	272,38	0	-272,38	1107,23
32	494,59	0,246	121,67	0	-121,67	494,59
33	2399,98	0,246	590,40	0	-590,40	2399,98
34	866,37	0,246	213,13	0	-213,13	866,37
35	16291,62	0,246	4007,74	0	-4007,74	16291,62
36	3670,03	0,246	902,83	1338,00	435,17	-1768,98
37	3732,32	0,246	918,15	2299,00	1380,85	-5613,21
38	1343,99	0,246	330,62	1522,00	1191,38	-4843,00
39	576,53	0,246	141,83	313,00	171,17	-695,81
40	4106,53	0,246	1010,21	1889,50	879,29	-3574,35
41	1143,78	0,246	281,37	316,00	34,63	-140,77
42	624,21	0,246	153,56	0	-153,56	624,21
43	1380,96	0,246	339,72	0	-339,72	1380,96
44	747,28	0,246	183,83	0	-183,83	747,28
45	1190,37	0,246	292,83	0	-292,83	1190,37
46	1018,86	0,246	250,64	0	-250,64	1018,86
47	5993,40	0,246	1474,38	2656,00	1181,62	-4803,33
48	839,07	0,246	206,41	0	-206,41	839,07
49	939,35	0,246	231,08	0	-231,08	939,35
50	407,14	0,246	100,16	0	-100,16	407,14
51	2479,09	0,246	609,86	416,00	-193,86	788,05
52	827,50	0,246	203,57	584,00	380,43	-1546,46
53	362,00	0,246	89,05	234,00	144,95	-589,23
54	913,36	0,246	224,69	192,00	-32,69	132,89
55	1225,33	0,246	301,43	1077,00	775,57	-3152,72
56	4946,84	0,246	1216,92	0	-1216,92	4946,84
D.M.	1855,11	0,246	456,36	517,50	61,14	-248,54
Total	155123,79		38160,00	38160,00	0	0

10.4.2. ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA (m²)

O estabelecimento duma área de cedência média (acm) constitui uma forma de assegurar a cedência para o domínio municipal das áreas tidas como necessárias à execução das infraestruturas e espaços públicos.

A área de cedência média corresponde ao quociente entre o somatório dos espaços verdes e de utilização coletiva, aos espaços destinados a equipamentos de utilização coletiva e outras a integrar no domínio municipal, e a área bruta de construção da totalidade dos prédios que integram a unidade de execução. Assim no caso em apreço teremos:

$$acm = \frac{\sum \text{Áreas de cedência}}{\sum abc \text{ proposto}} = \frac{117\,658}{38\,160} = 3,083$$

Quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, os respetivos proprietários são compensados de forma adequada. Quando a área de cedência efetuada for inferior à cedência média os respetivos proprietários deverão compensar o município.

No quadro 7 apresenta-se a aplicação da área de cedência média à execução do Plano.

10.4.3. REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

A repartição dos custos que se encontram associados à execução das obras de urbanização, consiste na comparticipação num pagamento equitativamente partilhado dos custos das obras. A liquidação destes custos poderá, em conformidade com a lei vigente e igualmente por acordo com os proprietários interessados, ser efetuado através de cedência para o domínio privado do município de lotes ou parcelas com a capacidade de edificação de valor equivalente aos custos a pagar. A comparticipação a atribuir a cada proprietário resultará em termos relativos na razão direta e proporcional do direito concreto de construção atribuído a cada parcela.

Quadro 6 - Área de Cedência Média

PARCELAS		CEDÊNCIA MÉDIA	ACA	ACC	COMPENSAÇÃO
Nº	D.A.C.				
1	3956,63	3,083	12198,29	13084,86	886,57
2	3340,99	3,083	10300,27	9356,24	-944,03
3	1726,36	3,083	5322,37	7017,73	1695,36
4	288,78	3,083	890,31	1173,89	283,58
5	138,96	3,083	428,41	564,86	136,45
6	349,59	3,083	1077,79	1421,08	343,29
7	333,54	3,083	1028,30	1355,87	327,57
8	1362,33	3,083	4200,06	5537,93	1337,87
9	668,66	3,083	2061,48	2718,13	656,65
10	819,25	3,083	2525,75	3330,29	804,54
11	104,57	3,083	322,39	425,08	102,69
12	274,20	3,083	845,36	1114,63	269,27
13	412,40	3,083	1271,43	1400,94	129,51
14	414,94	3,083	1279,26	1048,51	-230,75
15	877,97	3,083	2706,78	1176,75	-1530,03
16	181,37	3,083	559,16	248,29	-310,87
17	197,86	3,083	610,00	284,31	-325,69
18	162,34	3,083	500,49	308,40	-192,09
19	182,02	3,083	561,17	0	-516,17
20	2017,06	3,083	6218,60	6712,95	494,35
21	1447,62	3,083	4463,01	3189,63	-1273,38
22	445,17	3,083	1372,46	0	-1372,46
23	96,07	3,083	296,18	390,52	94,34
24	548,75	3,083	1691,80	877,70	-814,10

25	253,41	3,083	781,26	802,61	21,35
26	191,70	3,083	591,01	534,25	-56,76
27	469,68	3,083	1448,02	262,25	-1185,77
28	343,99	3,083	1060,52	673,34	-387,18
29	831,14	3,083	2562,40	3181,63	619,22
30	598,33	3,083	1844,65	2282,22	437,57
31	272,38	3,083	839,75	1107,23	267,48
32	121,67	3,083	375,11	494,59	119,48
33	590,40	3,083	1820,20	2399,98	579,78
34	213,13	3,083	657,08	866,37	209,29
35	4007,74	3,083	12355,86	16291,62	3935,76
36	902,83	3,083	2783,43	1857,03	-926,40
37	918,15	3,083	2830,66	1505,07	-1325,59
38	330,62	3,083	1019,30	632,24	-387,06
39	141,83	3,083	437,26	187,78	-249,48
40	1010,21	3,083	3114,48	2071,78	-1042,70
41	281,37	3,083	867,46	749,78	-117,68
42	153,56	3,083	473,43	604,21	130,78
43	339,72	3,083	1047,36	1380,96	333,60
44	183,83	3,083	566,75	747,28	180,53
45	292,83	3,083	902,80	1190,37	287,57
46	250,64	3,083	772,72	1018,86	246,14
47	1474,38	3,083	4545,51	2857,90	-1687,61
48	206,41	3,083	636,36	839,07	-202,71
49	231,08	3,083	712,42	939,35	-226,93
50	100,16	3,083	308,79	407,14	-98,35
51	609,86	3,083	1880,20	1237,09	643,11
52	203,57	3,083	627,61	155,00	472,61
53	89,05	3,083	274,54	0	274,54
54	224,69	3,083	692,72	298,36	394,36
55	301,43	3,083	929,31	805,83	123,48
56	1216,92	3,083	3751,76	4946,84	-1195,08
D.M.	456,36	3,083	1406,96	1596,11	-189,15

11. REPARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Este instrumento legal de execução do Plano assume-se, claramente, como sendo a principal forma de intervenção do município na área de intervenção, uma vez que possibilita o agrupamento dos terrenos que se encontram localizados no interior do seu perímetro e a sua subsequentemente divisão, devidamente articulada e ajustada em função da solução urbanística que o Plano pretende ver executada.

A adjudicação das parcelas resultantes deste reparcelamento pelos proprietários originais, surge como uma premissa deste instrumento de execução, devendo ser atendidos e respeitados os mecanismos de perequação estabelecidos pelo Plano.

A operação de reparcelamento será promovida em cooperação entre a Câmara Municipal e os

proprietários dos prédios existentes na área de intervenção.

No quadro 7 apresentam-se os efeitos da operação de reparcelamento.

Quadro 7 - Efeitos da Operação de Reparcelamento

LOTES		CONSTITUIÇÃO DOS LOTES							USOS
N.º	ÁREAS m2	ÁREAS DAS PARCELAS (m2)							
1	1824,00	1							Habituação Coletiva
		1824,00							
2	2700,00	1	2						Habituação Coletiva
		1175,00	1525,00						
3	2700,00	2							Habituação Coletiva
		2700,00							
4	1440,00	13	14	15					Habituação Coletiva e Comércio
		275,50	454,75	709,75					
5	4765,00	14	15	16	17	18	19	22	Habituação Coletiva e Comércio
		183,50	1555,00	414,00	460,00	351,50	534,91	1266,09	
6	2132,00	15	16	17	19	20	22	Habituação Coletiva	
		127,50	75,00	60,00	205,00	1344,50	320,00		
7	1373,00	24	25						Habituação Coletiva e Comércio
		1353,00	20,00						
8	3172,00	25	26	27	28	29	30	Habituação Coletiva e Comércio	
		207,50	245,00	1647,00	725,00	197,50	150,00		
9	315,00	9	55	D. Municipal					Habituação Coletiva e Comércio
		5,00	280,00	30,00					
10	240,00	40	55	D. Municipal					Habituação Coletiva e Comércio
		80,00	117,50	42,50					
11	315,00	39	40	55	D. Municipal				Habituação Coletiva e Comércio
		117,20	78,50	22,00	42,50				
12	315,00	38	38						Habituação Coletiva e Comércio
		306,00	9,00						
13	240,00	37	38						Habituação Coletiva e Comércio
		52,50	187,50						
14	315,00	37							Habituação Coletiva e Comércio
		315,00							
15	330,00	40							Habituação Unifamiliar
		330,00							
16	240,00	40							Habituação Unifamiliar
		240,00							
17	240,00	40							Habituação Unifamiliar
		240,00							
18	240,00	40							Habituação Unifamiliar
		240,00							
19	240,00	39	40						Habituação Unifamiliar
		7,50	232,50						
20	240,00	39	40						Habituação Unifamiliar
		120,00	120,00						
21	240,00	37	38	39	40				Habituação Unifamiliar
		39,75	41,25	80,25	78,75				

22	240,00	36 36,00	37 118,00	38 86,00		Habitação Unifamiliar
23	240,00	36 62,00	37 123,00	38 55,00		Habitação Unifamiliar
24	240,00	36 72,00	37 132,00	38 36,00		Habitação Unifamiliar
25	240,00	36 96,00	37 144,00			Habitação Unifamiliar
26	240,00	36 114,00	37 126,00			Habitação Unifamiliar
27	240,00	36 134,00	37 106,00			Habitação Unifamiliar
28	330,00	36 220,00	37 110,00			Habitação Unifamiliar
29	298,00	20 124,00	21 96,00	40 78,00		Habitação Unifamiliar
30	208,00	20 18,00	21 138,00	40 52,00		Habitação Unifamiliar
31	208,00	21 156,00	40 52,00			Habitação Unifamiliar
32	208,00	21 156,00	40 52,00			Habitação Unifamiliar

(continuação)

LOTES		CONSTITUIÇÃO DOS LOTES				USOS
N.º	ÁREAS m2	ÁREAS DAS PARCELAS (m2)				
33	208,00	21 156,00	40 52,00			Habitação Unifamiliar
34	208,00	21 156,00	40 52,00			Habitação Unifamiliar
35	208,00	21 150,00	36 6,00	40 52,00		Habitação Unifamiliar
36	208,00	21 156,00	36 52,00			Habitação Unifamiliar
37	208,00	21 158,00	36 50,00			Habitação Unifamiliar
38	208,00	21 163,00	36 45,00			Habitação Unifamiliar
39	208,00	21 192,00	36 16,00			Habitação Unifamiliar
40	338,00	21 338,00				Habitação Unifamiliar
41	390,00	21 390,00				Habitação Unifamiliar
42	240,00	21 220,00	36 20,00			Habitação Unifamiliar
43	240,00	21 70,00	36 170,00			Habitação Unifamiliar
44	240,00	36 240,00				Habitação Unifamiliar
45	240,00	36 240,00				Habitação Unifamiliar

46	240,00	36 207,50	37 32,50		Habitação Unifamiliar
47	205,00	36 32,50	37 172,50		Habitação Unifamiliar
48	178,00	37 178,00			Habitação Unifamiliar
49	198,00	37 138,00			Habitação Unifamiliar
50	380,00	37 380,00			Habitação Unifamiliar
51	392,00	51 392,00			Habitação Unifamiliar
52	531,00	51 531,00			Habitação Unifamiliar
53	443,00	47 190,00	51 253,00		Habitação Unifamiliar
54	200,00	47 150,00	51 50,00		Habitação Unifamiliar
55	200,00	47 184,00	51 16,00		Habitação Unifamiliar
56	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
57	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
58	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
59	325,00	47 325,00			Habitação Unifamiliar
60	325,00	47 325,00			Habitação Unifamiliar
61	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
62	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
63	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
64	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar
65	200,00	47 200,00			Habitação Unifamiliar

(continuação)

LOTES		CONSTITUIÇÃO DOS LOTES			USOS
N.º	ÁREAS m2	ÁREAS DAS PARCELAS (m2)			
66	325,00	47 319,00	52 6,00		Habitação Unifamiliar
67	325,00	47 42,50	52 282,50		Habitação Unifamiliar
68	200,00	52 200,00			Habitação Unifamiliar

69	200,00	52 190,00	53 10,00							Habitação Unifamiliar
70	200,00	42 16,00	52 5,00	53 161,00	D. Municipal 18,00					Habitação Unifamiliar
71	200,00	41 56,00	42 4,00	53 104,00	D. Municipal 36,00					Habitação Unifamiliar
72	200,00	41 92,00	53 72,00	D. Municipal 36,00						Habitação Unifamiliar
73	325,00	41 246,00	53 15,00	54 15,00	D. Municipal 49,00					Habitação Unifamiliar
74	605,00	54 600,00	D. Municipal 5,00							Habitação Unifamiliar
75	24569,00	27 106,25	29 1597,63	30 2282,22	31 530,23	32 494,59	33 2399,98	34 866,37	35 16291,62	Equipamento Escolar
76	2300,00	6 585,00	7 464,00	8 558,50	9 512,50	10 180,00				Equipamento Cultural
77	2127,00	47 1300,00	51 827,09							Equipamento Desportivo

II. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Para a execução do Plano são encargo direto do município a realização do Parque Verde de Recreio e Lazer, a execução do passeio ao longo da via Rota dos Móveis e o parque de estacionamento, junto ao equipamento escolar e ainda a implementação, de zonas verdes e respetivos caminhos pedonais. A estimativa orçamental apresenta-se no quadro seguinte:

Quadro 8 - Estimativa Orçamental

TIPO DE INTERVENÇÃO	ÁREA DE INTERVENÇÃO	CUSTO (m²) €	CUSTO ESTIMADO €
Parque de Recreio e Lazer	42 971.00	30.00€	128 9130.00€
Espaços Verdes (grau de complexidade mínima)	17 015.00	15.00€	255 225.00€
Infraestruturas	3 500.00	250.00€ (global)	875.000.00€

As restantes intervenções a nível de infraestruturas serão efetuadas por iniciativa privada, conforme o Plano for sendo implementado.

Não são estimados os custos com a construção do estabelecimento escolar, nem com o equipamento cultural, que serão objeto de projetos específicos, que estão para além do âmbito do Plano. O mesmo se aplica à área do Equipamento Desportivo ao ar livre, que constituindo um complemento do já existente, será implantado pela Junta de Freguesia.

Março de 2012