PLANO DE PORMENOR PARA A AVENIDA PROFESSOR MACHADO VILELA, ENTRE A PRAÇA DA REPÚBLICA E A RUA DOS BOMBEIROS, RUA DO PROFESSOR, AVENIDA DO AUTARCA ENTRE O MONUMENTO AO AUTARCA, RUA CONDESTÁVEL D. NUNO ÁLVARES PEREIRA DOS LADOS NORTE E SUL E ÁREAS ENVOLVENTES AO CAMPO DA FEIRA E QUARTEL DOS BOMBEIROS
Designado abreviadamente por
Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros
Designado abreviadamente por

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

1. Objetivos

A presente proposta de Alteração ao Plano de Pormenor para a Avenida Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca entre o monumento ao Autarca, Rua Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados Norte e Sul e áreas envolventes ao Campo da Feira e Quartel do Bombeiros, adiante designado por Plano de Pormenor ou Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros, realiza-se ao abrigo da dinâmica estabelecida nos artigos 115.º e 118.º do RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, incide sobre o respetivo normativo e parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas e sociais subjacentes, e segue o procedimento preconizado no n.º 1 do artigo 119.º, sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos 86.º, 87.º, 88.º, 89.º, 90.º e 92.º do referido diploma legal.

A alteração do Plano, tem por objetivo realizar um conjunto de pequenos ajustamentos ao respetivo regulamento e às soluções urbanísticas constantes da planta de implantação, que, tendo em consideração a avaliação que o Município fez da respetiva execução, a qual corresponde aos parâmetros urbanísticos propostos para as parcelas n.ºs 6, 14, 20, 22, 23, 24, 26, visam ajustarem-se às condições económicas e sociais da conjuntura atual, às necessidades identificadas, ajustando a localização de equipamentos de forma mais adequada ao interesse público subjacente e criar um quadro mais favorável à sua real concretização.

Assim, o principal desiderato do presente processo de alteração ao Plano de Pormenor visa ajustar o dimensionamento e concretização de equipamentos - escola profissional, quartel dos bombeiros, parcela para equipamento escolar e assumir fora da área do plano a possibilidade de vir a construir um espaço para funcionar como venda de produtos locais, podendo o Município prescindir da parcela para a construção do mercado municipal -. Em simultâneo, aproveita-se o ensejo para ser proposto um conjunto de pequenas alterações ao Plano de Pormenor para melhor poder corresponder a solicitações de proprietários de parcelas e/ou possibilitar introduzir algum grau de flexibilidade no Plano, procurando-se, assim, criar melhores condições para a sua real concretização.

A área do Plano soma 117 072,00 m2, conforme delimitação devidamente representada em plantas anexas, sendo que existe um pequeno diferencial para menos, sendo ela resultante do aumento da área da parcela 23 e diminuição ligeira das parcelas 6 e 24. No total, a correção representa menos 301 m2, ou seja, menos 0,25% da área inicialmente representada.

A presente proposta de alteração não pressupõe nenhuma alteração da estratégia e dos objetivos que nortearam a elaboração do primeiro Plano. Com efeito, a elaboração e aprovação do presente Plano resultou,

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

em grande parte, na abertura de novos arruamentos, potenciando a estruturação de toda a área de intervenção e que teve como efeito a criação de novas frentes urbanas.

Este conjunto de objetivos então estabelecidos, e que suportaram a proposta de elaboração do atual Plano de Pormenor em vigor, mantém-se válidos uma vez que as alterações agora propostas se traduzem, ajustamentos pontuais, quer em termos de desenho, quer em termos de usos permitidos:

- a) Correção do limite de propriedade e configuração do prédio que deu origem à parcela n.º 6.
- b) Redução da área de construção da parcela n.º 14, destinada à construção de um edifício de habitação coletiva, comércio e serviços.
- c) Eliminação da parcela n.º 20 dando origem à criação de duas novas parcelas, 20-A e 20-B nas quais se propõe a alteração da morfologia e uso funcional do r/c para habitação, deixando de destinar-se à função terciária.
- d) A parcela n.º 22 no qual se previa a instalação do mercado municipal será afeta funcionalmente a área de espaços verdes e de utilização coletiva.
- e) A área da parcela, área de implantação e de construção da parcela n.º 23 será aumentada devido à necessidade de ampliação da escola profissional.
- f) Criação de uma nova parcela 23-A cuja área provém da correspondente redução de área da parcela n.º24.
- g) A área da parcela n.º 26 destinada a espaços verdes de utilização coletiva será subdividida para a criação da nova parcela n.º 26 A destinada à construção de uma habitação unifamiliar.
- h) Aumento da área de construção do quartel do Bombeiros Voluntários de Vila Verde.

Seguidamente, este conjunto de alterações será melhor detalhado e explicitado.

2. Compatibilidade com o PDM e demais disposições urbanísticas aplicáveis

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

As propostas de alteração agora apresentadas continuam a ser compatíveis com o PDM atual na medida em que respeitam os parâmetros de ocupação estabelecidos e os usos dominantes previstos para esta zona.

A planta de condicionantes foi atualizada em conformidade com o PDM atual, sendo de realçar que na área do plano este é afetado apenas pelo domínio hídrico público e pela servidão de margem que se impõe ao longo do ribeiro de Pedome numa faixa de 10 metros.

Em termos de dimensionamento de capacidade de estacionamento, de áreas verdes de uso coletivo e de áreas para equipamentos é cumprido o estabelecido no PDM:

- a) O conjunto de áreas vocacionadas no Plano de Pormenor para equipamentos soma 39 979,00 m2, excedendo largamente os valores mínimos exigidos pelo PDM (16 376m2m2);
- b) As áreas para espaços verdes de utilização coletiva somam um total de 14 117.00 m2, inferior ao dimensionamento previsto no PDM (17 303,00m2) sendo que o défice que já se verifica no plano atual é agravado em 1381.00m2. Este défice nos Espaço Verdes do Plano, justifica-se, em nosso entender, dada a orientação que o Município tomou no sentido de vir a concretizar um parque urbano, localizado na área contigua, a sul, do atual edifício da antiga adega que está a ser reconvertido (projeto financiado por fundos comunitários) para um espaço destinado a usufruir de funções ligadas à cultura. Assim, contiguamente ao espaço do Plano, a sede do concelho virá a dispor de uma área para usufruto público, destinada ao lazer e utilização lúdica, potenciando toda a área onde se integrará, reconvertendo-a para uso de todos. Desta forma julgamos que tal défice está justificado pela intervenção que acontece contiguamente à área do Plano.
- c) No que respeita à capacidade de estacionamento gerado pelo plano verifica-se que a alteração proposta, designadamente a redução de áreas afetas a comércio e serviços contribuiu favoravelmente para um desagravamento do défice atual de 328 lugares para 288 lugares. Este número de lugares de estacionamento, não faltam na área do Plano, uma vez que o espaço localizado em frente da escola profissional (vulgarmente designado por campo da feira) comporta todo este volume de lugares de estacionamento acima referenciado, sendo que este espaço dista menos de 5 minutos a pé de qualquer área do Plano agora em alteração. As áreas afetas a estacionamento privado serão asseguradas no interior das parcelas.

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Salienta-se que estas tipologias possuem um caráter meramente indicativo, podendo ser ajustadas posteriormente dentro dos limites de dimensionamento do estacionamento previsto no regulamento municipal – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

3. Base Cartográfica

O processo de alteração do Plano, desenvolveu-se em cartografia de base vetorial desenvolvida à escala 1:1000, pela empresa INFOPORTUGAL, SA, sendo o Município a entidade proprietária.

Esta cartografia foi objeto de homologação pela Direção Geral do Território, sendo o despacho datado de 16.06.2017 (n.º do processo 405). Esta cartografia utiliza como sistema de referência o ETRS89-TM06, com elipsoide de referência GRS80 e projeção cartográfica Transversa de Mercator.

A cartografia apresenta como exatidão Posicional menor ou igual a 0,30m em planimetria e 0,40m em altimetria, tendo como exatidão temática uma representatividade superior a 95% e uma precisão posicional nominal de saída gráfica menor ou igual a 0,335m.

A utilização desta cartografia, cuja data de homologação é superior a 3 anos, deve-se ao disposto no artigo 15-A, nº 7, do Decreto-Lei nº 193/95, de 28 de julho, o qual foi republicado pelo Decreto-Lei nº 130/2019 de 30 de agosto, artigo esse que refere a não aplicação do nº 5 do mesmo diploma (determinação dos prazos de homologação da cartografia) às dinâmicas de alteração de área inferior a 2 ha, situação em que se enquadra a presente proposta. As alterações propostas, passam pela reformulação da parcela 26 em duas parcelas, da parcela 20 em duas parcelas, da parcela 24 em duas parcelas, assim como a correção da parcela 6 e a alteração do uso da parcela 22, sendo que estas áreas somadas representam um valor de cerca de 14452,00m2. A este valor teremos de somar o valor correspondente à ciclovia criada dentro da área do Plano, a qual tem uma extensão de 475m e uma largura de 1,8m, resultando um valor de 1035,0m2.

Assim, as alterações propostas, resulta numa área inferior a 2,0ha, isto é, numa alteração de cerca de 1,55ha, logo inferior ao limite estabelecido pela legislação aplicável, isto é, em cartografia homologada, com alterações inferiores a 2ha, não se aplica a exigência da homologação apresentar uma data inferior a 3 anos decorridos após o despacho de homologação.

4. Processo de alteração

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

A proposta de alteração surge da necessidade de realizar um conjunto de pequenos ajustamentos ao respetivo regulamento e às soluções urbanísticas constantes da planta de implantação, que, tendo em consideração a avaliação que o Município fez da respetiva execução, a qual corresponde aos parâmetros urbanísticos propostos para as parcelas n.ºs 6, 14, 20, 22, 23, 24, 26, visam ajustarem-se às condições económicas e sociais da conjuntura atual, às necessidades identificadas, ajustando a localização de equipamentos de forma mais adequada ao interesse público subjacente e criar um quadro mais favorável à sua real concretização.

Assim, na sua reunião ordinária de 16 de maio de 2022, a Câmara Municipal decidiu iniciar o processo de alteração do presente Plano definindo para o efeito um prazo de duzentos e quarenta dias, tendo a deliberação sido publicada em Diário da República, 2ª série, de 6 de junho de 2022, através do Aviso nº 11548/2022.

Da referida deliberação tomada pelo órgão executivo municipal consta, também, a delimitação do âmbito da alteração e a decisão de não sujeitar a alteração do Plano de Pormenor ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, por se considerar que esta não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, conforme definido nos números 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT.

5. Participação dos interessados

Na sequência da decisão de iniciar o processo de alteração do Plano, em cumprimento do disposto no n.º 2, do artigo 88.º do RJIGT, foram definidos e decorreram os respetivos períodos de participação prévia para que qualquer interessado apresentasse sugestões e/ou propostas que pudessem integrar o processo de alteração.

Neste âmbito foram apresentadas 3 sugestões: a primeira delas, relativa a uma proposta de alteração do uso funcional do r/c do edifício proposto para a parcela n.º 20, pedindo que fosse alterada a função de terciário para habitação; a segunda sugestão prende-se com uma necessidade de correção dos limites da parcela n.º 6, obrigando a uma nova definição de implantação do edifício, pois a parcela agora referenciada é menor do que aquela que foi dada como certa no Plano em vigor; por último, foi solicitado pela associação Humanitária dos Bombeiros de Vila Verde um aumento da área de construção a sul do edifício existente para construção de instalações destinadas a instalar uma área museológica.

Das sugestões apresentadas, a primeira, que já vinha há algum tempo sendo sugerida ainda que informalmente junto da Câmara Municipal enquadra-se no âmbito da presente alteração. A segunda é uma

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

obrigação, pois é necessário corrigir os limites da parcela e consequentemente, propor uma nova implantação de um edifício, procurando que este procure garantir os valores assegurados no presente Plano. Sobre a terceira sugestão, não vemos inconveniente em vir a permitir a construção de uma ampliação ao edifício existente, permitindo desta forma dar resposta a uma solicitação que se considera justa.

Em anexo a este relatório juntam-se os documentos que suportam/justificam esta alteração como seja: Termos de Referência; Ata da decisão da Câmara Municipal; Aviso em Diário da República; Aviso em Jornais.

6. Proposta de Alteração do Plano

Dado o âmbito da alteração agora proposta, sendo fundamentalmente uma alteração minimalista, a cartografia de base mantém-se a mesma. Desta forma não se criam as condições, eventualmente, para que esta proposta viesse a ser considerada como um processo de revisão, universo para o qual a Câmara Municipal não deliberou.

O primeiro passo para a concretização da proposta de alteração, adiante designada por proposta, foi o Município, desenvolver as tarefas conducentes ao processo de obtenção da alteração que de acordo com a lei em vigor, passaram por estabelecer um período de participação pública e de seguida elaborar os documentos necessários para concretizar tal proposta.

Desta proposta foram elaboradas novas plantas (a seguir discriminadas), bem como um novo texto de regulamento e um ajustamento do programa de execução e plano de financiamento em função das alterações introduzidas no estabelecimento do mecanismo de perequação traduzido nos quadros do anexo II.

As alterações propostas ocorrem ao nível de:

- Regulamento;
- Planta de síntese/ implantação;
- Planta de condicionantes
- Planta de cadastro
- Planta das infira-estruturas rodoviárias e perfis;
- Perfis volumétricos;

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Nas outras plantas não se verificam quaisquer alterações no seu conteúdo proposto, ocorrendo, simplesmente, uma mudança de base cartográfica.

Ao nível do regulamento, as alterações estão identificadas em dossier anexo a este relatório o qual contém as respetivas justificações.

As alterações da planta de implantação integram, as propostas de alterações urbanísticas a saber:

- a) Redução da área da parcela n.º 6 antes do reparcelamento em 1114m2, devido à necessidade de correção do limite de propriedade em função da real configuração do prédio, passando esta de 3081m2 para 1967m2. Consequentemente a área da parcela após o reparcelamento reduz para 1586m2, assim como a área de implantação e de construção do edifício de habitação coletiva, comércio e serviços, em 183m2 e 331m2 respetivamente. A área de implantação da parcela n.º 6 passa de 1050m2 para 867m2 e a área de construção passa de 5650m2 para 5319m2.
- b) Redução da área de construção da parcela n.º 14, destinada à construção de um edifício de habitação coletiva, comércio e serviços devido à necessidade de conferir ao nível do 1º andar um maior afastamento à fachada da parcela n.º 15, eliminando a ocupação aérea do edifício sobre a passagem de peões. A área de construção é reduzida em 230m2 passando de 6500m2 para 6270m2.
- c) A parcela n.º 20 é eliminada dando origem à criação de duas novas parcelas, 20-A e 20-B com as áreas de 710m2 e 1192m2 respetivamente. A área sobrante é cedida ao domínio público para infraestruturas rodoviárias e pedonais. É proposto ainda a alteração da morfologia e uso funcional do r/c que se propõe seja passível de ocupação com habitação, deixando de destinar-se à função terciária. Com a alteração do r/c do edifício proposto para as parcelas, aceitando a proposta formulada pelo proprietário, o Município reconhece que nas proximidades os espaços para terciário apresentam uma ocupação muito baixa, julgando nós que por excesso de oferta e baixa procura. Tal razão, associada a uma dinâmica económica e social que importa robustecer e que se articula com o aumento da procura de habitação, levam a que o Município proponha esta alteração, tanto mais que ela vem diminuir a carga sobre as infraestruturas, nomeadamente, ao nível do estacionamento.
- d) Com a relocalização do futuro mercado municipal para fora da área do plano, o Município poderá prescindir da parcela para a construção do mercado municipal, ou seja, a área da parcela n.º 22 com 990m2, passará a ser afeta funcionalmente a área de espaços verdes e de utilização coletiva.

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

- e) A área da parcela, área de implantação e de construção da parcela n.º 23 aumentou devido à necessidade de ampliação da escola profissional. A área da parcela aumentou 560m2 passando de 4780m2 para 5340m2. A área de implantação aumentou 1299m2 passando de 1740m2 para 3039m2 e a área de construção aumentou 2718m2 passando de 4750m2 para 7468m2. A área agora integrada no Plano já é solo urbano assim definido no PDM.
- f) Criação de uma nova parcela n.º 23-A destinada à ampliação da escola profissional com a área total de parcela de 2861,00m2 e a consequente redução da área da parcela nº24 que passará a ter a área de 3337,00m2.
- g) A área da parcela n.º 26 destinada a espaços verdes de utilização coletiva é reduzida em 2276m2 para a criação da parcela n.º 26B destinada à construção de uma habitação unifamiliar. Na ausência de programação para a concretização da proposta de criação de um espaço verde de utilização coletiva pública, o Município, entende que tal área neste momento não terá justificação uma vez que ele tem em desenvolvimento, a sul da antiga Adega, um Parque Urbano envolvendo a ribeira de Pedome.
- h) Devido à necessidade da realização de obras de ampliação do quartel do Bombeiros Voluntários de Vila Verde, fundamentalmente, para a criação de uma garagem de ambulâncias e ainda um espaço museológico e polivalente, o Plano propõe, aumentar a área de construção em 1690m2 passando de 3820m2 para 5510m2.
- A Redefinição das áreas afetas às parcelas acima identificadas levam a refazer os cálculos da compensação (redistribuição de benefícios e encargos) propostos no Plano atual.
- j) Neste sentido, as áreas globais para equipamentos e espaços verdes públicas diminuem ligeiramente, a área de construção abaixo do solo sofre uma ligeira redução e a área de construção acima do solo diminui, valor que no seu todo atinge aproximadamente 3 %, ou seja, existe um decréscimo da área total de construção de 2227m2 (r/c e pisos).

A <u>alteração da planta de cadastro</u> ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela "T" e "E" e na ampliação da implantação da Escola profissional, mantendo-se em tudo o resto igual ao Plano em vigor.

Ao nível da <u>alteração da planta das infraestruturas rodoviárias</u>, ela ocorre na Rua do Bom Jesus ao nível do perfil n.º11, onde se verifica a alteração da cota do arruamento. Todos os outros perfis mantêm-se idênticos.

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Ao nível dos <u>perfis volumétricos</u> ela ocorre ao nível do perfil 21, em consequência da redução da área de construção ao nível do 1º andar. Os perfis 33 e 34 e 35 são alterados em função da nova solução que prevê o uso habitacional ao nível do r/c.

7. Sistema de execução

O sistema de execução adotado é de compensação quanto às ações urbanísticas reguladas pelos Anexos 1 e 2 e de imposição administrativa nas ações de iniciativa municipal, com vista à criação de espaços verdes e infraestruturas, de acordo com a legislação em vigor e tendo por base os seguintes pressupostos:

- a) Quando o direito concreto de construção for superior ao direito abstrato de construção haverá lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ou em espécie ao município, conforme previsto na fórmula compensatória;
- b) Quando o direito concreto de construção for inferior ao direito abstrato de construção, haverá lugar ao recebimento de uma indemnização compensatória correspondente;
- c) O mecanismo compensatório aplica-se complementarmente às taxas de urbanização em regulamento municipal;
- d) A área intermédia, não abrangida pelas unidades de execução, fica isenta da aplicação do sistema perequativo, uma vez que incorpora parcelas destinadas a equipamentos e outras com compromissos urbanísticos anteriores ao Plano.

Em termos de mecanismo perequativo, o cálculo da compensação resulta da razão entre o produto da diferença entre o direito abstrato (DAC) e concreto (DCC) de construção pelo valor médio do terreno infraestruturado (VMTU), e o índice médio de construção (IMC), de acordo com a fórmula seguinte:

Compensação = <u>DAC - DCC</u> x VMTU

IMC

IMC Índice médio de construção

DAC Direito abstrato de construção

DCC Direito concreto de construção

VMT Valor médio de terreno antes do Plano de Pormenor

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

VMTU Valor médio do terreno após realização do Plano incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos e espaços verdes a adquirir.

Quando exista saldo positivo, não haverá direito a reembolso, em virtude de se considerar que tais situações já beneficiam em parte das infraestruturas existentes ou a criar.

Este cálculo tem em consideração a especificidade do Plano enquadrado no disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e é traduzido no Quadro de Compensação/ Reparcelamento anexo, contendo designadamente os Valores de Referência e a Fórmula Compensatória aplicada.

A aquisição de áreas, com os bens existentes a demolir quando seja o caso, por imposição administrativa, bem como a indemnização por impedimento de edificabilidade, são considerados custos da operação no cálculo do VMTU.

a) Mecanismo perequativo

O mecanismo perequativo decorre da aplicação da seguinte fórmula a cada parcela integrada no Plano e que tenha ou concorra para a configuração do DCC:

O Direito Concreto de Construção (DCC) é estabelecido em função da morfologia arquitetónica definida em Planta de Implantação, traduzido no Quadro Sinóptico das Novas Parcelas da Planta de Implantação.

Quadro de reparcelamento e compensação

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

PARCELA					
ANTES REPAR	ANTES REPARCELAMENTO		APÓS O REPARCELAMENTO		
DESIGNAÇÃO	ÁREAS(m2)	DESIGNAÇÃO	ÁREAS (m2)		
Α	2734,00	1	2734,00		
В	245,00	2	245,00		
С	1043,00	3	911,00		
D	10900,00	4	3710,00		
D		5	4160,00		
E	1967,00	6	1586,00		
F	4660,00	7	2046,00		
Г		25	1212,00		
	13980,00	8	2215,00		
G		9	1877,00		
		10	1608,00		
Н	410,00	11	700,00		
I	285,00				
J	1240,00	12	657,00		
K	1548,00	13	1548,00		
L	1698,00	14	1325,00		
M	480,00				
N	2064,00	1 5	1043,00		
0	1430,00	16	2280,00		
		17	2304,00		
Р	6340,00	18	1700,00		
		19	1404,00		
Q	3112,00	20A	710,00		
		20B	1192,00		
R	1091,00	21	530,00		
		22	990,00		
		23	5340,00		
S	27653,00	27	800,00		
		28	4080,00		
		29	15240,00		
T	6498,00	24	6243,00		
U	3009,00	26	733,00		
Ü	3003,00	26A	2276,00		

D.A.C.	D.C.C.	SALDO		VALOR A PAGAR/ RECEBER	
3554,00	5080,00	-	-1526,00	-51 987,61 €	
318,00	850,00	-	-532,00	-13 941,63 €	
1356,00	2800,00	-	-1444,00	-37 841,57 €	
6680,00	7445,00	-	-765,00	-26 061,94 €	
7490,00	10480,00	-	-2990,00	-101 863,01 €	
2557,00	4472,00	-	-1915,00	-50 184,63 €	
3816,00	5280,00	-	-1464,00	-49 875,40 €	
2242,00	0,00	+	2242,00	58 754,02 €	
7062,00	4330,00	+	2732,00	93 073,49 €	
5985,00	3795,00	+	2190,00	74 608,69€	
5127,00	2980,00	+	2147,00	73 143,77 €	
533,00	968,00		-58,00	-1 519,95 €	
377,00	300,00	50,00			
1612,00	1548,00	+	64,00	1 677,19€	
2012,00	3420,00	-	-1408,00	-36 898,15 €	
2207,00	5153,00	_	-2322,00	-60 850,50 €	
624,00	_			00 000,00 0	
2683,00	3890,00	-	-1207,00	-41 119,95 €	
1859,00	5994,00	-	-4135,00	-140 870,75 €	
3512,00	4087,00	-	-575,00	-19 589,04 €	
2590,00	3966,00	-	-1376,00	-46 877,42 €	
2140,00	3810,00	-	-1670,00	-43 764,14 €	
1510,20	2225,00	-	-714,80	-18 733,26 €	
2535,40	4846,00	-	-2310,60	-60 555,49 €	
1418,00	1990,00	ı	-572,00	-14 989,87 €	
1377,00	0,00	+	1377,00	46 911,49 €	
7365,00	7468,00	-	-103,00	-3 508,99 €	
1111,00	512,00	+	599,00	20 406,67€	
5665,00	1120,00	+	4545,00	154 838,59 €	
21160,00	0,00	+	21160,00	720 876,68 €	
8458,00	7890,00	+	568,00	19 350,56 €	
952,90	0,00	+	952,90	24 971,77 €	
2958,80	898,70	+	2060,10	53 987,13€	

PLANO DE PORMENOR PARA A AVENIDA PROFESSOR MACHADO VILELA, ENTRE A PRAÇA DA REPÚBLICA E A RUA DOS BOMBEIROS, RUA DO PROFESSOR, AVENIDA DO AUTARCA ENTRE O MONUMENTO AO AUTARCA, RUA CONDESTÁVEL D. NUNO ÁLVARES PEREIRA DOS LADOS NORTE E SUL E ÁREAS ENVOLVENTES AO CAMPO DA FEIRA E QUARTEL DOS BOMBEIROS

Designado abreviadamente por

Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros

PLANO DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

DEZEMBRO 2022

I - INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor para a Avenida Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca entre o monumento ao Autarca, Rua Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados Norte e Sul e áreas envolventes ao Campo da Feira e Quartel do Bombeiros, adiante designado por Plano, foi publicado através da Resolução do Conselho de Ministros nº 152/2004, publicado em Diário da República na Iª-B série, nº 257, de 2 de novembro de 2004.

A presente proposta resulta da oportunidade considerada pelo Município para a alteração a este Plano de Pormenor, passados mais de 16 anos sobre a sua publicação, a qual surge na sequência da necessidade de adaptação deste instrumento territorial à evolução das condições económicas e à necessidade de corrigir alguns aspetos regulamentares.

Das 26 parcelas propostas no Plano com edificação, estão já concretizadas/edificadas 15, faltando edificar 10 edifícios. sendo um deles, destinado atualmente para equipamentos, sendo proposta a sua supressão e o uso alterado para jardim, o qual junta-se às três parcelas definidas no Plano para tal finalidade. Em termos de arruamentos previstos no plano, falta executar um arruamento na sua totalidade e parte de um outro e as consequentes infraestruturas associadas.

As alterações agora propostas, as quais se integram na decisão tomada pela Câmara Municipal para este processo de alteração do Plano, não alteram os objetivos iniciais do Plano. Esses objetivos passavam por disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo para a sua área de aplicação nos termos da legislação aplicável a planos de pormenor, tendo como objetivo principal, a concretização de uma estratégia de desenvolvimento urbanístico, baseada na correta estruturação e articulação da estrutura viária, na implantação de equipamentos coletivos/espaços verdes, edificados ou não, e na gestão das várias redes de infraestruturas, de forma a criar-se uma vida e ambiência urbana qualificada.

II. EXECUÇÃO DO PLANO

O Plano de Financiamento é constituído pela estimativa de custo das realizações relativas às obras de urbanização (onde se incluem as infraestruturas n área do Plano) bem como a menção, de forma indicativa, das respetivas fontes de financiamento e sua programação ao longo do tempo.

A programação da execução do Plano ao longo do tempo está diretamente dependente da iniciativa de edificação, após definição dos futuros titulares das parcelas ou lotes, dado que o principal sistema de execução proposto é o de cooperação.

Importa desde já referir que a maior parte da infraestruturação da área do plano está realizada, faltando realizar, a rua do Bom Jesus, o prolongamento até à capela do Sr. do Ribeiro da rua dos Bombeiros, bem como, executar os espaços verdes identificados no Plano, que são três – no gaveto entre as avenidas dos Combatentes da Guerra Colonial e Professor Machado Vilela; no gaveto formado pela avenida dos Combatentes da Guerra Colonial e a rua José Feio Soares de Azevedo; área confrontante, a sul, com Praça das Comunidades Geminadas e, área

confrontante, a nascente, com Praça das Comunidades Geminadas (antigo espaço para o Mercado Municipal).

O Município de Vila Verde candidatar-se-á a instrumentos de comparticipação dos custos de execução destas intervenções, ou passando pelo recurso a fundos do seu orçamento, complementado pelas compensações originadas pela aplicação do Plano, assegurando desta forma o suficiente financiamento para a concretização destas intervenções identificadas.

Não caberá ao Plano a discriminação dos financiamentos concretos, naturalmente condicionados pelos recursos disponíveis em cada momento ou por decisões políticas, mas importa, contudo, ter em conta a tendência crescente para a sustentabilidade dos planos de ordenamento do território.

Por tudo isto, o cronograma seguinte deve ser entendido como proposta e ponto de partida de trabalhos a desenvolver em sede de execução do Plano, na sequência dos interesses manifestados pelos potenciais investidores e determinadas as verbas disponíveis. Só nesse momento se poderão efetuar os projetos de infraestruturas, para depois se determinar com rigor os custos associados às obras de urbanização e a sua duração.

AÇOES	Financiamento	Responsável						
Execução da Rede Viá	Execução da Rede Viária Proposta							
Conclusão da Rua dos Bombeiros	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						
Prolongamento da Rua do Bom Jesus	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						
Execução dos Espaç	Execução dos Espaços Verdes							
Gaveto entre as avenidas Professor Machado Vilela e Combatentes da Guerra Colonial	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						
Gaveto entre a avenida Combatentes da Guerra Colonial e rua José Feio Soares de Azevedo	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						
Área confrontante, a sul, com Praça das Comunidades Geminadas	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						
Área confrontante, a nascente, com Praça das Comunidades Geminadas	Capitais próprios/Programas estratégicos	CMVV						

O cronograma de execução, que se apresenta de seguida, traduz o faseamento de execução do Plano que ainda não foi concretizado, sendo que a área verde correspondente ao Gaveto entre a avenida Combatentes da Guerra Colonial e rua José Feio Soares de Azevedo, poderá ter outro desenvolvimento, uma vez que existe um processo que decorre em tribunal, sobre o qual não conhecemos o seu desfecho, situação que não nos permite avançar com o processo de aquisição do terreno. Sobre os dois outros espaços verdes, poderão vir a ser propriedade do Município durante o ano de 2023, quer por aquisição e/ou permuta de parcelas.

Cronograma de Execução						
Projetos e obras	2023	2024	2025	2026		
Conclusão da Rua dos Bombeiros						
Prolongamento da Rua do Bom						
Jesus						
Gaveto entre as avenidas Professor						
Machado Vilela e Combatentes da						
Guerra Colonial						
Gaveto entre a avenida						
Combatentes da Guerra Colonial e						
rua José Feio Soares de Azevedo						
Área confrontante, a sul, com Praça						
das Comunidades Geminadas						
Área confrontante, a nascente,						
com Praça das Comunidades						
Geminadas						

A prossecução dos objetivos de ocupação do plano, implica a mobilização de meios financeiros que são da responsabilidade, em primeiro lugar, do Município de Vila Verde, através de verbas inscritas no seu orçamento, podendo vir a ser complementadas com recurso a fundos comunitários, nomeadamente, na componente dos espaços verdes urbanos.

O plano de investimentos plurianual, foi aprovado com uma dotação de 8 136 315,0€ para os anos de 2023 e 2024, montante que assegura claramente a capacidade do Município concretizar as duas obras viárias.

III - PLANO DE FINANCIAMENTO

Ao custo de execução do conjunto de obras/intervenções identificadas, está associado o recurso a capitais inscritos no plano e orçamento do município, não se descartando a possibilidade de poderem vir a ser objeto de candidatura a fundos comunitários, principalmente, as intervenções associadas à criação dos espaços verdes públicos, identificadas na planta de implantação do Plano.

Desde já importa referir que no orçamento para o próximo ano e já aprovado pela Assembleia Municipal, está já contemplada a inscrição das duas obras correspondentes aos arruamentos a executar, situação que também se reflete no Plano Plurianual de investimentos, onde as referidas obras surgem com montantes para os anos de 2023 e 2024, prevendo-se a sua conclusão durante o segundo semestre de 2024.

Refira-se que a edificação privada das parcelas 11, 12,13, 20B e 21, estão dependentes da concretização destes eixos viários. Para a sua concretização, para lá da questão financeira, estão as questões da posse dos terrenos necessários, situação que no caso da Rua do Bom Jesus, já está acautelada, uma vez que foram cedidas ao domínio público para execução do arruamento, passeios e estacionamento, as áreas necessárias para tal concretização. No que se refere ao outro arruamento, existe já acordo com todos os proprietários, com exceção de um, situação que poderá originar a necessidade de vir a utilizar a DUP – Declaração de Utilidade Pública no sentido de tomar posse administrativa do terreno para concretizar o arruamento.

Custos de Execução					
Projetos e obras	Estimativa				
Conclusão da Rua dos Bombeiros	420 000,00€				
Prolongamento da Rua do Bom Jesus	365 000,00€				
Gaveto entre as avenidas Professor Machado Vilela e Combatentes da Guerra Colonial (parcela 26)	18 325,00€				
Gaveto entre a avenida Combatentes da Guerra Colonial e rua José Feio Soares de Azevedo (parcela 25)	30 300,00€				
Área confrontante, a sul, com Praça das Comunidades Geminadas	27 675,00€				
Área confrontante, a nascente, com Praça das Comunidades Geminadas (parcela 22)	24 750,00€				
Total	886 050,00€				

Na execução do Plano, no momento da sua elaboração em 2004, o sistema de execução adotado é de compensação quanto às ações urbanísticas reguladas pelos Anexos 1 e 2 e de imposição administrativa nas ações de iniciativa municipal, com vista à criação de espaços verdes e infraestruturas, de acordo com a legislação em vigor e tendo por base os seguintes pressupostos:

- a) Quando o direito concreto de construção for superior ao direito abstrato de construção haverá lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ou em espécie ao município, conforme previsto na fórmula compensatória;
- b) Quando o direito concreto de construção for inferior ao direito abstrato de construção, haverá lugar ao recebimento de uma indemnização compensatória correspondente;
- c) O mecanismo compensatório aplica-se complementarmente às taxas de urbanização em regulamento municipal;
- d) A área intermédia, não abrangida pelas unidades de execução, fica isenta da aplicação do sistema perequativo, uma vez que incorpora parcelas destinadas a equipamentos e outras com compromissos urbanísticos anteriores ao Plano.

A aplicação deste mecanismo, resulta na obtenção de meios financeiros compensatórios para a execução dos encargos ainda por realizar, os quais a par das taxas provenientes de cada licenciamento, resultam em valores adicionais aos definidos no Plano e Orçamento do Municipal.

Assim, a sustentabilidade dos investimentos está assegurada, aliada a uma necessidade de edificação habitação, situação que se observa pelo licenciamento atual de dois edifícios que estão em execução, existindo procura de terrenos para edificação em altura fora da área do Plano, situação que nos leva a referenciar este espaço como preferencial pelo mercado para a concretização deste tipo de investimento.

PLANO DE PORMENOR PARA A AVENIDA PROFESSOR MACHADO VILELA, ENTRE A PRAÇA DA REPÚBLICA E A RUA DOS BOMBEIROS, RUA DO PROFESSOR, AVENIDA DO AUTARCA ENTRE O MONUMENTO AO AUTARCA, RUA CONDESTÁVEL D. NUNO ÁLVARES PEREIRA DOS LADOS NORTE E SUL E ÁREAS ENVOLVENTES AO CAMPO DA FEIRA E QUARTEL DOS BOMBEIROS
Designado abreviadamente por
Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros
PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
DEZEMBRO 2022

As alterações ao Regulamento do Plano de Pormenor para a Avenida Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca entre o monumento ao Autarca, Rua Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados Norte e Sul e áreas envolventes ao Campo da Feira e Quartel do Bombeiros, também designado por Plano de Pormenor da Área Envolvente do Quartel dos Bombeiros, integram os artigos 7.º e 12.º, bem como o Anexos – artigo 2.º, as quais correspondem aos ajustamentos seguintes:

Artigo 7.º - alterar a alínea b) e d) do nº 1

1) (...):

a) (...);

Onde se lê:

b) É permitida a utilização dos ramos de atividade que, tradicionalmente e por uso, se entrosem nesta área, como serviços públicos, administrativos ou de interesse público, escritórios comerciais, indústrias da classe D ou de profissões liberais;

Deve ler-se:

b) É permitida a utilização dos ramos de atividade que, tradicionalmente e por uso, se entrosem nesta área, como serviços públicos, administrativos ou de interesse público, escritórios comerciais, indústrias da classe 3 ou de profissões liberais;

c) (...);

Onde se lê:

d) Os espaços destinados a comércio poderão ser excecionalmente ocupados por pequenas indústrias não poluentes da classe D, que pelo seu interesse constituam benefício para a zona, tais como casas de restauro, caixilhos e gravuras, oficinas artesanais de arte e antiguidades, galerias de arte, modistas, alfaiates, cestaria, etc.;

Deve ler-se:

d) Os espaços destinados a comércio poderão ser excecionalmente ocupados por pequenas indústrias não poluentes da classe 3, que pelo seu interesse constituam benefício para a zona, tais como casas de restauro, caixilhos e gravuras, oficinas artesanais de arte e antiguidades, galerias de arte, modistas, alfaiates, cestaria, etc.;

2) (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

3) (...).

4) (...).

<u>Justificação</u>

A alteração agora proposta prende-se com o ajustamento da classificação das unidades industriais, em função do estabelecido na legislação atual. O que se propõe é retirar a referência a classe D e definir classe 3.

Artigo 12.º - n.º 3 novo

- 1 (...).
- 2 (...).

Novo n.º 3:

3 — Independentemente do disposto no n.º 1, excecionalmente poderá admitir-se a construção de uma subcave desde que destinada exclusivamente a garantir a criação do número de lugares de estacionamento automóvel estabelecido no n.º 1 do artigo 17.º do presente regulamento.

<u>Justificação</u>

A justificação para a presente proposta deve-se ao facto de ser difícil estabelecer o número de lugares de estacionamento privado, num único piso, em função do estabelecido no presente regulamento para tal, abrindo-se a possibilidade de poder ser autorizada a construção de uma subcave destinada exclusivamente a estacionamento.

ANEXO

Artigo 2.º

Onde se lê:

Parcela							
reparcelamento	Antes do	Após o reparcelai	mento	DAC	DAC DCC	Saldo	Valor a pagar/receber (escudos)
Designação	Áreas (m2)	Designação	Áreas (m2)				(0504405)
A	2 734	1	2 734	3 554	5 080	— 1 526	10 422 580
В	245	2	245	318	850	— 531	3 626 730
	1 043	3	911	1 356	2 800	1 444	9 862 520
D	10 900	4 5	3 710 4 160	6 680 7 490	7 445 10 480	— 765 — 2 990	5 224 950 20 421 700
Е	3 081	6	2 680	4 005	4 600	595	4 063 850
F	4 660	7	2 046 1 212	3816 2242	5 280 0	— 1 464 + 2 242	9 999 120 15 312 860

	G	13 980	8 9	2 215 1 877	7 062 5 985	4 330 3 795	+ 2732 + 2190	18 659 560 14 957 700
			10	1 608	5 127	2 980	+2 147	14 664 010
	Н	410	11	700	533	968	50	206 140
	I.	285	11	/00	377	908	58	396 140
	J	1 240	12	657	1 612	1 548	+64	437 120
	K	1 548	13	1 548	2 012	3 420	— 1 408	9 616 640
	L	1 698	14	1 225	2 207	52,000	2.460	16 962 270
	М	480	14	1 325	624	53 000	2 469	16 863 270
	N	2 064	15	1 043	2 683	3 890	— 1 207	8 243 810
	0	1 430	16	2 280	1 859	5 994	4 135	28 242 050
			17	2 304	3 512	4 087	— 575	3 927 250
	P	6 340	18 19	1 700 1 404	2 590 2 140	3 966 3 810	1 376 1 670	9 398 080 11 406 100
	Q	2 817	20	2 560	3 662	7 071	— 3 409	23 283 470
	R	1 091	21	530	1 418	1 990	572	3 906 760
			22	990	1 377	1 480	— 103	703 490
	S	27 653	23 27 28 29	4780 800 4080 15240	6636 1111 5665 21160	5120 0 1120 12600	+ 1516 + 1111 + 4545 + 21 160	10354280 7588130 31042350 144522800
	Т	7 140	24	6 885	9 282	13 600	4 318	29 491 940
•	U	3 020	26	3 020	3 926	2 120	+1 806	12 334 980

Deve ler-se:

<u>Justificação</u>

PARCELA					
ANTES REPAR	RCELAMENTO	APÓS O REPARCELAMENTO			
DESIGNAÇÃO	ÁREAS(m2)	DESIGNAÇÃO	ÁREAS (m2)		
Α	2734,00	1	2734,00		
В	245,00	2	245,00		
С	1043,00	3	911,00		
D	10900,00	4	3710,00		
D		5	4160,00		
E	1967,00	6	1586,00		
F	4660,00	7	2046,00		
		25	1212,00		
	13980,00	8	2215,00		
G		9	1877,00		
		10	1608,00		
Н	410,00	11	700,00		
I	285,00				
J	1240,00	12	657,00		
K	1548,00	13	1548,00		
L	1698,00	14	1325,00		
M	480,00	45	10.10.00		
N O	2064,00	15 16	1043,00		
0	1430,00	17	2280,00 2304,00		
P	6340,00	18	1700,00		
'	0340,00	19	1404,00		
		20A	710,00		
Q	3112,00	20B	1192,00		
R	1091,00	21	530,00		
		22	990,00		
		23	5340,00		
S	27653,00	27	800,00		
		28	4080,00		
		29	15240,00		
T	6498,00	24	6243,00		
		26	733,00		
U	3009,00	26A	2276,00		

		_			
D.A.C.	D.C.C.	SALDO		VALOR A PAGAR/ RECEBER	
3554,00	5080,00	-	-1526,00	-51 987,61 €	
318,00	850,00	-	-532,00	-13 941,63 €	
1356,00	2800,00	-	-1444,00	-37 841,57 €	
6680,00	7445,00	-	-765,00	-26 061,94 €	
7490,00	10480,00		-2990,00	-101 863,01 €	
2557,00	4472,00	-	-1915,00	-50 184,63 €	
3816,00	5280,00	-	-1464,00	-49 875,40 €	
2242,00	0,00	+	2242,00	58 754,02 €	
7062,00	4330,00	+	2732,00	93 073,49 €	
5985,00	3795,00	+	2190,00	74 608,69 €	
5127,00	2980,00	+	2147,00	73 143,77 €	
533,00					
377,00	968,00	58,00	-1 519,95 €		
1612,00	1548,00	+	64,00	1 677,19 €	
2012,00	3420,00	ı	-1408,00	-36 898,15 €	
2207,00	5452.00		2222.00	CO 050 50 6	
624,00	5153,00	-	-2322,00	-60 850,50 €	
2683,00	3890,00	1	-1207,00	-41 119,95 €	
1859,00	5994,00	ı	-4135,00	-140 870,75 €	
3512,00	4087,00	1	-575,00	-19 589,04 €	
2590,00	3966,00	ı	-1376,00	-46 877,42 €	
2140,00	3810,00	ı	-1670,00	-43 764,14 €	
1510,20	2225,00	1	-714,80	-18 733,26 €	
2535,40	4846,00	ı	-2310,60	-60 555,49 €	
1418,00	1990,00	-	-572,00	-14 989,87 €	
1377,00	0,00	+	1377,00	46 911,49 €	
7365,00	7468,00	-	-103,00	-3 508,99 €	
1111,00	512,00	+	599,00	20 406,67 €	
5665,00	1120,00	+	4545,00	154 838,59 €	
21160,00	0,00	+	21160,00	720 876,68 €	
8458,00	7890,00	+	568,00	19 350,56 €	
952,90	0,00	+	952,90	24 971,77 €	
2958,80	898,70	+	2060,10	53 987,13 €	

justificação para esta alteração prende-se, em primeiro lugar, com a conversão de escudos em euros e em segundo lugar, a necessidade de concretizar corretamente a aplicação da fórmula da perequação, uma vez que no plano atual, o resultado da subtração do direito abstrato de construção com o direito concreto de construção não foi dividido pelo índice médio de construção. A par destas correções, foram criadas parcelas (por divisão de existentes), originando com isso novos valores na tabela agora proposta.