

UNIDADE DE EXECUÇÃO

CASARELO I | PÓLO DE INOVAÇÃO E CONHECIMENTO

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 ENQUADRAMENTO E TRAMITAÇÃO LEGAL	4
3 OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	8
4 LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS	9
5 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	11
6 OBJETIVOS	13
7 MODELO URBANO SOLUÇÃO URBANÍSTICA	15
7.1 Reparcelamento	23
8 SISTEMA DE EXECUÇÃO	26
PEÇAS GRÁFICAS	28

1 INTRODUÇÃO

“As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais.”

n.º2 do art. 148.º do RJIGT

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal, visa fundamentar a delimitação da Unidade de Execução do Casarelo I e Polo de Inovação e Conhecimento, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual, ou seja, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A delimitação da Unidade de Execução do Casarelo I surge por um lado, na sequência de o Município ter identificado esta área da cidade como a mais propícia para a instalação do futuro Pólo de Inovação e conhecimento, integrando-o com o Parque Verde do Casarelo, como elemento de continuidade e de ligação à Mata da Rola. E por outro, devido a intenção de o promotor imobiliário Ribeiro & Duarte, lda, ter apresentado um estudo prévio para a edificação dos seus terrenos nesta área. A delimitação desta unidade de execução de forma colaborativa entre proprietários permitirá um desenvolvimento urbano harmonioso, nos termos do n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT na qualidade de proprietários das parcelas.

Não existindo Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor aplicável à área objeto da presente UE será promovido um período de Discussão Pública, nos moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor (RJIGT, artigo 148.º/4).

2 ENQUADRAMENTO E TRAMITAÇÃO LEGAL

A delimitação da UE do Casarelo I enquanto instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Pombal (UOPG 1 - Pombal) obedece ao disposto nos artigos 146.º a 149.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, e resulta de iniciativa do município nos termos do n.º 2 do artigo 147.º daquele diploma.

Efetivamente, a delimitação de unidades de execução está prevista no RJIGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos (RJIGT, artigo 148.º/1).

Tendo presente o quadro legal, o PDM determina que a programação e execução do Plano deve ser realizada através de uma programação estratégica das intervenções urbanísticas, em consonância com o artigo 140.º do Regulamento do PDM, o qual estabelece ainda no seu n.º2, que *“a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de **unidades de execução**, privilegiando as seguintes intervenções:*

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;*
- b) As de consolidação e qualificação do Solo urbano;*
- c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;*
- d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;*
- e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.”*

Quanto à programação operacional, e de acordo com o artigo 141.º do regulamento do PDM, esta consiste na *“definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente no que respeita a:*

- a) Objetivos e programa de intervenção;*
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;*
- c) Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.*

2 - A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de Urbanização;*
- b) Plano de Pormenor;*
- c) Unidades de Execução;*
- d) Programa de Ação Territorial.”*

Tendo em consideração que a delimitação da Unidade de Execução do Casarelo I se insere na UOPG PO1 – Pombal, é definido no n.º 8 do Anexo III – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, os objetivos, parâmetros urbanísticos e forma de execução, designadamente:

“8.1 - Objetivos:

- a) Promover a salvaguarda e a revitalização do centro histórico;*
- b) Fortalecer a vivência e apropriação urbana, potenciando a vertente lúdica e turística, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e regional;*
- c) Promover a estruturação e colmatação dos vazios urbanos;*

- d) *Redefinir a localização com precisão em função dos condicionamentos e aptidões do território, das atividades económicas, das infraestruturas e dos equipamentos;*
- e) *Mitigar o efeito barreira da linha de caminho de ferro do Norte, do IC2 (EN1) e do rio Arunca;*
- f) *Promover uma rede de espaços verdes públicos potenciadores da qualificação do Espaço urbano e da vivência urbana;*
- g) *Valorizar o corredor ribeirinho enquanto espaço verde equipado;*
- h) *Requalificar a Zona Industrial da Formiga;*
- i) *Hierarquizar a rede viária, promover a mobilidade e reordenar o tráfego local;*
- j) *Otimizar as redes de infraestruturas, promovendo a sua eficiência e a adoção de soluções ambientalmente mais sustentáveis.*

8.2 - Parâmetros urbanísticos:

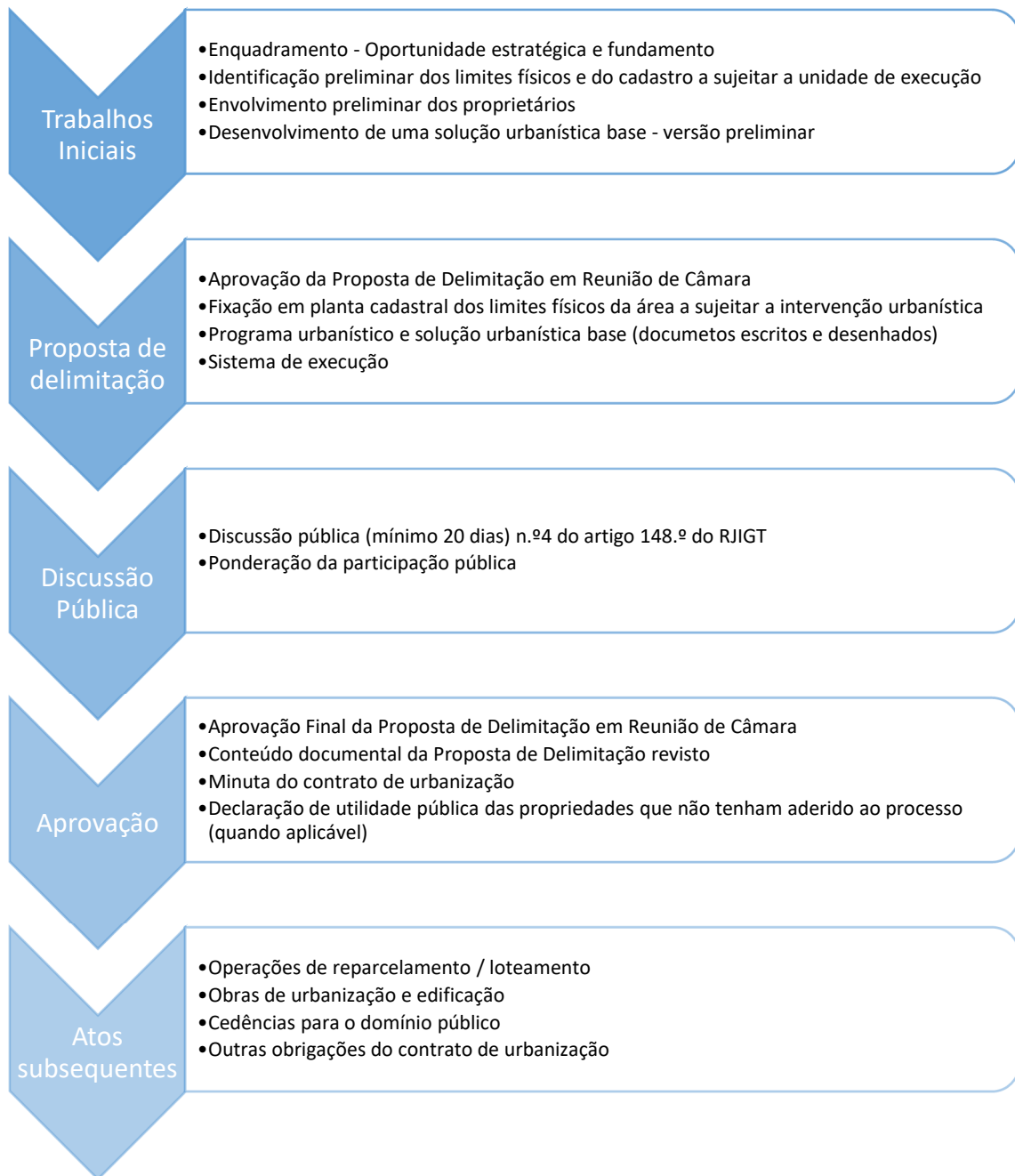
Os parâmetros urbanísticos máximos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para as categorias de espaço respetivas, devendo ser devidamente ponderados, de modo a não agravar os sistemas ambientais em presença.

8.3 - Forma de Execução:

*Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano(s) de Pormenor ou **Unidade(s) de Execução.***

Neste contexto, e em consonância com os objetivos traçados para esta UOPG, é evidente que nesta área de intervenção, onde a estrutura fundiária existente se afigura incompatível com um desenvolvimento urbano coerente e harmonioso, a sua execução se realize, em regra, através da delimitação de unidades de execução, possibilitando o desenvolvimento de uma solução de conjunto, designadamente, ao promover a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a definição de espaços verdes e de equipamentos coletivos.

Quanto à tramitação deverão ser adotados os seguintes procedimentos:



3 OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da Unidade do Casarelo I, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), justifica-se pela necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas onde será possível estabelecer, através de uma solução urbanística conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado preexistente e envolvente.

Pretende-se estruturar um conjunto de parcelas de dimensões significativas, destinadas principalmente a habitação coletiva, de forma a proporcionar maior oferta face a falta de habitação existente atualmente, mas também para espaços verdes, dando continuidade ao parque Verde do Casarelo e para equipamentos de utilização coletiva, neste caso, para o futuro Pólo Superior de Inovação e Conhecimento, que se encontram presentemente expectantes.

Através da delimitação da Unidade de Execução do Casarelo I, estabelece-se uma solução urbanística de conjunto, definindo as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos (incluindo arruamentos, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva), as implantações e a distribuição volumétrica das novas construções. Com a presente proposta pretende-se reforçar a atratividade geral da zona enquanto espaço de fruição, num contexto privilegiado pelas características arquitetónicas e paisagísticas.

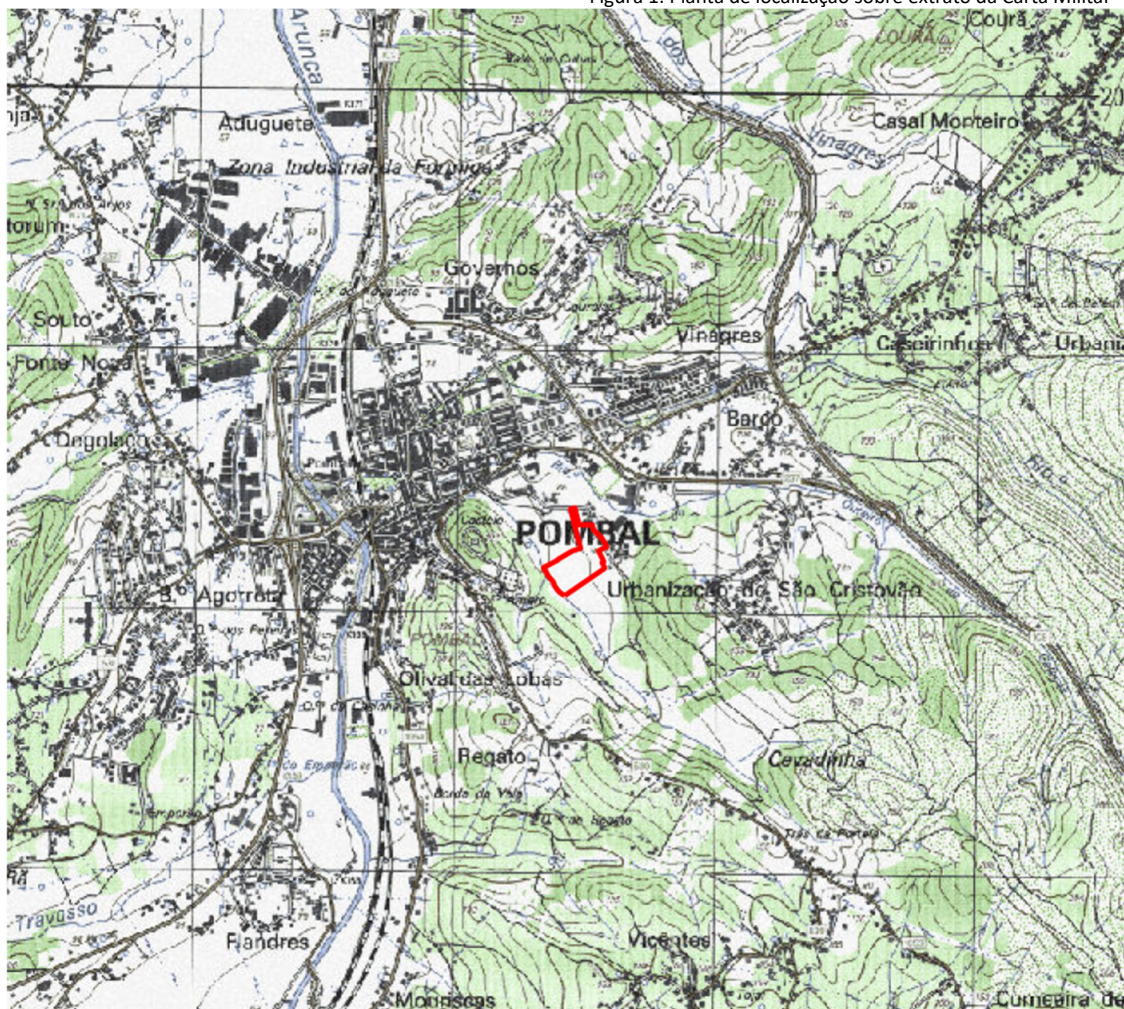
A área de intervenção da Unidade de Execução Casarelo I localiza-se numa zona de expansão do aglomerado urbano de Pombal, onde coexistem terrenos expectantes, sem quaisquer ocupações, e terrenos já ocupados por edifícios habitacionais e superfícies comerciais. Nos terrenos que se encontram expectantes, pretende-se implantar o novo Pólo de Inovação e Conhecimento, que permitirá repensar e redesenhar a área do Casarelo na organização interna das diferentes zonas funcionais que a compõem e na previsibilidade do crescimento urbano da cidade de Pombal, seja no relacionamento com os espaços verdes e equipamentos coletivos, seja na possibilidade de ali criar novas frentes urbanas, argumentando uma rede de infraestruturas urbanas, até ao momento, desajustada do tecido urbanizado que serve.

4 LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A Unidade de Execução do Casarelo I, localiza-se na parte sul do aglomerado urbano da Cidade de Pombal, e consequentemente na freguesia de Pombal, com uma área total de 33.917m² e com os seguintes limites físicos:

- A Norte, a Avenida do Casarelo e a Rua Dr. Saúl Pires Machado;
- A Nascente, Rua Dr. Saúl Pires Marchado;
- A Sul, terreno privado;
- A poente, o ribeiro do Castelo.

Figura 1: Planta de localização sobre extrato da Carta Militar



A área de intervenção é constituída por apenas duas parcelas que beneficiam de uma topografia com franca exposição solar a sul e uma ampla relação de vistas para o Castelo.

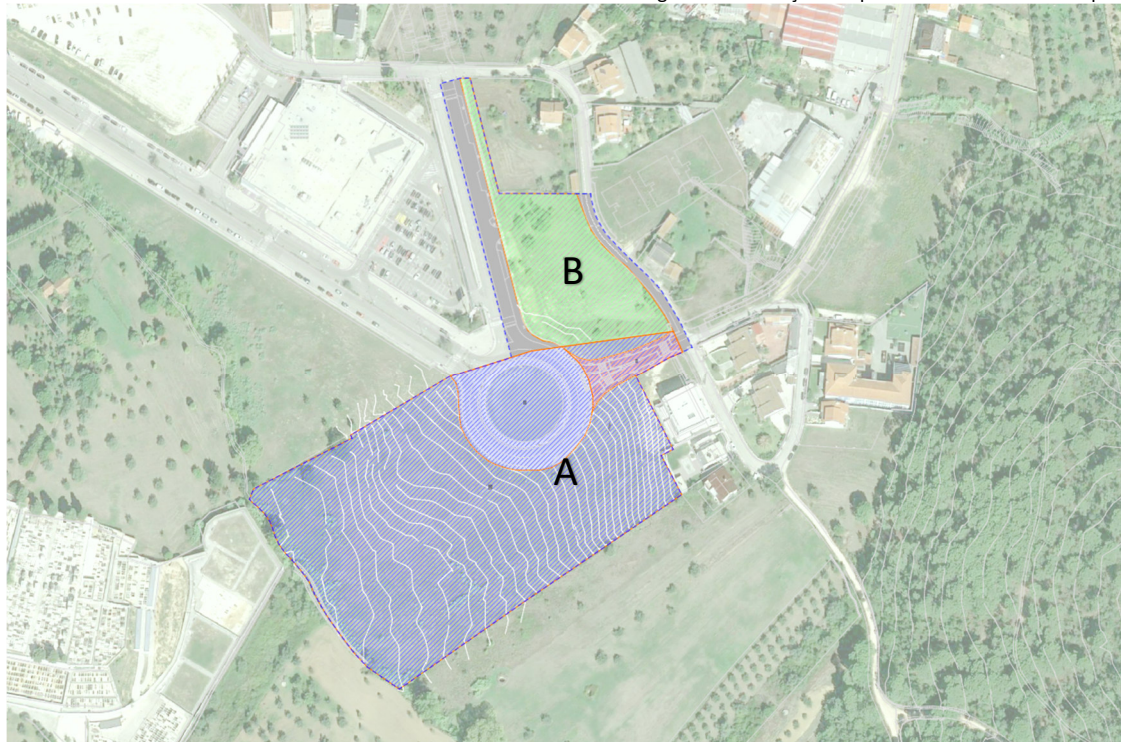
De acordo com a Planta de Proveniências / Cadastro em anexo, a Unidade de Execução do Casarelo I abrange os seguintes prédios urbanos:

Figura 2: Quadro das parcelas

	PARCELA	PROPRIETÁRIO	N.º MATRIZ	ÁREA REGISTO	ÁREA LEV. TOPOGRÁFICO
PROVENIÊNCIAS	A	Ribeiro e Duarte, LDA	35653 - Rústico	26.890 m ²	26.053 m ²
	B	Município de Pombal	33074 - Rústico	2.382 m ²	5.475 m ²
	Domínio Público - Arruamentos (vias + passeios)				2.389 m ²
	Total - Área de Intervenção da Unidade de Execução				33.917 m ²

NOTA: a área constante da certidão da conservatória do registo predial não coincide com a área do levantamento topográfico, sobre o qual foi desenvolvido o programa desenhado. Esta retificação será feita aquando no registo da operação de reparcelamento.

Figura 3: Localização das parcelas sobre ortofotomapa



5 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Para efeitos de enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, a área de intervenção, com 33.917m², de acordo com a 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal (PDM), publicada sob o Aviso n.º 4945/2014, de 10 de abril, na sua redação atual, encontra-se, segundo a Planta de Ordenamento e a de Condicionantes:

- Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo:
Solo Urbano: Espaços Habitacionais (Nível I) e Espaços Verdes

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão UOPG PO1 – Pombal

Zonas Inundáveis
- Planta de Ordenamento: Estrutura Ecológica Municipal:
Estrutura Ecológica Municipal - Fundamental: Área Fundamental
- Planta de Ordenamento: Equipamentos e Infraestruturas:
Infraestruturas Aeronáuticas – Área de Proteção do Aeródromo – Área 5
- Planta de Ordenamento: Zonamento Acústico e Zonas de Conflito:
Zonamento Acústico: Zona Mista
- Planta de Condicionantes: Condicionantes Gerais:
Recursos Hídricos: Linha de Água
- Planta de Condicionantes: Reserva Ecológica Nacional:
REN - Tipologias: Leitos e Cursos de Água e Zonas Ameaçadas pelas Cheias

Nos termos do art.º 102 do regulamento da 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de Pombal, os espaços habitacionais admitem a instalação de serviços e equipamentos de utilização coletiva, estando assim garantido o enquadramento dos usos propostos neste processo.

De ressaltar que a área se encontra abrangida por Zonas Inundáveis, ainda que de forma residual. Por esta razão, o projeto e as respetivas obras a realizar nestas zonas não poderão

agravar a suscetibilidade de ocorrência de inundações, devendo garantir a proteção da linha de água e da galeria ripícola.

Relativamente ao regime de edificabilidade, aplicam-se as seguintes regras:

- As novas edificações devem manter o alinhamento consolidado, o número de pisos, altura das fachadas das edificações e volumetria predominantes na envolvente, não constituindo referência a existência pontual de edifícios cujos alinhamentos ou alturas das fachadas não se integrem no conjunto envolvente;

- Índice máximo de ocupação: 80%;

- Índice máximo de utilização: 320%;

- Altura da Fachada: $\leq 17\text{m}$

(A altura da fachada poderá ser superior nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas)

- Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 5

- Número máximo de pisos (abaixo da cota de soleira): 2

(Exceto situações especiais e devidamente justificadas, nomeadamente por razões de topografia do terreno, ou pela relevância ou especificidade da sua utilização).

SOLUÇÃO URBANÍSTICA PROPOSTA

Atendendo ao regime de edificabilidade, e tendo em consideração os dados constantes da solução urbanística proposta verifica-se o cumprimento desta para esta categoria de solo, conforme quadro seguinte:

Área do Terreno (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área de construção (m ²)	Índice de Ocupação ($\leq 80\%$)	Índice de Utilização ($\leq 320\%$)	Altura da fachada ($\leq 17\text{ m}$)	Número máximo de pisos (acima da cota de soleira ≤ 5)	Número máximo de pisos (abaixo da cota de soleira ≤ 2)
33.917	5.320	35.640	15,68	105,08	17	5	2

6 OBJETIVOS

A figura da unidade de execução encontra-se consagrada no RJIGT enquanto mecanismo de execução sistemática dos planos municipais (artigo 146.º e seguintes), cabendo ao município o papel de promover a sua execução coordenada e programada, com a colaboração das entidades públicas e privadas, e aos particulares o dever de concretizar e adequar as suas pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidos nos respetivos instrumentos de programação.

A delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, tendo como objetivos genéricos o desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos e a integração das áreas a afetar a espaços públicos, infraestruturas e equipamentos, estes últimos previstos ou não nos programas e/ou planos territoriais.

Neste contexto, são objetivos da Unidade de Execução do Casarelo I:

- Definir uma área de parcela para a futura implantação do Pólo de Inovação e Conhecimento, um projeto diferenciador que permitirá o reforço da oferta formativa local e regional, e que se traduz num pólo de desenvolvimento, não só do ponto de vista urbano, mas também a nível económico, ambiental e social.
- Garantir uma continuidade do Parque Verde do Casarelo, fomentando um corredor ribeirinho de ligação à Mata da Rola;
- Criar uma solução urbanística integrada e de conjunto, qualificada e sustentável ao nível do desenho urbano, com flexibilidade programática e estruturante do ponto de vista dos usos, acessos e circulação;
- Promover, otimizar e qualificar o solo urbano, através da estruturação e redefinição do espaço público;

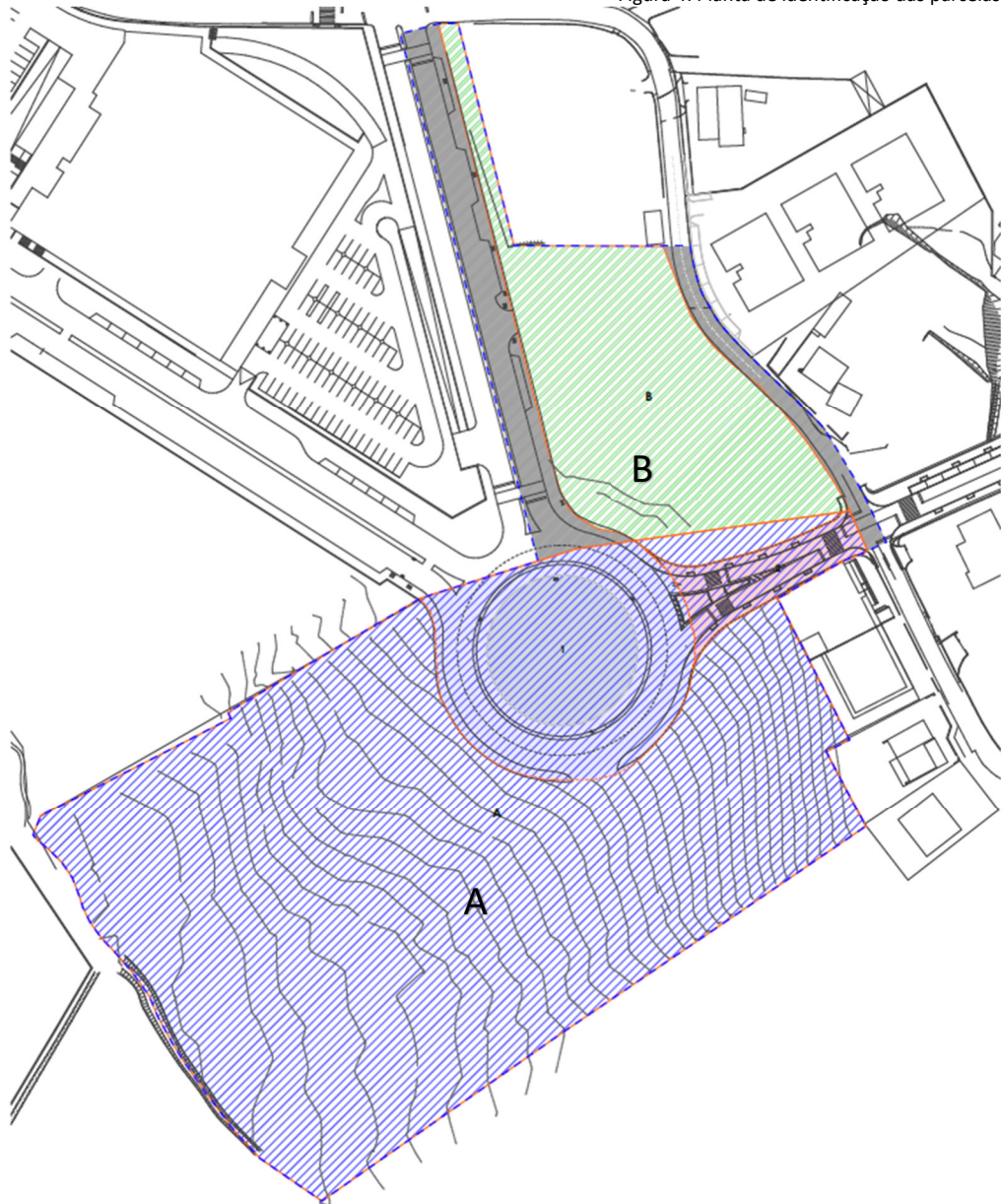
- Possibilitar o desenvolvimento de operações urbanísticas autónomas a incidir sobre os prédios abrangidos, tendo em vista a operacionalização da solução urbanística base, que acompanha a proposta de delimitação da unidade de execução;
- Tornar as novas ocupações urbanas atrativas à população em geral e ao investimento privado;
- Ordenar o espaço rodoviário e o estacionamento automóvel, sem conflitar com o espaço público, oferecendo percursos pedonais e cicláveis confortáveis e seguros.

Sendo assim, esta unidade de execução pretende estruturar esta zona do aglomerado urbano, induzindo a uma melhoria da qualidade de vida dos seus residentes, atuais e futuros, e atrair novas atividades essenciais ao desenvolvimento local, uma das principais orientações estratégicas do PDM.

7 MODELO URBANO | SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Para a área delimitada como unidade de execução é proposta uma operação urbanística de reparcelamento do solo, através da qual se pretende reorganizar a atual estrutura fundiária do desta área sul da cidade, de forma a permitir o futuro desenvolvimento de um projeto sustentado que promova de forma singular a reconversão e requalificação urbanística daquela área.

Figura 4: Planta de identificação das parcelas



De acordo com a imagem anterior, o modelo Urbano proposto consiste na estruturação urbana que abrange duas grandes parcelas de proprietários distintos, a saber:

- Parcela A, propriedade da Ribeira & Duarte, Lda;
- Parcela B, propriedade do Município de Pombal.

Conforme anteriormente referido, a solução proposta pretende organizar e estruturar a malha urbana, de forma a promover uma área destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, área onde se instalará o futuro Pólo de inovação e Conhecimento, e por outro, promover a criação de parcelas destinadas principalmente a habitação, com o intuito de aumentar a oferta de habitação, tão necessária nos dias de hoje.

É com esta premissa que se desenha a solução urbanística proposta, com os pressupostos que a melhor localização para o Pólo Superior será a sul da rotunda do Casarelo, na continuidade do futuro parque verde do Casarelo, com intuito de esta futura edificação ser um elemento que se dilui e integra o próprio parque, marcando uma rotula de ligação entre este, a Mata da Rola e a Encosta do Castelo, libertando assim de construção massiva as áreas adjacentes à ribeira.

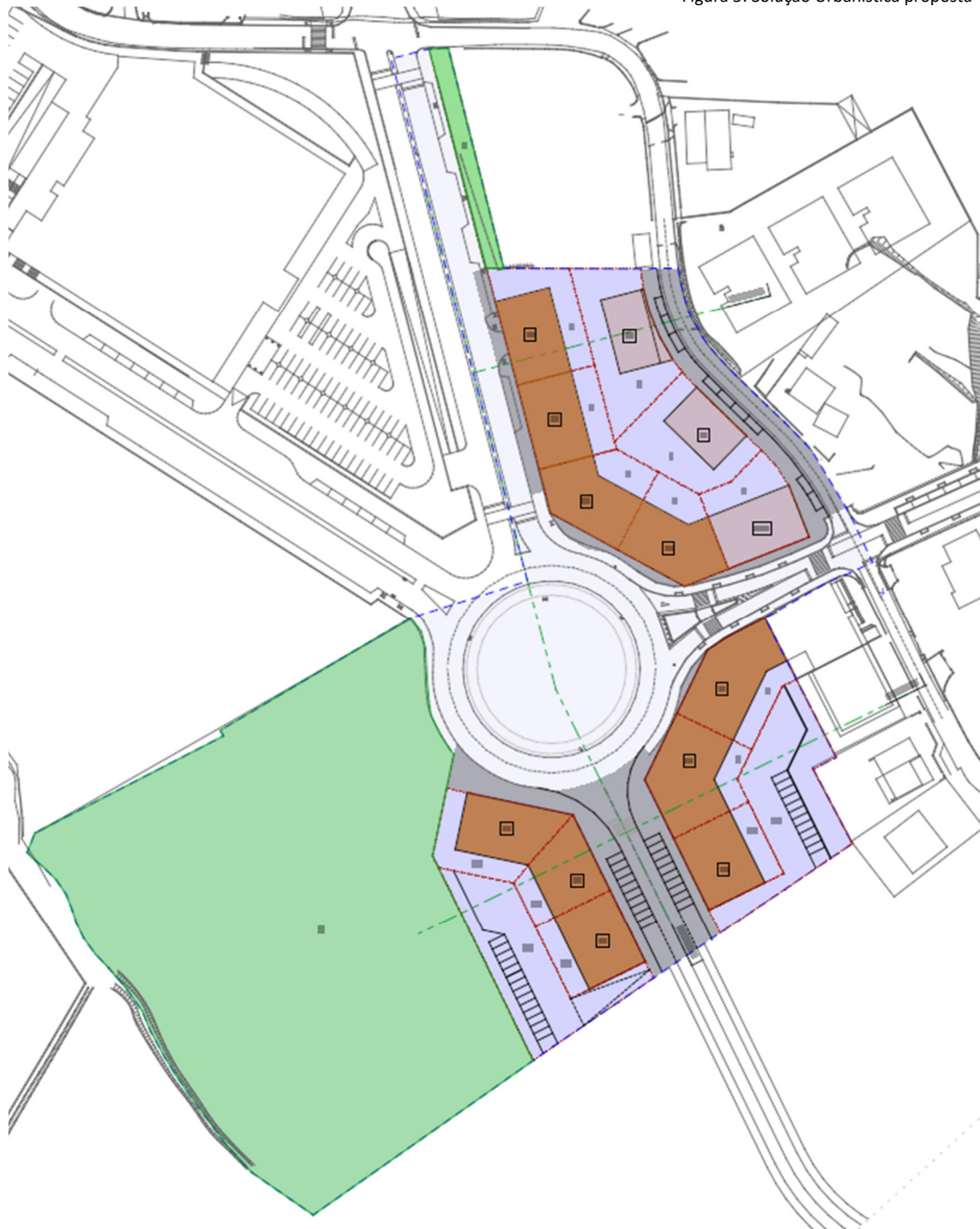
Ora esta área localiza-se na parcela A, propriedade da Ribeira & Duarte, Lda, empresa que apresentou um estudo prévio para a sua parcela, na qual pretendia erigir vários blocos de habitação coletiva, que estariam dependentes de novos arruamentos, ou seja, de obras de urbanização com alguma dimensão. Esta solução apresentada causaria também algum impacto paisagístico, numa zona que se considera de entrada para o vale, e de cariz mais natural.

Por outro lado, o município é detentor da parcela B, parcela confinada a vários arruamentos, e localizada próxima da urbanização titulada com o alvará n.º3/2010, definindo esta parcela como uma área predestinada a edificação de edifícios de habitação coletiva.

É com base nestas intenções do Município de Pombal e da empresa Ribeira & Duarte, Lda, que se traça esta solução urbanística, numa lógica de reparcelamento, onde o município define a sua

parcela para instalação do Pólo, e se criam parcelas para edifícios de habitação coletiva para a empresa desenvolver a construção de novas edificações.

Figura 5: Solução Urbanística proposta



São propostos 10 edifícios com 5 pisos acima da cota da soleira e 2 abaixo, para as parcelas confinantes com avenida Marquês de Pombal e a respetiva rotunda, numa ótica de continuidade com a urbanização titulada com alvará n.º3/2010) e, tendo em consideração que se está perante um arruamento com um perfil de grandes dimensões permitindo a construção em altura. É previsto a construção de um novo troço de arruamento a sul da rotunda, de forma a permitir no futuro uma possível via de entrada e saída a nascente da cidade, aliviando assim a carga rodoviária da avenida Heróis do Ultramar.

Junto à rua Dr. Saúl Pires Machado são propostos 2 edifícios com 3 pisos acima da cota de soleira e 2 abaixo, pela sua envolvente contemplar moradias ou habitações coletivas com 3 pisos. No gaveto desta rua com o novo arruamento em execução que liga esta à rotunda do Marquês de Pombal, opta-se por um edifício com de 3 a 4 pisos, garantindo a transição de cérceas entre a rua Dr. Saúl Pires Machado e a avenida Marquês de pombal.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção comporta uma edificabilidade total máxima de 25.000m² para habitação + 10.640m² para estacionamento em cave, distribuída por 15 novas parcelas, sendo que duas destas (parcelas 14 e 15) se destinam apenas a espaços de circulação rodoviária e pedonal e estacionamento, sem possibilidade de edificar, conforme o Quadro seguinte.

Prevê-se ainda a criação de duas novas parcelas 16 e 17, sem edificabilidade definida. Parcela 16 destinada ao futuro Polo de Inovação e Conhecimento, e parcela 17, sobranete, que resulta de acertos cadastrais do desenho da solução urbanística.

Figura 6:Quadro Síntese

QUADRO SÍNTESE							
Nº PARCELA	ÁREA (m ²)	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO (m ²)	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO (m ²)		Nº DE PISOS (acima cota da soleira)	Nº MAXIMO DE PISOS (abaixo cota da soleira)	ALTURA MÁXIMA DA FACHADA*
			Habitação*	estacionamento			
1	735,00	400,00	2 000,00	800,00	5	2	17
2	575,00	400,00	2 000,00	800,00	5	2	17
3	597,00	440,00	2 200,00	880,00	5	2	17
4	601,00	450,00	2 250,00	900,00	5	2	17
5	606,00	400,00	1 400,00	800,00	3 4	2	17
6	779,00	250,00	750,00	500,00	3	2	17
7	873,00	250,00	750,00	500,00	3	2	17
8	723,00	550,00	2 750,00	1 100,00	5	2	17
9	684,00	550,00	2 750,00	1 100,00	5	2	17
10	552,00	410,00	2 050,00	820,00	5	2	17
11	552,00	410,00	2 050,00	820,00	5	2	17
12	465,00	370,00	1 850,00	740,00	5	2	17
13	696,00	440,00	2 200,00	880,00	5	2	17
14	1 108,00	destinada a acesso às parcelas 11 ,12 e 13 e a estacionamento de utilização pública					
15	1 180,00	destinada a acesso às parcelas 08, 09 e 10 e a estacionamento de utilização pública					
16	13 408,00	destinada a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva					
17	348,00	parcela sobrante					
TOTAIS	24 482,00	5 320,00	25 000,00	10 640,00		-	-

* Admite-se o uso de comércio e serviços ao nível do Rés do Chão, a definir aquando da operação urbanística

No que respeita aos usos, estabelece-se como uso dominante o uso habitacional, admitindo-se no entanto a coexistência com outros usos urbanos desde que compatíveis com aquele uso nos termos do PDM. Admite-se o uso de comércio e serviços ao nível do Rés do Chão, a definir aquando do projeto das operações urbanísticas.

Em suma, o desenho urbano proposto exprime a definição de espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como dos respetivos alinhamentos, implantações, definição volumétrica e também a localização de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

ESTACIONAMENTO

No que respeita ao estacionamento, a parcial indefinição dos usos e das tipologias nesta fase não permite quantificar com exatidão, o número exato de lugares de estacionamento necessários. Contudo, apresenta-se a título exemplificativo, o cenário mais provável na afetação do estacionamento em função dos usos admissíveis e tendo como pressuposto a predominância

habitacional com o objetivo de demonstrar e explicitar que é possível, no âmbito da presente proposta, dar cumprimento à captação de estacionamento exigida.

Os parâmetros de estacionamento de uso privativo e de uso público aplicáveis são os constantes no artigo 137.º do regulamento do PDM e o seu dimensionamento é determinada de acordo com o número de fogos e do uso a que o mesmo se destina.

A presente proposta prevê que o estacionamento privado seja assegurado maioritariamente em estrutura edificada em cave, a implantar nos lotes. O estacionamento público será assegurado ao longo dos arruamentos e nas parcelas 14 e 15, que apesar de serem de propriedade privada, os estacionamentos previstos serão de utilização pública.

Neste sentido, e tendo por referência uma área máxima de construção de 25.000m², considerou-se uma média de 150m² por fogo, o que perfaz uma previsão de 166 fogos. De acordo com o regulamento do PDM, são necessários 2 lugares privados por fogo, se estes possuírem uma área entre os 120m² e 300m², pelo que terão de serem previstos 332 estacionamentos privados. Para os lugares públicos, estes são resultantes da aplicação dos critérios anteriores, num rácio de 20%, ou seja, são necessários 67 lugares de estacionamento público. A proposta prevê 68 lugares de estacionamento público, pelo que se está demonstrado o cumprimento dos parâmetros de estacionamento no âmbito desta Unidade de Execução.

CÊDÊNCIAS

Para a definição e cálculo das cedências há que ter em conta os protocolos e compromissos anteriormente celebrados, nomeadamente:

- De acordo com a certidão n.º 354/11DU de 21/04/2011, emitida pelo município, foi cedido pela empresa Ribeira & Duarte, lda uma área de 3.995m², para espaços verdes de domínio público, no âmbito do Alvará de Obras de Urbanização n.º 1/2010 de 24/03, a considerar para futuras cedências decorrentes de futuras operações urbanísticas nesta parcela A, dado estas terem sido executados pelo promotor das obras de urbanização.
- Protocolo de cooperação referente à empreitada "Estrada de Ligação da Rotunda EN237/Barco/Casarelo/EM530 (Vicentes)", aprovado por deliberação de câmara datada

de 27/03/2024, no qual a empresa Ribeira & Duarte, lda cede uma área de 717,4m², para a execução da referida via, a qual integrará o domínio público. Dar nota, que serão cedidos mais 132,6m² para uma correta execução da obra, perfazendo um total de 850m² cedidos.

De acordo com artigo 146.º do regulamento do PDM, parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, é necessário ceder ao município, os seguintes valores:

Tipo de ocupação	Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	Equipamento de Utilização Coletiva
Habitação unifamiliar / bifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio	28 m ² /100 m ² a. c. com.	25 m ² /100 m ² a. c. com.
Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. serv.	25 m ² /100 m ² a. c. serv.
Indústria e/ou armazéns	20 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./armaz.
Estabelecimentos hoteleiros (hotéis e pousadas)	30 m ² /120 m ² a. c. establ.	35 m ² /120 m ² a. c. establ.

a. c. (área de construção) - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
 a. c. hab. - área de construção para habitação.
 a. c. com. - área de construção para comércio.
 a. c. serv. - área de construção para serviços.
 a. c. ind./armaz. - área de construção para indústria ou armazéns.
 a. c. establ. - área de construção para estabelecimentos hoteleiros.

Tendo em consideração o tipo de ocupação, habitação coletiva, e uma área de construção proposta de 25.000m², a área a ceder é de 5.833,3m² para espaços verdes e de utilização coletiva e de 7.291,7m² para equipamentos de utilização coletiva, o que perfaz um total de 13.125m².

A Parcela 16 com 13.408m² destina-se a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, pelo que esta área de terreno dá cumprimento ao exigido no regulamento do PDM. Acresce ainda uma área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva de 1.450m², cedidos no âmbito das obras de urbanização com o Alvará n.º 1/2010 de 24/03.

Operações urbanísticas / obras de urbanização

De acordo com o modelo urbano proposto, a concretização da unidade de execução envolve:

- A realização de um conjunto de obras de urbanização destinadas a servir direta e imediatamente as novas edificações e os novos espaços urbanos, incluindo a abertura de um novo arruamento viário e pedonal, a criação e/ou reforço das infraestruturas do subsolo e ainda a infraestruturização dos espaços verdes e de utilização coletiva tornando-os aptos para os fins a que se destinam;
- A construção de novos edifícios, com um máximo de 5 pisos acima do solo, exceto nas parcelas confinantes com a rua Dr. Saul Pires Machado, em que os números de pisos dos edifícios não podem ser superiores a 3 e 4 pisos.
- As obras de urbanização decorrentes da edificação das parcelas 1 a 7, nomeadamente, reconfiguração de passeios e estacionamento na avenida Marquês de Pombal e rua Dr. Saul Pires Machado, serão executadas pelo promotor da futura edificação aquando da sua execução, bem como, reforço das infraestruturas do subsolo necessárias ao funcionamento dos edifícios, das concessões e dos espaços coletivos (abastecimento de águas, rede de esgotos domésticos e pluviais, rede de abastecimento de eletricidade, rede de telecomunicações, rede de abastecimento de gás, rede de iluminação pública).
- Os projetos e as obras de urbanização do novo arruamento a sul da rotunda, bem como para as parcelas 14 e 15, de acesso às parcelas 8 a 13 e a estacionamento de utilização pública, serão executadas pela empresa Ribeira & Duarte, lda, previamente à execução da edificação nas parcelas 8 a 13;
- A execução dos espaços verdes e de utilização coletiva, tornando-os aptos para os fins a que se destinam, serão da responsabilidade do município;

As operações urbanísticas acima identificadas estão sujeitas às normas legais e regulamentares em vigor, incluindo a necessidade de obtenção prévia das licenças e autorizações exigíveis nos termos da lei.

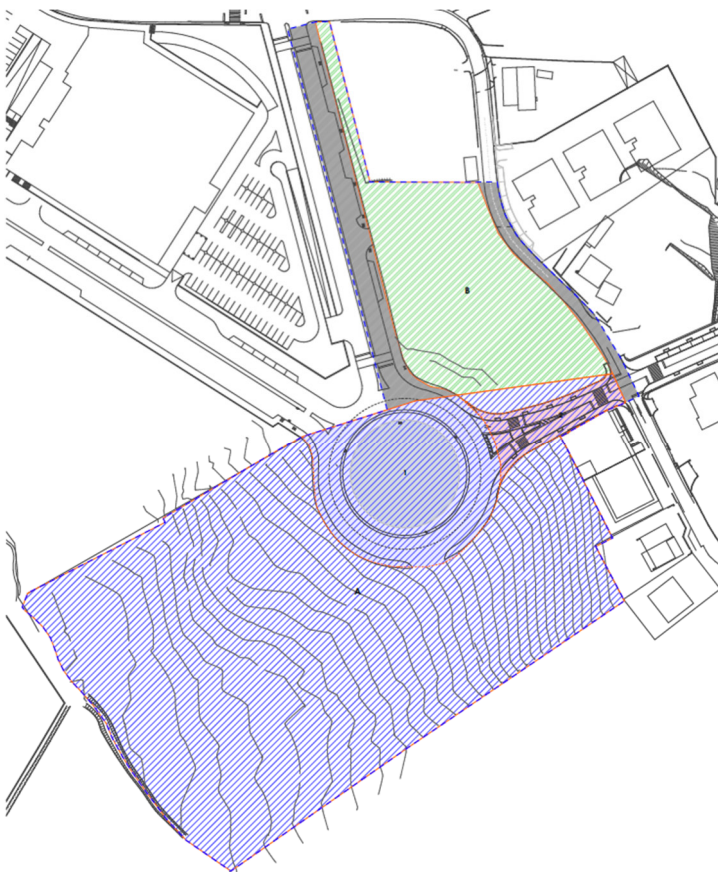
7.1 Reparcelamento

O reparcelamento é o instrumento de execução adotado para se concretizar a operação urbanística em curso. Este, tal com é previsto no RJGT, é *“a operação de reestruturação da propriedade que consiste no agrupamento de terrenos localizados em solo urbano e na sua posterior divisão, com adjudicação dos lotes resultantes aos primitivos proprietários ou a outros interessados”*.

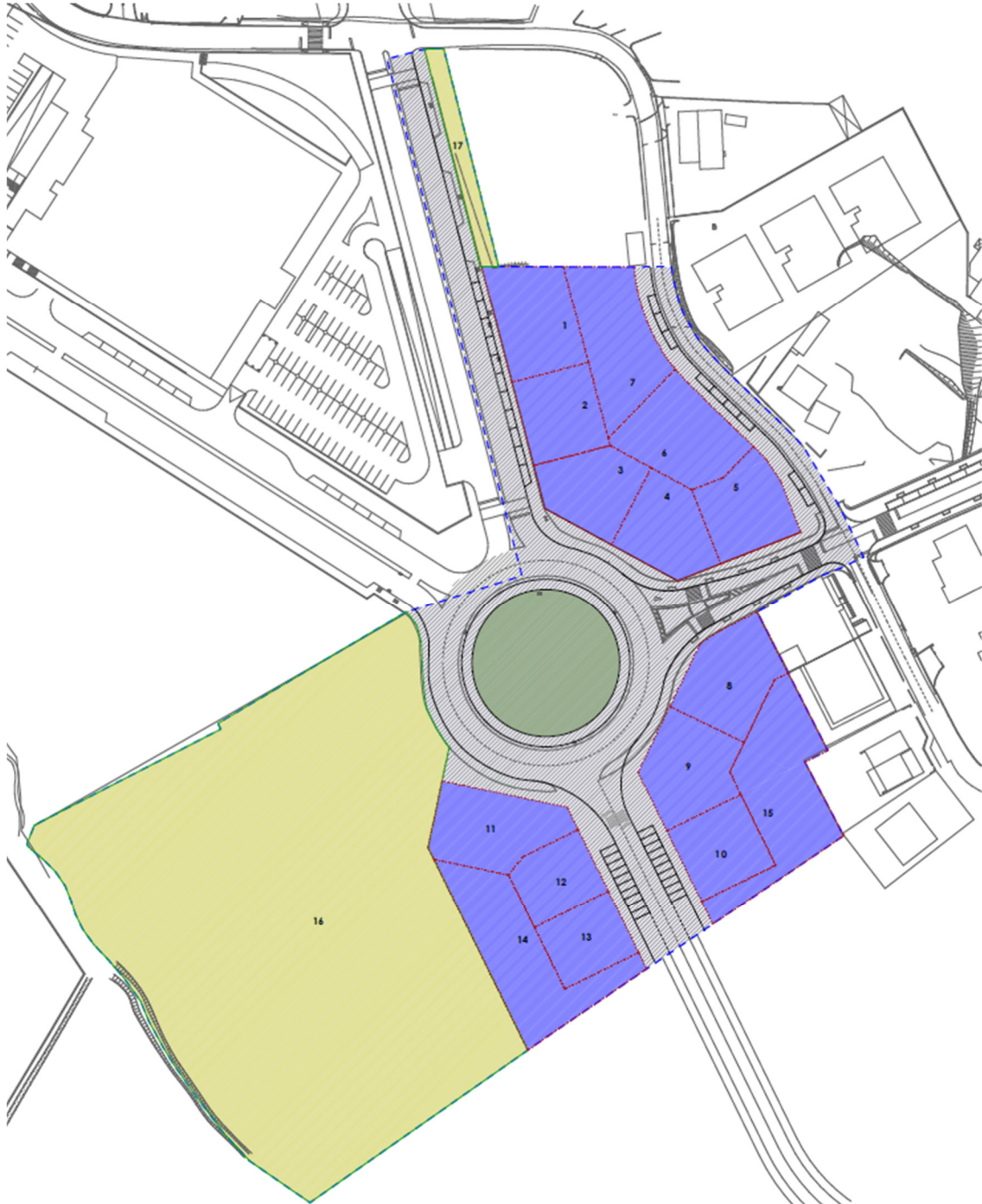
Conforme o artigo 164.º do RJGT, o reparcelamento utilizado nas unidades de execução é um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território, cuja aprovação pela Câmara produz os seguintes efeitos reais:

A sequência das imagens seguintes ilustra o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios, da seguinte forma:

1º - representação dos prédios originais



2º – divisão e distribuição das parcelas resultantes, entre os proprietários e integração das áreas no domínio público e privado municipal



A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução consta no Quadro seguinte, onde estão representados os 2 prédios originais, que dão origem às 17 novas parcelas sujeitas a registo matricial e predial, bem como a área total de 9.387m² que passa, com a aprovação da Unidade de Execução, a integrar o Domínio público Municipal (arruamentos e espaços verdes) – ver também a planta de Reparcelamento, em anexo.

Figura 7: Quadro de reparcelamento

ANTES REPARCELAMENTO			APÓS REPARCELAMENTO	
ÁREA DOS PRÉDIOS	ARTIGO MATRICIAL	Proprietário	Parcelas	ÁREA DAS PARCELA
26 053,00	36653	Ribeiro e Duarte, LDA	1	735,00
			2	575,00
			3	597,00
			4	601,00
			5	606,00
			6	779,00
			7	873,00
			8	723,00
			9	684,00
			10	552,00
			11	552,00
			12	465,00
			13	696,00
			14	1 108,00
			15	1 180,00
5 475,00	33074	Município de Pombal	16 (destinada e equipamento e espaços verdes de utilização coletiva)	13 408,00
			17	348,00
			SUB-TOTAL	13 756,00
2 389,00		Domínio Público Municipal	Arruamentos	7 985,00
			Espaços Verdes Utilização Coletiva	1 450,00
			SUB-TOTAL	9 435,00
33 917,00		TOTAL		33 917,00

8 SISTEMA DE EXECUÇÃO

A Unidade de Execução do Casarelo I desenvolve-se através do sistema de Cooperação, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 147.º e do artigo 150.º do RJIGT.

Neste sistema, a iniciativa de execução desta operação pertence ao Município, com a colaboração dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento contratual. Os direitos e obrigações das partes serão definidos por Contrato de Urbanização entre o Município e os proprietários da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução desta unidade, que será celebrado após a aprovação da Unidade de Execução e respetiva operação de reparcelamento.

Neste contexto, esta operação de reparcelamento traduz-se uma permuta de terrenos entre os proprietários dos terrenos e o Município, tendo por princípio que o valor por m² das parcelas de terreno envolvidas têm o mesmo valor por m², cerca de 220€, conforme explícito nos relatórios de avaliação imobiliária realizados por perito avaliador qualificado, em anexo.

Assim, o Município possuía uma parcela com 5.475m², a qual deu lugar a:

- Parcela sobrante B com 348m², a manter como propriedade de domínio privado municipal do Município;
- Alargamento da avenida Marquês de Pombal e da rua dr. Saúl Pires Machado, num total de 612m² a ceder ao domínio Público Municipal;
- Lotes para Habitação Coletiva, com uma área total de 4.515m², a permutar com a parcela da Ribeira e Duarte, lda.

Por outro lado, a empresa Ribeira & Duarte possuía uma parcela com 26.053m², a qual deu lugar a:

- Parcela 16, para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, com 13.408m² destinado ao Município de Pombal. Esta parcela contempla a área a permutar de 4.515m² da parcela do município, e uma área restante de 8.893m², proveniente como área de cedências para equipamento e espaços verdes, fruto da edificabilidade concedida para construção de habitação desta unidade de execução;
- Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, destinadas a habitação e estacionamento, num total de 5.960m²;
- Parte das parcelas 4 e 5 destinadas a habitação e estacionamento, num total de 253m²;
- Áreas de domínio público destinadas a infraestruturas e espaços verdes, decorrentes desta proposta urbanística (1.587m²) e de anteriores protocolos (4.845m²).

Em suma, esta operação consiste na permuta de terrenos com a mesma área (4.515m²), acoplado à cedência de áreas destinadas a equipamento e espaços verdes tendo como base a edificabilidade prevista na solução urbanística proposta, pelo que se encontra garantido o princípio de equidade na distribuição de benefícios e encargos decorrentes desta operação de reparcelamento.

PEÇAS GRÁFICAS

- 01 PLANTA DE ENQUADRAMENTO COM ORTOFOTMAPA
- 02 PLANTA DE PROVENIÊNCIAS / CADASTRO FUNDIÁRIO
- 03 PLANTA DE SOLUÇÃO URBANÍSTICA
- 04 PLANTA DE CEDÊNCIAS
- 05 PLANTA DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

ANEXOS

- PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO | PDMp
- CERTIDÕES PREDIAIS
- PROTOCOLOS ANTERIORES
- RELATÓRIOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA