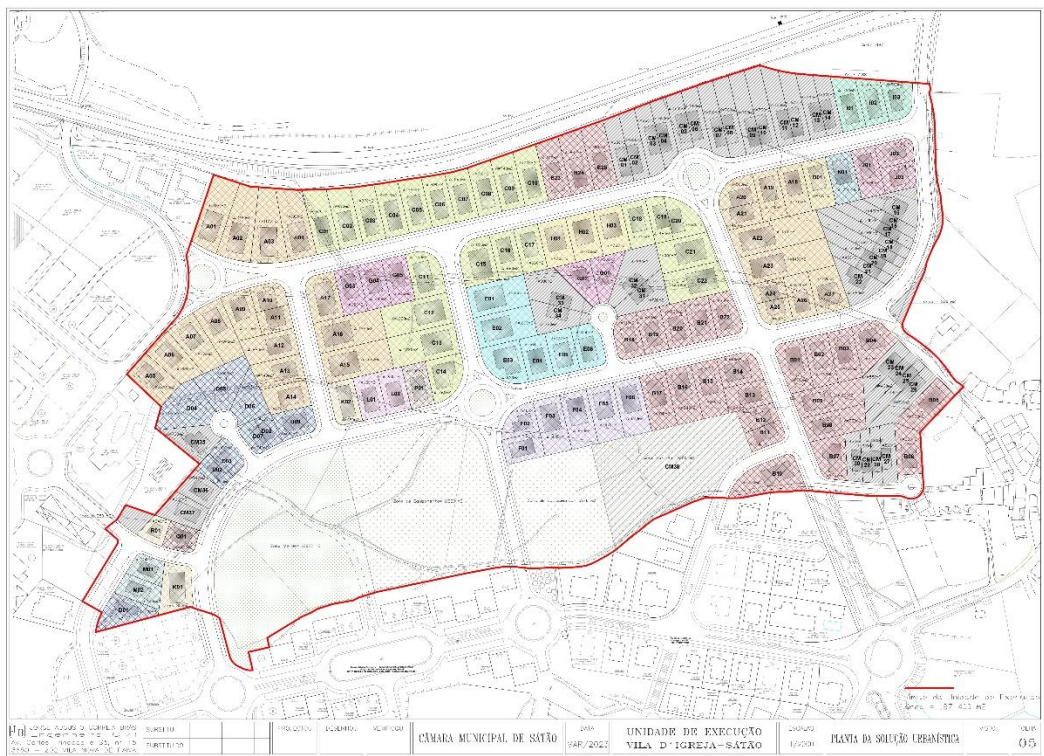


CÂMARA MUNICIPAL DE SÁTÃO

UNIDADE DE EXECUÇÃO E REPARCELAMENTO URBANO

"VILA D'IGREJA - SÁTÃO"



ÍNDICE

DADOS GERAIS

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

2. RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

3. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

6. PROGRAMA / SOLUÇÃO URBANÍSTICA

7. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

8.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

8.2 CEDÊNCIA MÉDIA - CEDÊNCIAS PARA ÁREAS DE APOIO COLETIVO

8.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

8.4 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS

8.5 AVALIAÇÃO DO EQUILÍBRIO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

9. ATOS JÁ OCORRIDOS E SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O regulamento do PDM estabelece no artigo 58.º, como objetivos programáticos de planeamento e gestão, que a transformação de solo urbanizável em solo urbano deve dar prioridade às áreas imediatamente contíguas aos espaços já edificados e infraestruturados, ser precedida de programação e planeamento, nomeadamente ao nível das infraestruturas, das áreas habitacionais, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva, promovendo situações de continuidade urbana e enquadrando devidamente os traçados da rede viária, devendo a sua execução ser garantida preferencialmente através de Planos de Pormenor ou de Unidades de Execução.

A elaboração de Unidades de Execução para a concretização do plano apresenta-se como o mecanismo que permite garantir maior flexibilidade e celeridade à concretização das operações urbanísticas em causa, evidenciando, ainda, um processo de transformação territorial participativo e transparente.

Assim, face ao atual contexto desfavorável ao investimento público e privado, propõe-se a elaboração de uma Unidade de Execução para a zona em questão que contemple desde já as respetivas obras de urbanização e preveja de imediato a intervenção nas parcelas destinadas aos proprietários dos terrenos abrangidos pela UE, garantindo a respetiva infraestruturação.

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos nos termos do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, DL. N.º 80/2015 de 14 de maio (RJIGT).

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

A presente operação urbanística será executada através do Sistema de Cooperação, desenvolvida no âmbito da Unidade de Execução, a designar por “Unidade de Execução Vila D’Igreja - Sátão”, cujo instrumento de execução se traduz na aprovação da operação de

reparcelamento, que será acompanhada da minuta do Contrato de Urbanização a celebrar entre as partes interessadas.

Nos termos previstos no nº 4 do artigo 120º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) a presente proposta da Unidade de Execução será submetida oportunamente a reunião de Câmara Municipal de Sátão.

2. RESULTADOS DA DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Como referido anteriormente a presente proposta da “Unidade de Execução Vila D’Igreja - Sátão” será oportunamente submetida a discussão pública.

Em cumprimento do ponto 5 do artigo 77.º do RJGT, concluído o período de discussão pública proceder-se-á à ponderação das reclamações, observações e sugestões apresentadas pelos interessados.

Ainda no seguimento do mesmo artigo (ponto 8), será elaborado o “Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública”, onde se analisa, pondera e se propõe a aceitação ou rejeição das participações apresentadas.

O “Relatório de análise e ponderação das participações da discussão pública”, onde se descreverá o procedimento ocorrido nesta fase e se apresentará o resultado da análise e ponderação técnica das participações apresentadas, deverá ser aprovado em reunião pública da Câmara Municipal de Sátão.

Tal como será realizado para a fase de discussão pública, será elaborado um aviso/edital contendo o resultado da discussão pública, que será igualmente publicitado na comunicação social, na Câmara Municipal, na sede da Freguesia de Sátão, bem como no site do Município.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Na sequência de requerimento oportunamente apresentado, pelos 18 proprietários de todos os 31 prédios abrangidos pela UE, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJGT e dado não existir um Plano de Pormenor para o local, a Câmara Municipal de Sátão deliberou iniciar o procedimento de delimitação da unidade de execução e promover de imediato a abertura de um período de discussão pública nos termos no n.º 4 do mesmo artigo.

A proposta para a delimitação desta unidade de execução incide sobre uma área total de 187 400 m², dos quais 179 320 m² correspondem aos 31 terrenos particulares, 6 980 m² a parcelas do Domínio Público Municipal (caminhos agrícolas) e 1 100 m² a parcelas do Domínio Privado Municipal (áreas de cedência de loteamentos particulares) e visa o reparcelamento e a infraestruturação de um espaço urbanizável destinado à construção de habitações unifamiliares.

A área de intervenção da presente Unidade de Execução, atualmente com ocupação agrícola e florestal, localiza-se a norte da sede do concelho de Sátão, a 200 metros do nó da EN 229 com a EN 329 e principal acesso à Vila, junto à Zona Industrial, tendo as seguintes confrontações:

- A norte – Rua Longa / Variante à EN 229;
- A Nascente – Rua de Santo António e Aglomerado Urbano do Tojal;
- A Sul – Urbanização “Vila Rosa”;
- A Poente – Zona Industrial, Ecocentro e Zona Urbana de Sátão.

Esta área é caracterizada por um relevo em encosta com exposição sul/sudeste, onde o declive varia entre a cota 640 a poente e a cota 605 a sudeste, apresentando condições favoráveis para o prolongamento das infraestruturas urbanísticas existentes na Avenida Vila Rosa.

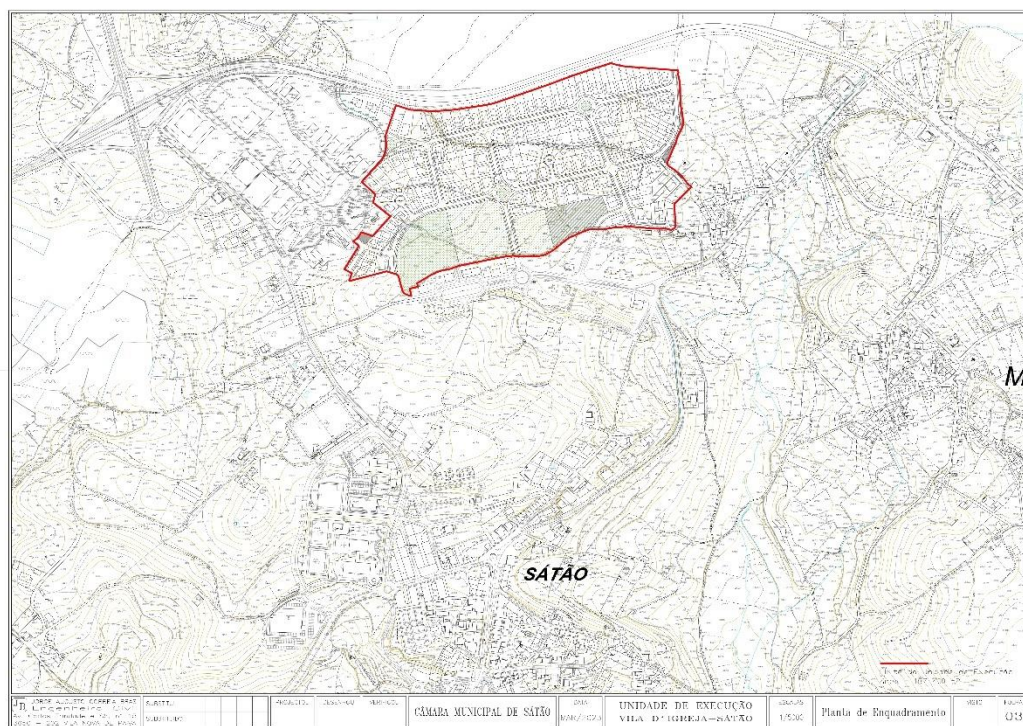


Figura 1 – Localização e Enquadramento da Unidade de Execução

Em conformidade com o artigo 120.º do RJIGT, a delimitação de uma Unidade de Execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos, visando em geral garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho; garantir a dotação de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o concelho; promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto, objetivos estes que serão consubstanciados e concretizados com a elaboração da presente Unidade de Execução.

Os limites físicos da área a sujeitar à intervenção urbanística encontram-se definidos no desenho 04 (Planta Cadastral) à escala 1/2000, onde consta também a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos.

Acresce finalmente referir que a delimitação da presente Unidade de Execução e a operação urbanística que lhe está associada (reparcelamento urbano) e se prevê venha a ocorrer de imediato, resultam de acordos informais que oportunamente foram celebrados entre o Município de Sátão e todos os proprietários dos terrenos abrangidos, no sentido de garantir a sua correta integração na malha urbana local e dotar a área de um conjunto de infraestruturas urbanas de qualidade, promovendo não só a sua requalificação urbanística mas também e no que se refere à acessibilidade interna a várias zonas do concelho, garantindo um funcionamento mais equilibrado e sem congestionamentos, compatibilizando de forma adequada os fluxos de passagem, os fluxos locais de residentes e as atividades existentes e previstas.

4. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A delimitação da presente Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e a operação urbanística que lhe está associada (reparcelamento urbano) assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando as áreas afetadas a espaços públicos e equipamentos, previstas no PDM em vigor.

A “Unidade de Execução Vila D’Igreja - Sátão” enquadra-se devidamente com as disposições do PDM de Sátão em vigor, designadamente quanto à conformidade com os objetivos do plano e aos conteúdos programáticos que foram definidos para esta área.

Quanto à Planta de Ordenamento - toda a área integrada na Unidade de Execução encontra-se classificada como Solo Urbanizável – Espaços Urbanos de Baixa Densidade, tendo como usos dominantes a habitação, comércio e serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e sendo o número máximo de pisos de 3 acima da cota de soleira e 1 abaixo da cota de soleira, e com índices de ocupação e de utilização não superiores aos dominantes na zona e/ou em zonas não ocupadas com índices de ocupação e de impermeabilização do solo máximos de 50 % e de 60 % respetivamente.

Por norma, nas áreas classificadas como Solo Urbanizável só deverão ser admitidas edificações ou operações urbanísticas ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução.

O índice de construção da solução urbanística integrada na presente Unidade de Execução é de 0.50 da área de cada uma das parcelas obtidas após reparcelamento, não atingindo assim o índice de construção bruto máximo admitido no PDM.

O regime de edificabilidade, o dimensionamento dos lugares de estacionamento e áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a arruamentos, estão definidas nos artigos 35.º, 36.º, 44.º, 43.º, 44.º e 59.º do Regulamento do PDM de Sátão.

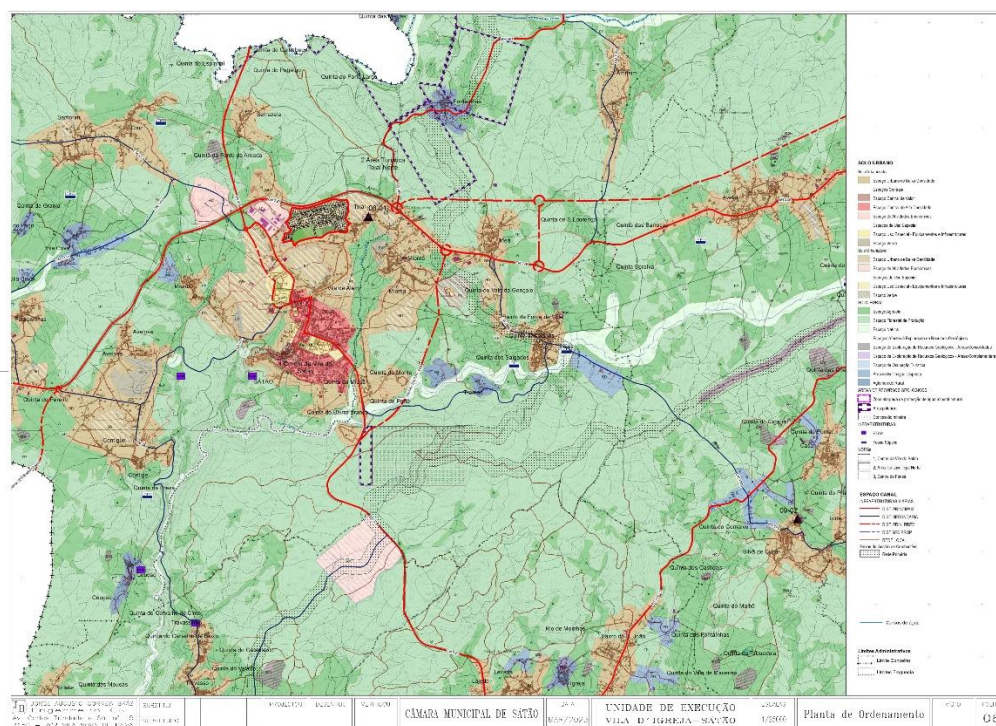


Figura 2 – Limites da UE sobre Planta de Ordenamento do PDM

Quanto à Planta de Zonamento Acústico, verificando-se que uma faixa marginal á EN 229 se insere numa Zona de Conflito deverão as novas edificações assegurar mecanismos de redução do ruído como faixas arborizadas, barreiras acústicas etc., nos termos do disposto nos artigos 11.º e 12.º do Regulamento do PDM de Sátão, não existindo quaisquer outros elementos que impeçam ou condicionem a concretização da solução urbanística a adotar.

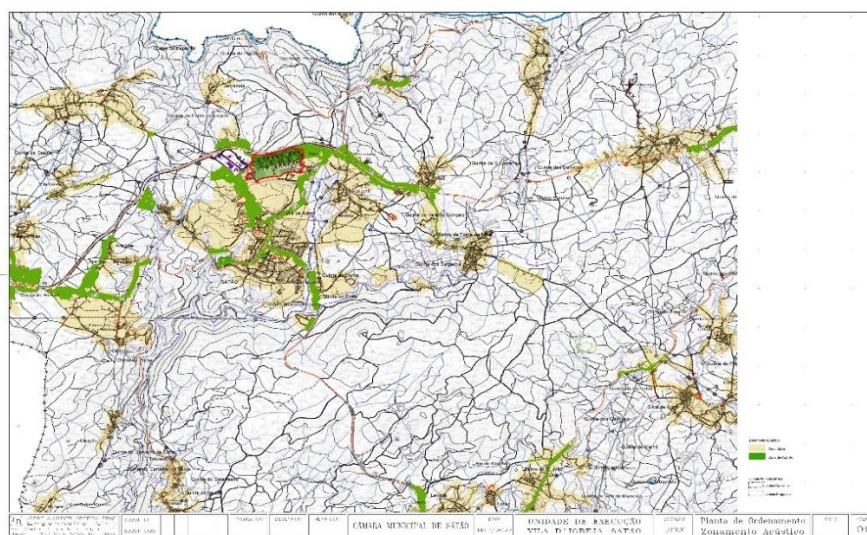


Figura 3 – Limites da UE sobre Planta de Zonamento Acústico do PDM

Quanto à Planta de Condicionantes, desdobrada nas plantas de: Recursos Agrícolas e Florestais, Recursos Ecológicos, Outras Condicionantes e Áreas Percorridas por Incêndios e Perigosidade, nesta área da Unidade de Execução não existe qualquer condicionante, servidão ou restrição de utilidade pública que impeça ou condicione a concretização da solução urbanística a adotar.

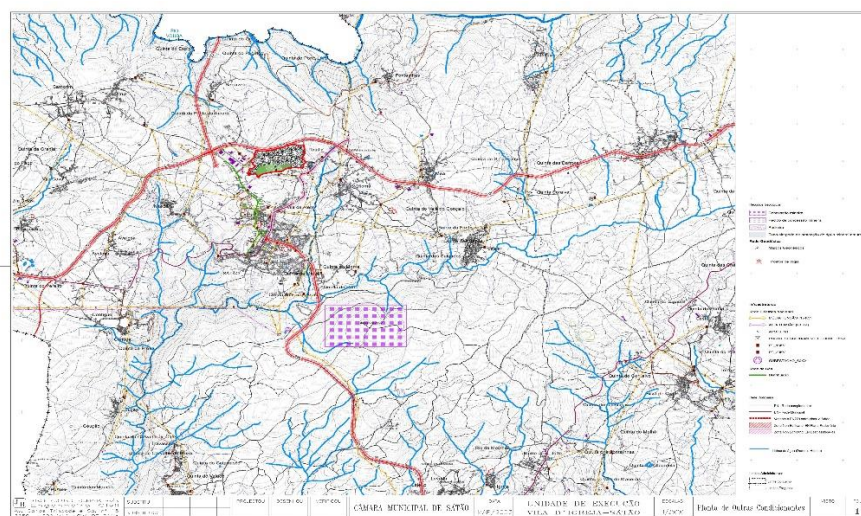


Figura 4 – Limites da UE sobre Planta de Outras Condicionantes do PDM

5. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

Conforme o levantamento cadastral representado na figura seguinte, a delimitação da Unidade de Execução corresponde ao limite físico de 31 prédios pertencentes a 24 proprietários distintos, conforme consta do Quadro 1 e é a que consta na Planta Cadastral em anexo.

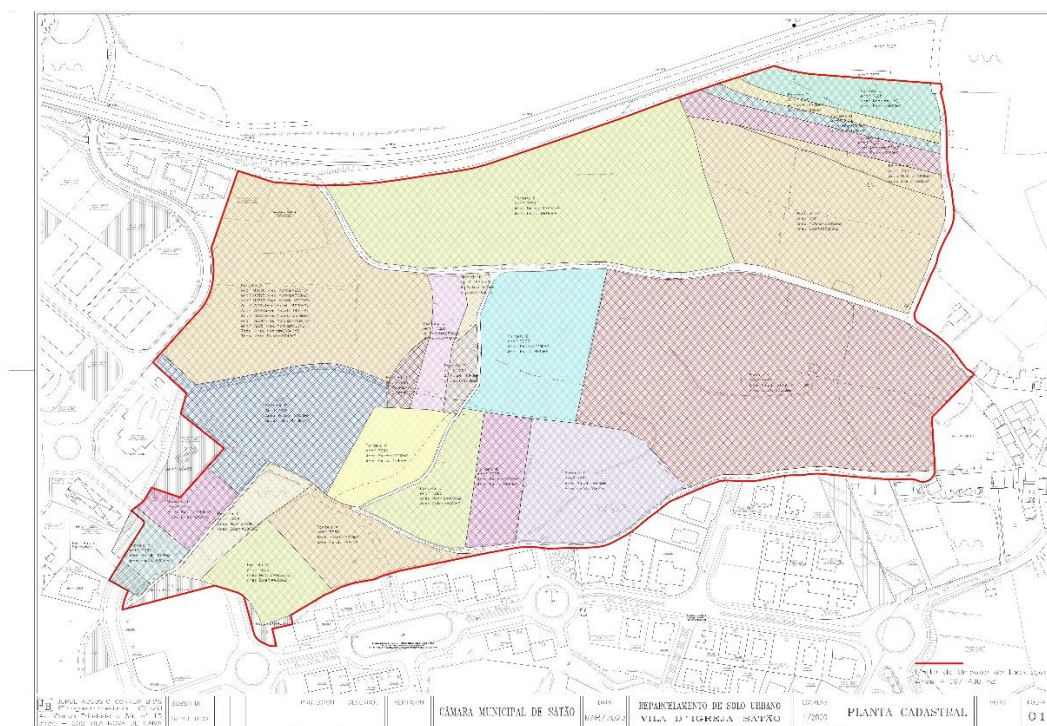


Figura 5 – Delimitação da Unidade de Execução e Identificação dos Prédios que a integram

De acordo com as áreas indicadas nas descrições prediais e nas inscrições matriciais, o conjunto dos prédios identificados totaliza uma área de 182 668 m², contudo, verifica-se que as áreas medidas em planta (área real dos prédios) não coincidem com as áreas dos prédios registadas, perfazendo uma área real total dos prédios de 179 320 m².

É importante ter presente esta diferença, uma vez que é com base na área real dos prédios que é calculada a edificabilidade da solução urbanística proposta.

A área de intervenção da Unidade de Execução apresenta vocação adequada para o aproveitamento urbanístico, cuja inserção urbana, localização e dimensão permitem assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso da área.

A respetiva operação permite o aproveitamento urbanístico de todas as parcelas resultantes, bem como a criação de áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e ainda a execução das respetivas obras de urbanização.

IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINAIS						
Parcelas	Proprietários	inscrição matricial	descrição predial	área matricial	área real	área total parcelas
		7181	2227	23 350	17 300	
		7182	1075	1 980	1 660	
		7231	908	4 830		
		7232	3674	1 440		
		7233	3679	3 300		
A	Herd. Manuel de Oliveira Machado	7234	1868	7 500	21140	45 720
		7235	3513	960		
		U 3030	3418	850		
		U 3515	4265	733		
		U 3517	4266	733		
		7252	2697	7 700	5 620	
B	Maria Odília de Jesus da Encarnação	7222	1066	31 450	37 500	37 500
	Herd. Maria Emília Soares da Silva	7180		27 650	26 160	
C	Herd. António Correia	7226		4 000	4 600	34 920
	Herd. Maria Ester Soares da Silva	7253		4 232	4 160	
D	António Abreu Sousa e Outros	7239	2696	14 850	11000	11000
E	Leonel Campos Baptista Ribeiro	7223	2630	7 100	9 840	9 840
F	Luís Filipe de Almeida Oliveira	7224	685	9 800	9 180	9 180
G	Herd. Juliano Rebelo Ferreira	7225	2665	3 515	3 880	3 880
G	Herd. Juliano Rebelo Ferreira	7255	2664	2 400	2400	2400
H	António Rodrigues de Oliveira	7240	3611	4 500	4540	4540
I	Carlos Manuel Nobre	7185	3317	5 950	3880	3880
J	Leonel Lopes Pina	7183		1 960	3380	3380
K	Maria Benilde Figueiredo Gonçalves	7254	3696	2 900	2 900	2 900
L	Aniceto Sequeira Rodrigues e outros	7228		2 500	2500	2500
M	Manuel Afonso Correia	7256	304	1 200	2000	2000
N	Manuel Ferreira Roque	7184		1 300	1480	1480
O	Manuel Nunes Roque	7190	418	1 300	1400	1400
P	Esmeralda Soeiro Marinho Antunes	7227	3720	1 020	1 200	1 200
Q	Herd. António Pereira de Figueiredo	7229		990	920	920
R	José Maria Figueiredo	7230	1203	675	680	680
TOTAIS				182 668	179 320	179 320

Quadro 1 - Identificação dos proprietários, identificação dos prédios originais e respetivas áreas constantes da inscrição matricial e descrição predial

6. PROGRAMA / SOLUÇÃO URBANÍSTICA

ESTRUTURA VIÁRIA

A proposta de solução urbanística desenvolvida para a presente Unidade de Execução, e representada na figura seguinte e na Planta da Solução Urbanística em anexo, prevê a abertura de dois novos eixos viários longitudinais estruturantes desenvolvendo-se de poente para nascente e sensivelmente paralelos à Av. Vila Rosa. Perpendiculares a estes, seis novos arruamentos estabelecerão a ligação daqueles, às ruas já iniciadas aquando da construção da citada avenida, bem como à Rotunda de Intersecção da Av. com a Rua do Cardal. Finalmente e para fechar toda a malha viária remodelaram-se também duas ligações à povoação do Tojal e uma à Zona Industrial de Sátão, bem como a construção duas pequenas ruas com rotunda em impasse.

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

Os perfis transversais tipo dos arruamentos respeitam integralmente o disposto no artigo 59.º do regulamento do PDM de Sátão, tendo-se adotado uma plataforma de:

- 15,00 metros nas vias principais, sendo 7,00m destinados à faixa de rodagem, 2,25m a cada uma das baias de estacionamento paralelas às faixas de rodagem e 1,75m a cada um dos passeios marginais;

- 9,50 metros nos arruamentos secundários sendo 6,50m destinados à faixa de rodagem e 1,50m a cada um dos passeios marginais.

A área de intervenção será dotada da infraestrutura viária, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais, rede de saneamento, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de gás e telecomunicações.

A execução destas infraestruturas será realizada nos termos definidos pelos projetos de especialidade das obras de urbanização a apresentar oportunamente.

Aproveitando este maciço arbóreo, é criado mais a sul um espaço verde vocacionado para a utilização pública, podendo este acolher funções sociais, como por exemplo um jardim infantil, campo de jogos ou outro equipamento a definir oportunamente pela Câmara Municipal.

Os edifícios propostos destinados exclusivamente a habitação unifamiliar isolada ou geminada, com índices de utilização máximos de 0,50 da área do lote, apresentam cérceas até dois pisos acima da cota de soleira, prevendo-se ainda, quando topograficamente se justificar um piso abaixo da cota de soleira exclusivamente destinado a garagem e arrumos.

A proposta de ocupação urbana para toda a área de intervenção comporta uma edificabilidade total máxima de 59 610 m², distribuída por 158 novas parcelas, conforme consta do Quadro 2 apresentado na página seguinte.

Para o cálculo da área bruta de construção poderá não ser considerado um eventual piso abaixo da cota de soleira desde que se destine exclusivamente a garagem e arrumos.

Prevê-se ainda a criação de duas novas parcelas com 880 m² (530 + 350) sem edificabilidade definida, que apenas se destinam a acertos cadastrais e serão integradas no domínio privado municipal para esse efeito, com área idêntica à existente antes do reparcelamento.

7. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO – 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 que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em planos municipais de ordenamento do território e na sua posterior divisão, com a adjudicação das parcelas resultantes aos primitivos proprietários”*.

Conforme o artigo 133.º do RJGT, o reparcelamento utilizado nas unidades de execução é ainda um instrumento de execução dos planos municipais de ordenamento do território, cuja aprovação pela Câmara produz os seguintes efeitos reais:

- Constituição de lotes para construção ou de parcelas para urbanização;
- Substituição, com plena eficácia real, dos antigos terrenos pelos novos lotes ou parcelas;
- Transmissão para a câmara municipal, de pleno direito e livre de qualquer ónus ou encargo, das parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos que, de acordo com a operação de reparcelamento, devam integrar o domínio público.

A síntese da operação de reparcelamento desta Unidade de Execução, consta do Quadro 2, onde estão representados os 31 prédios originais, que dão origem às 158 novas parcelas sujeitas a registo matricial e predial, bem como as áreas totais de 61 510 m² (35770+31530+880) que passam, com a aprovação da Unidade de Execução e operação de reparcelamento, a integrar o Domínio Municipal (público e privado), conforme Figura 6 e Planta de Reparcelamento em anexo.

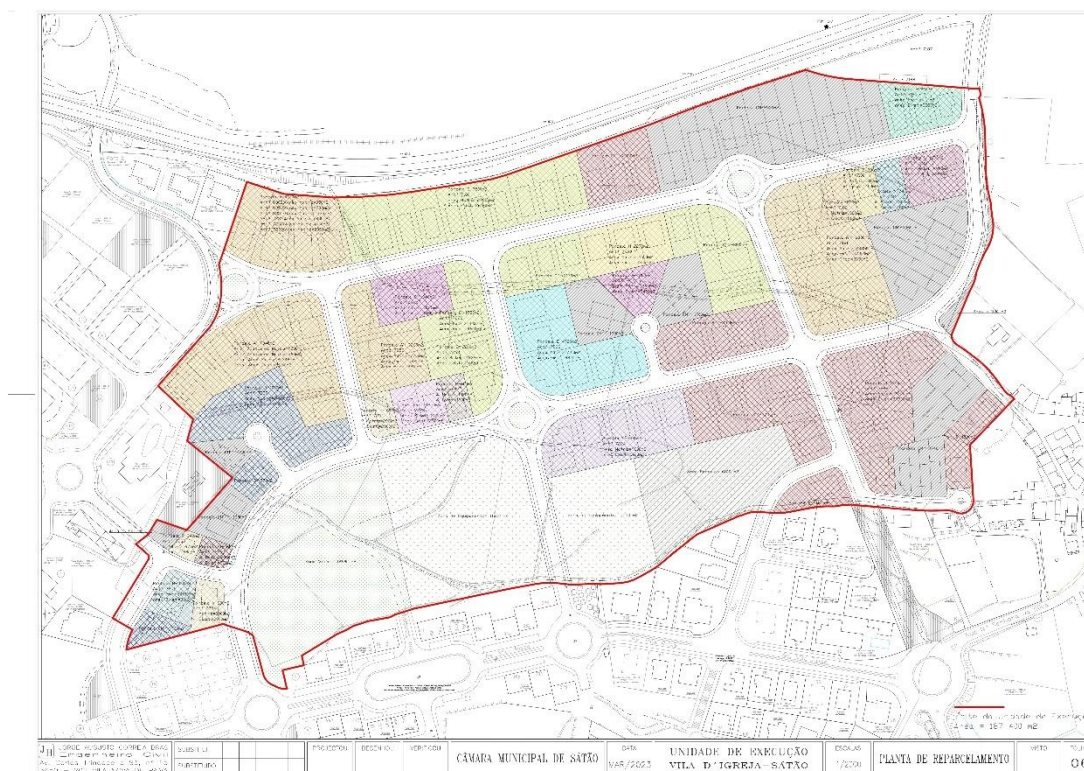


Figura 6 – Planta de Reparcelamento da Unidade de Execução

REPARCELAMENTO/EDIFICABILIDADE DAS PARCELAS							
Parcelas	Antes do Reparcelamento				Após o Reparcelamento		
	inscrição matricial (autoridade tributária)	descrição predial (conservatória registo predial)	Proprietário	área total inicial prédios	área parcelas reparceladas (50 %)	construção máxima (50%) acima do solo	designação parcelas resultantes
	7181	2227					
	7182	1075					
	7231	908					
	7232	3674					
	7233	3679					
A	7234	1868	Herd. Manuel de Oliveira Machado	45 720	22860	11 430	27 (A1-A27)
	7235	3513					
	U 3030	3418					
	U 3515	4265					
	U 3517	4266					
	7252	2697					
B	7222	1066	Maria Odília Jesus da Encarnação	37 500	18750	9375	25 (B1-B25)
	7180		Herd. Maria Emilia Soares da Silva				
C	7226		Herd. António Correia	34 920	17460	8730	22 (C1-C22)
	7253		Herd. Maria Ester Soares da Silva				
D	7239	2696	António Abreu Sousa e Outro	11000	5500	2750	9 (D1-D9)
E	7223	2630	Leonel Campos Baptista Ribeiro	9 840	4 920	2 460	6 (E1-E6)
F	7224	685	Luís Filipe de Almeida Oliveira	9 180	4590	2295	6 (F1-F6)
G	7225	2665	Herd. Juliano Rebelo Ferreira	3 880	1 940	970	3 (G1-G3)
G	7255	2664	Herd. Juliano Rebelo Ferreira	2400	1 200	600	2 (G4-G5)
H	7240	3611	António Rodrigues de Oliveira	4540	2270	1135	3 (H1-H3)
I	7185	3317	Carlos Manuel Nobre	3880	1 940	970	3 (I1-I3)
J	7183		Leonel Lopes Pina	3380	1690	845	3 (J1-J3)
K	7254	3696	Maria Benilde Figueiredo Gonçalves	2 900	1 450	725	2 (K4-K5)
L	7228		Aniceto Sequeira Rodrigues e Outros	2500	1250	625	2 (L1-L2)
M	7256	304	Manuel Afonso Correia	2000	1 000	500	2 (M1-M2)
N	7184		Manuel Ferreira Roque	1480	740	370	1 lote (N1)
O	7190	418	Manuel Nunes Roque	1400	700	350	1 lote (O1)
P	7227	3720	Esmeralda Soeiro Marinho Antunes	1 200	600	300	1 lote (P1)
Q	7229		Herd. António Pereira de Figueiredo	920	460	230	1 lote (Q1)
R	7230	1203	José Maria Figueiredo	680	340	170	1 lote (R1)
Soma				179 320	89 660	44 830	120 lotes
CM de Sátão			Domínio Privado Municipal (existente)	1 100	880	acertos cadastrais	
CM de Sátão			Domínio Privado Municipal (cedência)		29 560	14 780	38 (CM1-CM38)
CM de Sátão			Domínio Privado Municipal (cedência)		31 530	zonas verdes e equipamentos	
CM de Sátão			Domínio Público Municipal (cedência)	6 980	35 770	infraestruturas viárias	
TOTAIS				187 400	187 400	59 610	158 lotes

Quadro 2 – Parcelas resultantes / Edificabilidade das parcelas

8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

PEREQUAÇÃO

A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória deverá ocorrer em qualquer unidade de execução, sendo que os mecanismos de perequação a utilizar são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

No caso desta unidade de execução, os custos inerentes à urbanização serão da responsabilidade equitativamente pelos 24 proprietários abrangidos, nomeadamente quanto à execução das obras de urbanização e a todos os demais encargos como taxas municipais.

A operação urbanística será executada através do Sistema de Cooperação.

Neste sistema, “a iniciativa de execução da operação urbanística pertence ao Município, com a colaboração dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara e nos termos do adequado instrumento contratual”.

Os direitos e obrigações das partes são, neste caso concreto, estabelecidos no Contrato de Urbanização que será celebrado após a aprovação da Unidade de Execução.

A solução urbanística foi desenvolvida tendo por base o princípio de equidade na distribuição de encargos e benefícios decorrentes da operação urbanística.

8.1 ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO

Uma vez que todos os prédios que integram esta Unidade de Execução têm o mesmo estatuto de “*área urbana de baixa densidade*”, o Índice Médio de Utilização corresponde a cerca de 33%, tendo em conta o quociente entre a edificabilidade total da solução urbanística prevista (59 610m²) e a área total dos terrenos (179 320m²),

Na presente operação urbanística e uma vez que todos os proprietários irão ceder equitativamente 50 % da área existente no prédio original para: [infraestruturas viárias (16,0%), para zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva (17,5%) e para custear as obras de urbanização (16,5%)], ficarão, após o reparcelamento, com parcelas com a área total de 50 % da área inicial e onde poderão construir até um máximo de 50 % destas áreas.

Para esta operação urbanística em concreto, o PDM estabelece a necessidade de cedência de 31 296 m² (13 909 + 17387), que resulta da aplicação direta do referido artigo 59.º:

$$59\,610\text{ m}^2 (\text{área total de construção}) \times (28 + 35) / 120 = 31\,296\text{ m}^2 (13\,909\text{ m}^2 + 17\,387\text{ m}^2)$$

Na presente situação e como já se referiu todos os proprietários cedem equitativamente, da área que inicialmente dispunham, para cumprimento do artigo 59.º do PDM:

- 17,5 % para zonas verdes e equipamentos de utilização coletiva (13 920 +17 390) m²;

- 16,0 % para infraestruturas viárias (28 790 m²)

num valor total de 60 100 m² (13 920 + 17 390 + 28 790), que adicionados aos 220 m² de anteriores cedências para zonas verdes e aos 6 980 m² dos primitivos caminhos agrícolas totaliza uma área global de 67 300 m² (35 770 m² de ruas e 31 530 m² de zonas verdes e equipamentos).

8.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Considerando os compromissos informalmente estabelecidos com todos os proprietários abrangidos pela UE, os encargos com a urbanização da operação urbanística são da responsabilidade do Município, tendo ficado estabelecido que o Município receberia várias parcelas com edificabilidade total de 14 780 m² (repartida por 38 lotes para habitação e uma parcela para equipamento, com a áreas totais de 29 560 m²) como forma de compensar esses encargos.

Foi elaborado um estudo económico no sentido de avaliar o equilíbrio financeiro do acordo, com base no valor de mercado dos lotes, bem como a estimativa dos encargos com a infraestruturização da área, que poderá ser analisado nos documentos em anexo.

Na presente operação urbanística todos os proprietários cederam equitativamente 16,5 % da área que inicialmente dispunham para compensarem o Município com custos de urbanização.

Tendo em consideração a atual conjuntura, o Município pretende de momento intervir apenas na realização das infraestruturas viárias, no sentido de garantir a viabilidade de construção nas parcelas a atribuir aos particulares e oportunamente procederá à realização das obras destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

8.4 AVALIAÇÃO DOS ENCARGOS MUNICIPAIS

Tendo por base a forma de execução prevista e descrita anteriormente na presente Unidade de Execução (sistema de cooperação), em que a iniciativa de executar esta operação é do Município, com a colaboração dos proprietários dos prédios, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução das respetivas obras de urbanização, importa quantificar os valores correspondentes ao investimento municipal previsto.

No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá a responsabilidade:

- Numa 1ª fase, executar as obras de urbanização que irão garantir as infraestruturas adequadas à implantação dos edifícios previstos nas novas parcelas resultantes do reparcelamento;
- Proceder oportunamente, numa 2ª fase, à realização das obras destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, com uma área total de 31 530 m².

A estimativa dos custos de urbanização é de cerca 2 321 000 €, somatório:

- do custo das obras de urbanização, incluindo respetivos projetos, conforme orçamento anexo, e que se estimam em: $[(35\,770 \times 56 \times 1.06) + (35\,770 \times 56 \times 4.25\% \times 0.75 \times 1.23)] = 2\,200\,000$ €;

- e do valor das taxas e compensações urbanísticas devidas ao Município de Sátão e que se estimam em: 121 000 € (8 000 € de taxas e 113 000 de TMU)

8.5 AVALIAÇÃO DO EQUILÍBRIO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO

Considerando, como se referiu, que o valor global das 38 parcelas de terreno a ceder ao Município de Sátão, com a área total de 29 560 m² e a correspondente edificabilidade de 14 780 m², se estimam em:

$$29\,560\text{ m}^2 \times 79\text{ €/m}^2 \text{ área terreno ou } 14\,780\text{ m}^2 \times 158\text{ €/m}^2 \text{ área construção} = 2\,335\,000\text{ €}$$

e que os custos de urbanização se estimam em:

$$(2\,200\,000\text{ € das obras de urbanização} + 121\,000\text{ € de taxas e compensações}) = 2\,321\,000\text{ €}$$

e, uma vez que, os custos de urbanização são efetivamente compensados pelas parcelas cedidas, poderá concluir-se que se verifica um equilíbrio financeiro na presente operação de reparcelamento urbano.

9 ATOS JÁ OCORRIDOS E SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

1. Aprovação das propostas de Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento

A proposta da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento, acompanhada da minuta de Contrato de Urbanização serão submetidas a reunião pública de Câmara para aprovação.

2. Discussão pública

Aprovadas que estejam estas propostas será promovido um período de discussão pública nos termos análogos aos previstos para os planos de pormenor, em cumprimento do estipulado no n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT, divulgando-se a proposta da Unidade de Execução da seguinte forma:

- a) através de aviso a publicar no Diário da República,
- b) na comunicação social e
- c) no sítio eletrónico do Município.

Proceder-se-á à divulgação através destes meios, do período da discussão pública e dos locais de consulta da proposta, bem como a forma como os interessados poderão apresentar as suas reclamações, observações e sugestões. A discussão pública terá de decorrer num período superior a 22 dias úteis e terá de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

3. Ponderação das participações resultantes da discussão pública

Após terminar o período de discussão pública, proceder-se-á à apreciação e ponderação das eventuais participações recebidas, o que dará origem à elaboração de um relatório de ponderação, respondendo às questões apresentadas pelos interessados. Este relatório será submetido à apreciação da Câmara (em reunião pública) e divulgar-se-á publicamente, da mesma forma, os seus resultados.

4. Aprovação da Unidade de Execução e da Operação de reparcelamento

Posteriormente irá submeter-se a versão final da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento para aprovação pela Câmara em reunião pública, nos termos definidos na lei.

5. Celebração de Contrato de Urbanização

Aprovadas que estejam a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento, será celebrado o Contrato de Urbanização, entre os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução e o Município, onde se estabelecem os direitos e as obrigações das partes.

6. Emissão de certidão

Com o Contrato de Urbanização celebrado será emitida a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento.

7. Registo das novas parcelas

O Contrato de Urbanização e a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento constituem os elementos necessários para se proceder ao registo matricial e predial das parcelas resultantes da operação de reparcelamento, designadamente das que vão ser cedidos pelos proprietários dos prédios envolvidos nesta operação ao domínio municipal.

ANEXOS

Documento 1 – Regulamento da Operação de Reparcelamento Urbano “Vila D’Igreja – Sátão”

Documento 2 – Avaliação das parcelas a ceder à CM para compensar os Custos de Urbanização

Documento 3 – Estimativa Orçamental das Obras de Urbanização

Documento 4 – Minuta de Requerimento para Delimitação de uma Unidade de Execução

Documento 5 – Minuta de Deliberação de uma Unidade de Execução

Documento 6 – Minuta de Contrato de Urbanização

PLANTAS

01 - Localização

02 - Planta de Localização

03 - Planta de Enquadramento

04 - Planta Cadastral

05 - Planta da Solução Urbanística

06 - Planta de Reparcelamento

07 - Planta de Cedências

08 - Planta de Ordenamento – PDM de Sátão

09 - Planta de Zonamento Acústico – PDM de Sátão

10 - Planta de Condicionantes – Recursos Agrícolas e Florestais - PDM de Sátão

11 - Planta de Condicionantes – Recursos Ecológicos - PDM de Sátão

12 - Planta de Outras Condicionantes - PDM de Sátão

13 - Planta de Áreas Percorridas e Perigosidade de Incêndio - PDM de Sátão

Sátão, 25 de março de 2023

O Eng.º Civil

Jorge Augusto Correia Brás