



**UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO
URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES
ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA
INDUSTRIAL DE VILA VERDE**

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

setembro 2019

lugar do plano
gestão do território e cultura, lda

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1. NOTA INTRODUTÓRIA..... | 4 |
| 2. ENQUADRAMENTO LEGAL | 6 |
| 3. ANTECEDENTES..... | 8 |
| 4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | 11 |
| 5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | 16 |
| 6. ENQUADRAMENTO COM O PDM EM VIGOR | 19 |
| 7. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO | 38 |
| 8. MODELO DE OCUPAÇÃO – SOLUÇÃO URBANÍSTICA | 52 |
| 9. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO – REPARCELAMENTO..... | 71 |
| 10. SISTEMA DE EXECUÇÃO | 84 |
| 11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 85 |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES
ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÁ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

1. | NOTA INTRODUTÓRIA

O presente conteúdo documental enquadra e define a oportunidade de elaboração de uma unidade de execução, de acordo e para efeitos do previsto no n.º 2 do artigo 147º do Regime Jurídicos dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹.

As unidades de execução apresentam-se assim como instrumentos que sustentam a concretização das estratégias de desenvolvimento e programação definidas nos planos territoriais de escala municipal, promovendo uma adequação da solução urbanística dela decorrente aos objetivos e às prioridades que neles se encontram estabelecidos² e um desenvolvimento urbano harmonioso.

A delimitação da **Unidade de Execução para o Solo Urbanizável / Espaço de Atividades Económicas confinante com a Zona Industrial de Vila Verde**, a partir de agora designada por unidade de execução, reforça a continuidade das políticas adotadas pelo Município de Oliveira do Bairro em matéria de desenvolvimento local e reflete a continuidade da aposta na oferta de espaços destinados à instalação de atividades económica no concelho.

A unidade de execução incide sobre uma área que se enquadra, em termos administrativos, em duas das freguesias do concelho de Oliveira do Bairro, designadamente a freguesias de Oliveira do Bairro e a União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

Esta realidade territorial, não obstante se apresentar integrada na categoria de “Espaços de Atividades Económicas, apresenta ainda estatuto de “Solo Urbanizável”.

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio

²² A definição dos critérios inerentes à delimitação da unidade de execução e dos objetivos que a ela se encontram subjacentes constituem premissas que sustentam a fundamentação da necessidade de elaboração da própria unidade, estando os mesmos devidamente explicitados no presente documento.

A delimitação da unidade de execução surge, assim, consubstanciada pela necessidade de concretizar o previsto no Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro (PDMOLB), importando observar que a programação dos solos urbanizáveis apenas pode ser concretizada através da elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução³, enquadrando estes instrumentos a realização futura das operações urbanísticas necessárias à criação de condições para o acolhimento de investimentos económicos e a consolidação urbana desta realidade territorial, dela resultando a expansão da Zona Industrial de Vila Verde, já presente na envolvente imediata.

Atendendo ao facto que a unidade de execução não foi precedida da elaboração de plano de pormenor, deverá a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro (CMOLB) promover, em momento anterior à sua aprovação, a abertura de um período de discussão pública, devendo esta ser realizada em termos idênticos aos estabelecidos para os planos de pormenor, cumprindo assim o disposto no n.º 4 do artigo 148º do RJIGT.

³ Em conformidade com o n.º 2 do art.º 77º do Regulamento do PDMOLB.

2. | ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma unidade de execução consubstancia um ato de natureza administrativa, cujo procedimento segue, supletivamente, o modelo previsto no Código do Procedimento Administrativo, tendo no presente caso por objetivo primordial concretizar a programação do solo urbanizável de uma área que se desenvolve na envolvente imediata de uma das principais zonas industriais do concelho de Oliveira do Bairro.

Nesta medida, tal procedimento deverá obedecer a determinados requisitos, nomeadamente no que observa relação direta com as exigências de fundamentação, importando neste pressuposto ressaltar que a área a delimitar e a sujeitar à disciplina da unidade de execução assegura o cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 148º do RJIGT, que determina que *“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”*.

A delimitação e formalização da unidade de execução objeto do presente documento determina assim, como pressupostos indispensáveis para a sua prossecução, os seguintes procedimentos, alguns dos quais já concretizados:

- **1.** O levantamento da base cadastral da realidade territorial integrada na área de intervenção a abranger pela unidade de execução;
- **2.** A integração e enquadramento da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial em vigor, e, em particular, com o PDMOLB;
- **3.** O desenvolvimento de uma solução urbanística base, preferencialmente sustentada na articulação das propostas de ocupação com o território

envolvente e com as preexistências funcionais já observadas na Zona Industrial de Vila Verde;

- **4.** A descrição das operações urbanísticas a realizar;
- **5.** A definição do quadro de transformação fundiária e a explicitação da relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária resultante da solução urbanística;
- **6.** A definição das áreas de cedência para o domínio municipal, designadamente as áreas a destinar a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização coletiva, à criação de áreas de circulação pedonal e de veículos e a estacionamento;
- **7.** A elaboração dos projetos de execução associados aos arruamentos previstos na solução urbanística e os projetos referentes às respetivas infraestruturas urbanas;
- **8.** A identificação do sistema de execução e a definição das regras básicas que orientem a concretização da solução urbanística formulada e dos projetos de execução que a ela se encontram associados.

3. | ANTECEDENTES

A realidade territorial que sustenta a delimitação da presente unidade de execução apresenta-se na sua quase totalidade qualificada, em termos operativos, como Solo Urbanizável, a ela estando associada a categoria de Espaços de Atividades Económicas.

Determina o Regulamento do PDMOLB, nomeadamente através do disposto no artigo 84º que *“Os solos urbanizáveis qualificados como Espaços de Atividades Económicas compreendem as áreas urbanizáveis, geralmente associados a Espaços de Atividades Económicas em áreas urbanizadas, para as quais se prevê uma ocupação sustentada na presença de atividades económicas predominantemente associadas à função industrial e de armazenagem.”*

Determina ainda o Regulamento do PDMOLB, no seu artigo 85º, que o uso e ocupação do solo destes espaços são *“similares aos admitidos nos Espaços de Atividades Económicas integrados em solo já urbanizado”* salvaguardando igualmente, no n.º 1 do seu artigo 86º, que *“O regime de edificabilidade a cumprir pelas operações urbanísticas a promover em solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas integrados em solos urbanizáveis rege-se pelo conjunto de regras e disposições estabelecido para a respetiva categoria de uso do solo integrada em solo urbanizado.”*

Dispõe igualmente o n.º 2 do artigo 77º do Regulamento do PDMOLB que *“Os solos urbanizáveis compreendem o conjunto de solos cuja urbanização é possível programar e que podem vir a adquirir as características dos solos urbanizados, a curto ou médio prazo, mediante a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução, enquadrados ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão”.*

Estas disposições estabelecidas em sede de regulamento administrativo resultam assim na necessidade de enquadramento prévio das operações urbanísticas em áreas

qualificadas como solo urbanizável através de plano municipal de ordenamento do território ou unidade de execução, o que se aplica no caso presente.

Importará no presente contexto assumir uma referência expressa ao facto que a realidade territorial a integrar na unidade de execução apresenta uma localização confinante com o perímetro da atual Zona industrial de Vila Verde, podendo inferir-se que a sua qualificação em termos operativos (Solo Urbanizável) e em termos funcionais (Espaços de Atividades Económicas), formalizada aquando da segunda revisão do PDMOLB, tenha sido assumida como uma proposta orientada no sentido de concretizar uma das linhas de ação que sintetiza um dos principais objetivos enquadrado modelo estratégico de desenvolvimento formalizado para o concelho, nomeadamente a Linha de Ação 2 - Industrialização qualificada, como fator de atração e motor do desenvolvimento.

A definição desta linha de ação decorreu da operacionalização dos objetivos que estiveram na génese da revisão do próprio PDMOLB e da observação de algumas considerações que viriam a sustentar o estabelecimento do modelo de ordenamento proposto para o concelho, de entra as quais assume particular relevância a necessidade de potenciar os solos associados a atividade económicas.

De facto, a realidade económica concelhia refletia, já à data da segunda revisão do PDMOLB, uma presença notória de empresas associadas ao setor secundário, importando observar que um crescente número de unidades industriais tem vindo a concentrar-se nas diversas zonas industriais existentes no concelho

As necessidades em matéria de espaços de atividades económicas, diagnosticadas no âmbito do processo de revisão do PDMOLB, viriam a orientar a formalização da proposta de um modelo de ordenamento territorial capaz de enquadrar e promover a valorização do tecido empresarial do concelho, privilegiando o posicionamento estratégico e as acessibilidades com que algumas das maiores zonas industriais se apresentam dotadas, nomeadamente a Zona Industrial de Oiã, localizada na proximidade do nó acesso ao

traçado do IP1/ A1, e a Zona Industrial da Palhaça, cujo perímetro se desenvolve na proximidade do nó acesso ao traçado da A17.

Esta intenção de promover a criação de novos espaços de atividades económicas não foi em momento algum omitida nas áreas associadas às restantes zonas industriais do concelho, prevendo-se no PDMOLB a sua ampliação, não apenas com o objetivo de promover a geração de emprego e riqueza através da atração de investimento e a instalação de novas empresas, mas também com o sentido de criar as condições capazes de orientar a deslocalização de algumas indústrias de dimensão menor e ainda presentes em alguns aglomerados urbanos.

A potenciação dos solos com apetência para a instalação de atividades económicas e o seu enquadramento com o modelo de ordenamento estabelecido pelo PDMOLB viria a assumir particular expressão na delimitação de algumas áreas de expansão das zonas industriais já existentes, entre as quais se enquadra a área abrangida pela presente unidade de execução, assim como na delimitação de algumas unidades operativas de planeamento e gestão, entre as quais se enquadra a UOPG 3 – Zona Industrial de Vila Verde.

Esta UOPG, apresenta uma localização que se desenvolve na envolvente imediata da área prevista para a expansão do atual perímetro da zona industrial, nomeadamente a nordeste do traçado do IP1/A1, sendo assumida, tal como a área abrangida pela presente unidade de execução, como uma área complementar da atual Zona Industrial de Vila Verde, sendo expectável que a concretização da unidade de execução e a sua subsequente ocupação através da instalação de novas empresas possa vir a constituir um preâmbulo da ocupação da área da UOPG 3 e contribuir para o reforço da base económica atualmente presente no concelho.

4. | OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O posicionamento geoestratégico que o concelho de Oliveira do Bairro apresenta e as dinâmicas de investimento económico ocorridas num passado recente determinaram, já no período em que decorreu o processo técnico da segunda revisão do PDMOLB⁴, o desenvolvimento de um modelo de ordenamento que assumiu a relevância extrema dos espaços de atividade económicas enquanto polos agregadores de investimento e de geração de emprego, fatores determinantes para a fixação de população e desenvolvimento económico do concelho.

O modelo de ordenamento então assumido territorializava já a continuidade política que o município tinha vindo a implementar no passado, nomeadamente no que observa relação direta com a criação de condições atrativas à realização de investimento e ao surgimento de novas unidades empresariais / industriais.

A delimitação de Espaços de Atividades Económicas, mais do que assumir as preexistências associadas aos investimentos já realizados, promoveu um reforço efetivo da oferta de solos com apetência para a realização de novos investimentos e consequente instalação de novas empresas no concelho.

Houve neste enquadramento lugar à criação de novos Espaços de Atividades Económicas em solo urbanizável, constituindo-se estes solos enquanto áreas de suporte à expansão das zonas industriais já existentes nas diversas freguesias do concelho, entre elas se incluindo a Zona Industrial de Vila Verde.

A salvaguarda destas áreas de expansão das zonas industriais já existentes no concelho viria ainda a ser reforçada no modelo de ordenamento então formalizado para o território concelhio, nele se prevendo a possibilidade acrescida da criação de novas áreas a

⁴ A segunda revisão do PDMOLB foi publicada através do Aviso n.º 8721/2015 (Diário da República n.º 154, 2ª Série, de 10/08/2015). Foi objeto de uma primeira correção material, publicada através da Declaração n.º 71/2017 (Diário da República n.º 71, 2ª Série, de 12/09/2017) e, posteriormente, de uma segunda correção material, publicada através da Declaração n.º 3/2018 (Diário da República n.º 12, 2ª Série, de 17/01/2018).

associar a Espaços de Atividades Económicas. O cenário então assumido viria a culminar no estabelecimento de 4 unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)⁵, todas elas vocacionadas para o reforço da base empresarial do concelho.

Esta aposta manifesta na sustentação da base económica local permite incrementar a atratividade do concelho à instalação de novas empresas e reforçar o protagonismo de algumas empresas à escala regional, fortalecendo assim a imagem e a dinâmica de investimento do concelho e o aproveitamento do seu posicionamento geoestratégico e das acessibilidades privilegiadas que o concelho dispõe.

Pretende-se, assim, que esta nova realidade empresarial se possa assumir como um espaço funcionalmente organizado e capaz de refletir uma imagem atrativa e potenciadora da realização de investimentos e da criação de emprego e riqueza, fatores cada vez mais determinantes na atração e fixação de população, considerando sempre os princípios do desenvolvimento sustentado e sustentável e a criação de uma imagem que salvguarde o respeito pela salvaguarda do meio ambiente.

A concretização da solução urbanística proposta assumirá, assim, um contributo determinante para a consolidação e afirmação da Zona Industrial de Vila Verde enquanto polo dinamizador da dinâmica económica do concelho podendo mesmo ser encarada como um preâmbulo da futura concretização da UOPG 3 - Zona Industrial de Vila Verde - Nascente, cuja delimitação se desenvolve na envolvente próxima da atual zona industrial, nomeadamente a nascente do traçado do IP1 / A1.

Em resultado das políticas municipais que têm vindo a ser implementadas no passado e tendo presentes as expetativas de desenvolvimento previamente assumidas aquando da revisão do PDMOLB, é expetável que a delimitação e subsequente aprovação da presente

⁵ O modelo de ordenamento de Oliveira do Bairro considerou a criação de 4 UOPG, todas elas relacionadas com zonas industriais já existentes no concelho, designadamente UOPG 1 - Zona Industrial da Palhaça - Norte; UOPG 2 - Zona Industrial da Palhaça - Sul; UOPG 3 - Zona Industrial de Vila Verde - Nascente; e UOPG 4 - Zona Industrial de Oiã - Poente.

unidade de execução possa concorrer para a concretização, entre outros, dos seguintes objetivos:

- **1.** Concretizar o modelo de ordenamento estabelecido para o território sustentado na estratégia de desenvolvimento e nas políticas de investimento e desenvolvimento assumidas para o concelho e contribuir para o reforço do empreendedorismo e captação de investimento capaz de estimular criação de emprego e a atração e fixação de novos residentes no concelho;
- **2.** Criação de um espaço de atividades económicas que se articule em termos físicos e funcionais com o atual perímetro da Zona Industrial de Vila Verde e contribua para a sua requalificação e expansão. A ocupação futura desta zona de expansão da Zona Industrial de Vila Verde deverá concretizar a oferta de um espaço atrativo e dotado de infraestruturas capazes de garantir o acolhimento e fixação imediata de nova atividades económicas, podendo inclusivamente potenciar a relocalização de unidades empresariais instaladas noutras zonas do concelho que se encontrem física e funcionalmente desenquadradas com a realidade territorial envolvente;
- **3.** Definição de uma solução de reestruturação urbana da estrutura fundiária abrangida pela unidade de execução, tendo em consideração o enquadramento das operações urbanísticas que sustentem futuramente a expansão e consolidação urbana do quadrante nordeste da Zona Industrial de Vila Verde;
- **4.** Definição de uma solução de desenho urbano que sustente a criação de diversas tipologias de parcelas. A solução de desenho urbano a formalizar considerará a criação de parcelas com configurações e áreas distintas, promovendo assim uma maior flexibilização da oferta e uma resposta mais adequada às atuais dinâmicas de procura de solos devidamente infraestruturados e aptos para a instalação de atividades económicas;

- **5.** Estruturação de uma solução de desenho urbano que enquadre a ocupação futura da área abrangida pela unidade de execução predominantemente sustentada na presença de edifícios de cariz industrial / empresarial com características físicas que assegurem o cumprimento dos parâmetros de edificabilidade estabelecidos pelo PDMOLB para os solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas;
- **6.** Estruturação das acessibilidades viárias internas a partir do traçado da rua Kiwicoop e adoção de perfis transversais mínimos de referência estabelecidos pelo PDMOLB, quer ao nível da faixa de rodagem, quer ao nível das áreas complementares, nomeadamente, das áreas destinadas a circulação pedonal e estacionamento
- **7.** Criação de áreas de circulação pedonal capazes de assegurar uma adequada e efetiva compartimentação entre os tráfegos mecânico e pedonal e promover o reforço das condições de segurança da circulação;
- **8.** Definição e localização de áreas de estacionamento (privadas e públicas) capazes de satisfazer as necessidades resultantes da instalação de novas atividades económicas e dos visitantes que tenderão a recorrer aos seus serviços;
- **9.** Definição de uma estrutura verde de enquadramento capaz de contribuir para a qualificação da imagem urbanística, paisagística e ambiental que se pretende ver conferida à área de expansão da Zona Industrial de Vila Verde. A concretização desta estrutura verde deverá considerar a introdução de elementos arbóreos e arbustivos autóctones e adaptados às condições do local, contribuindo para uma maior legibilidade dos espaços-canal e para o reforço da atratividade e da imagem urbana pretendida;

- **10.** Potenciar o estabelecimento de complementaridades e sinergias entre as atividades económicas já instaladas na Zona Industrial de Vila Verde e as unidades a instalar futuramente;

5. | CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área que se pretende ver submetida a intervenção urbanística, dela constando a identificação da globalidade dos prédios por ela abrangidos.

Procura-se com este procedimento assumir um contributo para um desenvolvimento urbano harmonioso da área de intervenção abrangida, para ela se contemplando as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva, sempre que os mesmos se encontrem previstos em plano territorial eficaz, em conformidade com o determinado pelo artigo 148º do RJIGT.

A unidade de execução assume assim como objetivo primordial um papel de elemento regulador da ocupação urbanística futura da realidade territorial por ela abrangida, não omitindo em momento algum a leitura do território envolvente e a relação de continuidade que deve ser salvaguardada.

Nos termos do disposto no PDMOLB, a concretização das ações de infraestruturização e transformação do solo nas diferentes áreas do território municipal, e em particular as *“intervenções integradas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e que o município define, ao longo do tempo, e tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PDM, devem ser delimitadas unidades de execução, a sujeitar ao sistema de cooperação ou ao sistema de imposição administrativa”*⁶, assumindo a CMOLB que no presente caso a concretização da unidade de execução, será por imposição administrativa.

Os critérios utilizados na delimitação da presente unidade de execução resultam numa relação direta com o conjunto de objetivos que se pretende ver alcançado com a

⁶ Em conformidade com o n.º 2 do art.º 108º (Sistemas de execução) do Regulamento do PDMOLB.

concretização futura da solução urbanística a formalizar, tendo sido igualmente atendidos os pressupostos resultantes dos diversos interesses em presença para a consolidação urbana desta realidade territorial exetante que se encontra presente na envolvente imediata da Zona Industrial de Vila Verde.

Tendo como elemento de base estas premissas, a delimitação da unidade de execução teve em consideração as disposições emanadas pelo próprio Regulamento do PDMOLB, no qual se determina que *“Os solos urbanizáveis compreendem o conjunto de solos cuja urbanização é possível programar e que podem vir a adquirir as características dos solos urbanizados, a curto ou médio prazo, mediante a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução, enquadrados ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.”*⁷

Observada esta imposição, viria a ser considerada para efeitos de delimitação da unidade de execução, para além das preexistências viárias já presentes no local, a estrutura cadastral que se encontra o presente no local, tendo nesta medida sido incluídos na unidade de execução a globalidade dos prédios anteriormente identificados, pelo que a representação dos mesmos e a identificação dos limites da unidade de execução resulta em conformidade com o que se encontra graficamente representado no Desenho n. 2.0 (Planta de Cadastro Existente), que se apresenta em anexo ao presente documento e que dele faz parte integrante.

Os prédios abrangidos pela área de intervenção que se encontra associada à unidade de execução asseguram, no seu conjunto, um desenvolvimento harmonioso e coerente sob um ponto de vista morfológico de uma zona contígua do atual perímetro da Zona Industrial de Vila Verde.

Assume-se como premissa de base uma ocupação futura notoriamente associada à criação de lotes destinados à instalação de atividades afetas a funções industriais,

⁷ Em conformidade com o disposto no n.º2 do art.º 77º do Regulamento do PDMOLB.

armazenagem, serviços e comércio, ou outras funções associadas, designadamente funções de cariz administrativo, os quais serão servidos pelas necessárias redes de infraestruturas, arruamentos e áreas de estacionamento, usos que se enquadram de resto com o que se encontra estabelecido pelo PDMOLB para os solos que se apresentam qualificados em termos operativos como “Solo Urbanizável” e aos quais se encontra associada a categoria de “Espaços de Atividades Económicas”.

6. | ENQUADRAMENTO COM O PDM EM VIGOR

Para efeitos de enquadramento da unidade de execução com os programas e planos territoriais em vigor, importa observar que o único plano territorial que observa interferência direta com a programação e uso do solo e que vincula as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares, corresponde ao PDMOLB, pelo que o enquadramento formalizado observa unicamente incidência neste instrumento de gestão territorial.

A metodologia de análise adotada teve sobretudo em consideração os diferentes elementos que integram o conteúdo documental do PDM, designadamente os elementos que, pelo seu carácter fundamental, se apresentam, nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 3º do Regulamento do PDMOLB como elementos que constituem o plano, designadamente:

- **1.** Regulamento;
- **2.** Planta de Ordenamento, desdobrada nos seguintes conteúdos desenhados: Classificação e Qualificação do Solo; Estrutura Ecológica Municipal; Zonamento Acústico; Áreas Edificadas Consolidadas; Elementos Patrimoniais;
- **3.** Planta de Condicionantes, desdobrada nos seguintes conteúdos desenhados: Reserva Ecológica Nacional (REN); Reserva Agrícola Nacional (RAN); Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios; Perigosidade de Risco de Incêndio; Rede Natura 2000; Outras;

Em resultado da análise desenvolvida em torno dos elementos que constituem o PDMOLB resultou a identificação dos condicionalismos de ordem legal, dos regimes de edificabilidade, uso e transformação do solo previstos para os solos que integram a unidade de execução, que se identificam na tabela seguinte.

Tabela 1 – Condicionais legais, regimes de edificabilidade, uso e transformação do solo na área de intervenção da unidades de execução – Relação com os elementos que constituem o PDMOLB










| Elemento do Plano | Situação | Disposições aplicáveis ⁸ |
|---|--|-------------------------------------|
| Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo | Solo Urbano – Solo Urbanizável – Espaços de Atividades Económicas | Artigos 77º, 84º, 85º, 86º e 95º |
| | Solo Rural – Espaços Agrícolas de Produção | Artigos 31º, 32º, 33º e 92º |
| | Solo Rural – Espaços Florestais de Produção | Artigos 37º, 38º, 39º e 92º |
| Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal | Estrutura Ecológica Municipal | Artigos 18º e 19º |
| Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico | Zonas Mistas | Artigo 103º |
| Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas | Áreas Edificadas Consolidadas | Artigo 50º |
| Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais | Não é identificado qualquer condicionalismo que obste à concretização da unidade de execução | Não aplicável |
| Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional (REN) | Não é identificado qualquer condicionalismo que obste à concretização da unidade de execução | Não aplicável |
| Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional (RAN) | Reserva Agrícola Nacional | Artigos 5º e 6º |
| Planta de Condicionantes - Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios | Não é identificado qualquer condicionalismo que obste à concretização da unidade de execução | Não aplicável |
| Planta de Condicionantes - Perigosidade de Risco de Incêndio | Não é identificado qualquer condicionalismo que obste à concretização da unidade de execução | Não aplicável |
| Planta de Condicionantes - Rede Natura 2000 | Não é identificado qualquer condicionalismo que obste à concretização da unidade de execução | Não aplicável |
| Planta de Condicionantes - Outras | Rede Elétrica de Média Tensão Rede Elétrica de Alta Tensão Estradas e Caminhos Municipais – Rede Municipal Local | Artigos 5º, 6º e 95º |

Tendo em presença as regras que se encontram subjacentes ao uso e transformação do solo na realidade territorial abrangida pela área delimitada pela unidade de execução, importa de imediato observar que a área de intervenção se apresenta classificada na sua quase totalidade como Solo Urbano, incidindo esta classificação sobre toda a realidade territorial que se desenvolve a norte do traçado da rua Kiwicoop, como se pode constatar através da figura seguinte, onde se estabelece o enquadramento da área de intervenção delimitada pela unidade de execução com a Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDMOLB.

⁸ Apenas se identificam as principais disposições aplicáveis e passíveis de condicionar o desenvolvimento da solução urbanística da área de intervenção, estando as mesmas relacionadas com o articulado do Regulamento do PDMOLB.









SOLO RURAL

-  Espaços Naturais
-  Espaços Agrícolas de Produção
-  Espaços Agrícolas de Conservação
-  Espaços Florestais de Produção
-  Espaços Florestais de Conservação
-  Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Existentes
-  Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas Compatíveis Propostos
-  Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos
-  Espaços de Recursos Geológicos Consolidados

SOLO URBANO

SOLO URBANIZADO

-  Espaços Centrais de Nível I
-  Espaços Centrais de Nível II
-  Espaços Residenciais
-  Espaços Atividades Económicas
-  Espaços de Uso Especial
-  Espaços Verdes

SOLO URBANIZÁVEL






-  Espaços Centrais de Nível II
-  Espaços Residenciais
-  Espaços Atividades Económicas
-  Espaços de Uso Especial
-  Espaços Verdes

Figura 1- Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do solo

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

Resulta igualmente a inferência que praticamente toda esta realidade territorial se encontra qualificada, em termos operativos, como Solo Urbanizável, a ela se encontrando associada a categoria de Espaços de Atividade Económica.

Toda a área remanescente, que se desenvolve na contiguidade (a sul) do arruamento suprarreferido apresenta-se classificada como Solo Rural. Estes solos apresentam uma expressão territorial residual e estão associados às categorias de Espaços Agrícolas de Produção e Espaços Florestais de Produção, resultando a sua inclusão na unidade de execução da necessidade de requalificação do arruamento e da sua compatibilização com os parâmetros de dimensionamento fixados pelo PDMOLB para os troços da rede viária municipal que servem as acessibilidades nas zonas industriais.

A unidade de execução a desenvolver observa enquadramento com o disposto no Regulamento do PDMOLB, no qual se determina que *“Os solos urbanizáveis compreendem o conjunto de solos cuja urbanização é possível programar e que podem vir a adquirir as características dos solos urbanizados, a curto ou médio prazo, mediante a elaboração de planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução, enquadrados ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.”*⁹

Determina igualmente o PDMOLB que os planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução *“(...) assegurarão a definição da rede rodoviária e as respetivas condições de edificação, apenas podendo haver lugar à ocupação dos solos com estatuto de solo urbanizável após a aprovação destes mesmos instrumentos de gestão territorial.”*¹⁰

O Regulamento do PDMOLB estabelece ainda, no seu artigo 84º, que *“Os solos urbanizáveis qualificados como Espaços de Atividades Económicas compreendem as áreas urbanizáveis, geralmente associados a Espaços de Atividades Económicas em áreas urbanizadas, para as quais se prevê uma ocupação sustentada na presença de atividades económicas predominantemente associadas à função industrial e de armazenagem.”*, deixando de imediato antever qual a tipologia das ocupações pretendidas para estes solos destinados a assegurar a expansão das zonas industriais já existentes no concelho.

⁹ Em conformidade com o disposto do n.º 2 do art.º 77º do Regulamento do PDMOLB.

¹⁰ Em conformidade com o disposto do n.º 3 do art.º 77º do Regulamento do PDMOLB.

Os usos a enquadrar nestes solos configuram de resto *“usos similares aos admitidos nos Espaços de Atividades Económicas integrados em solo já urbanizado”*, em conformidade com o estabelecido no artigo 85º do Regulamento do PDMOLB, ou seja, *“são admitidos os usos destinados a indústria, armazéns, comércio, prestação de serviços, oficinas, instalações afetas a operações de gestão de resíduos, parques de armazenagem de materiais, estaleiros, atividades de construção civil e transporte, áreas de abastecimento de combustível, depósitos de ferro-velho, de entulhos, de resíduos ou cinzas de combustíveis sólidos e de veículos em fim de vida. Poderão ainda conter unidades comerciais de dimensão relevante, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, equipamentos desportivos e serviços.”*¹¹

Não são admitidos nestes solos edifícios destinados a habitação, constituindo exceção a esta disposição os edifícios destinados ao alojamento do pessoal encarregado da guarda e vigilância dos estabelecimentos.

O regime de edificabilidade a respeitar nestes solos assume igualmente compatibilidade com o estabelecido para os Espaços de Atividades Económicas integrados em Solo Urbanizado, devendo assim ser observado o disposto no artigo 70º do Regulamento do PDMOLB, que determina que as regras e orientações urbanísticas a observar devem dar cumprimento, entre outros, aos seguintes pressupostos:

- **1.** A implantação dos edifícios deverá respeitar o afastamento mínimo de 6,00 m aos limites dos lotes (frontal, laterais e posterior), devendo ser garantida a criação de um arruamento com uma largura mínima de 3,50 m em todo o seu perímetro;

¹¹ Em conformidade com o disposto do art.º 69º do Regulamento do PDMOLB.

- **2.** O índice de utilização não poderá ser superior a 0,9 da área da parcela ou lote integrada nesta categoria de uso do solo, sendo para o efeito contabilizada a área de construção acima e abaixo da cota de soleira;
- **3.** Nas instalações não diretamente fabris (...) poderá ser dispensado o cumprimento do afastamento mínimo de 6,00 m às extremas das parcelas ou lotes, desde que seja garantida a existência em todo o seu perímetro de um arruamento com a largura mínima de 3,50 m e, cumulativamente, o cumprimento do índice de utilização estabelecido;
- **4.** A implantação e volumetria dos edifícios terão cumulativamente de assegurar que, no interior da parcela ou lote em que se localizam, sejam criadas áreas destinadas ao movimento de cargas e descargas, devendo estas observar um dimensionamento suficiente para que não seja prejudicada a normal fluência de tráfego nos arruamentos e/ou vias públicas envolventes;
- **5.** Deverão ser assegurados no interior das parcelas ou lotes as áreas de estacionamento privado capazes de dar resposta às necessidades de estacionamento determinadas com base nos parâmetros estabelecidos no regulamento do PDMOLB;

Não obstante a área de intervenção se apresentar na sua quase totalidade qualificada como Espaços de Atividades Económicas, e, por esta razão apresentar um estatuto de solo urbano, verifica-se, como referido, que a unidade de execução abrange igualmente uma estreita faixa de Solo Rural, cuja presença se observa a sul do traçado da rua Kiwicoop.

A inclusão destes solos na área de intervenção da unidade de execução resulta unicamente da necessidade de promover uma intervenção de requalificação do arruamento suprarreferido, sendo que esta intervenção é imposta pelo próprio PDMOLB,

que determina que o perfil mínimo de referência a ser adotado nos troços da rede viária que servem as acessibilidades em zonas industriais deve assegurar o cumprimento dos parâmetros seguintes¹²:

- 1. Faixa de rodagem ≥ 9 m;
- 2. Passeios $\geq 2,50$ m (x 2);
- 3. Estacionamento ≥ 3 m (x 2);
- 4. Caldeiras para árvores ≥ 1 m (x 2);
- 5. Faixa ciclável (opcional) $\geq 1,50$ m (x 2).

A realização da intervenção de requalificação a operar no âmbito da concretização futura da solução urbanística a desenvolver para a unidade de execução deverá ser estruturada tendo em consideração o atual eixo do arruamento, que observa relação com o eixo dos troços já existentes a nascente e a poente, daqui resultando a necessidade de ocupação dos solos que se desenvolvem a sul do traçado da rua Kiwicoop.

Este solos, que se apresentam qualificados como Espaços Agrícolas de Produção¹³ e Espaços Florestais de Produção, apesar de possuírem regimes de uso e edificabilidade próprios e não associados a usos de cariz urbano, devem no entanto ser encarados, para efeitos de concretização da unidade de execução, como sendo possuidores de um estatuto de espaço-canal, tendo em consideração não só a definição atribuída a esta tipologia de espaços, que se encontra estabelecida no Decreto Regulamentar n.º15/2015, de 19 de agosto, mas também o disposto no artigo 92º do Regulamento do PDMOLB, que determina que *“Os espaços-canaís assumem correspondência com as superfícies*

¹² Em conformidade com o disposto no n.º 2 do art.º 95º do Regulamento do PDMOLB.

¹³ A mancha de solos que se encontra qualificada como Espaços Agrícolas de Produção encontra-se integrada no regime da Reserva Agrícola Nacional, pelo que faz parte integrante da Estrutura Ecológica Municipal.

territoriais que se apresentam diretamente associadas aos corredores de passagem de infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, entre elas se incluindo a rede rodoviária, rede ferroviária, rede de abastecimento de água, rede de águas residuais, rede de abastecimento de gás, rede de telecomunicações e rede elétrica”.

Não obstante se considerar que os solos classificados como Solo Rural serem entendidos como tendo um estatuto de espaço-canal, importará referir que a superfície territorial associada à categoria de Espaços Agrícolas de Produção se encontra integrada no regime da Reserva Agrícola Nacional (RAN), pelo que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 18º do Regulamento do PDMOLB, estes solos apresentam-se igualmente integrados na Estrutura Ecológica Municipal (EEM).

Integram igualmente a EEM os solos associados a Espaços Florestais de Produção, sendo que, de acordo com a Planta da Estrutura Ecológica Municipal Desagregada, esta pequena superfície territorial encontra-se associada ao corredor ecológico do PROF do Centro Litoral.

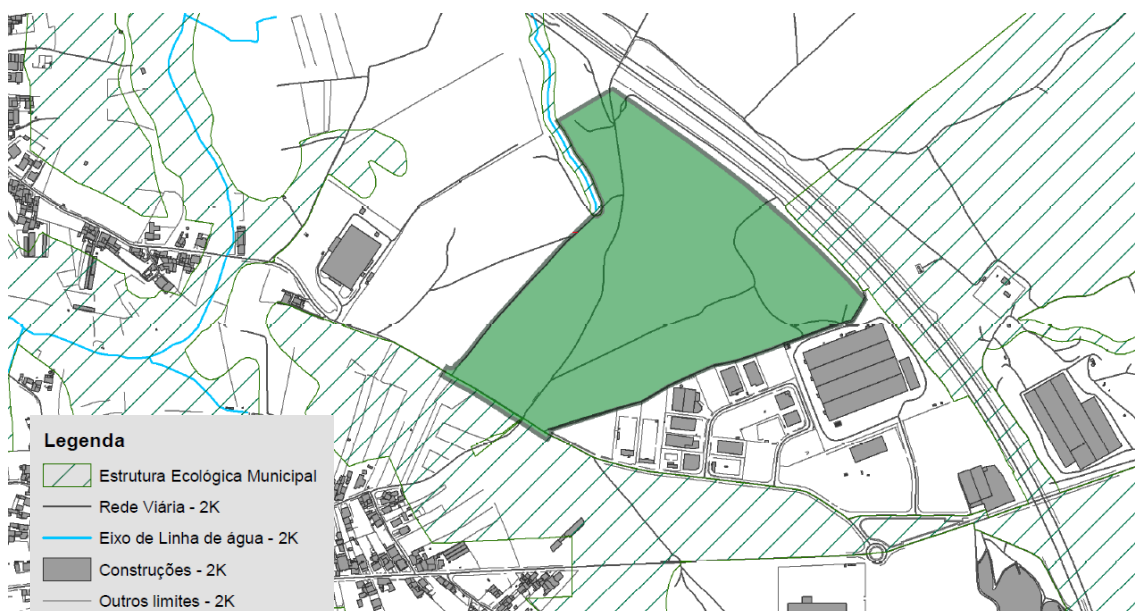


Figura 2 – Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

De referir no entanto que, em conformidade com o previsto no n.º 3 do artigo 19º do Regulamento do PDMOLB, podem admitir-se nos solos integrados na EEM usos e funções urbanas, *“quando se tratem de espaços integrados ou contíguos ao espaço urbano existente, (...), remate do tecido urbano (...)”*, sendo igualmente de considerar que a intervenção de requalificação a realizar não obstará à continuidade da EEM existente na envolvente imediata da área de intervenção abrangida pela unidade de execução, uma vez que esta apresenta um carácter periférico e uma expressão territorial reduzida.

Resulta da leitura e análise da informação constante da Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico do PDMOLB a constatação que a área de intervenção sobre a qual incide a delimitação da unidade de execução não se apresenta classificada para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído RGR.

O PDMOLB define, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 103º do seu Regulamento que *“Para efeitos de zonamento acústico o PDM define, para todo o perímetro urbano, à exceção dos Espaços de Atividades Económica, a classificação de Zona Mista, de acordo com o exposto na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico” e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável”*.

Não se justifica de facto o zonamento acústico dos solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas, uma vez que os usos admitidos nestes espaços configuram a instalação de fontes de ruído suscetíveis de causar incomodidade e condicionam a instalação de recetores.

Esta constatação é de resto sustentada pelo disposto no Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual), que determina no n.º 1 do seu artigo 7º que *“As câmaras municipais elaboram mapas de ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos directores municipais e dos planos de*

urbanização”, constituindo no entanto exceção a esta obrigatoriedade a elaboração de mapas de ruído em áreas referentes a zonas exclusivamente industriais¹⁴.

Tendo em presença a natureza das ocupações existentes e previstas na realidade territorial envolvente da área delimitada pela unidade de execução, o PDMOLB viria a estabelecer, no artigo 50º do seu Regulamento que *“Para efeitos do previsto no âmbito do Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios, as áreas edificadas consolidadas assumem correspondência com as áreas com edificação consolidada, classificadas com perigosidade nula/não aplicável na Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal que integra a Cartografia de Risco constante no PMDFCI (...)”*.



Figura 3 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

Em resultado do supra disposto, verifica-se que a área abrangida pela unidade de execução se apresenta na sua quase totalidade como área edificada consolidada, constituindo apenas exceção a estreita faixa de solos que se desenvolve imediatamente a sul do traçado da rua Kiwicoop.

¹⁴ Em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 7º do Regulamento Geral do Ruído.

Tendo presente a informação constante da Planta de Ordenamento – Elementos Patrimoniais, pode inferir-se que na área de intervenção abrangida pela unidade de execução não se verifica a presença de qualquer elemento patrimonial classificado ou em vias de classificação.

O único elemento patrimonial merecedor de referência apresenta-se localizado na envolvente próxima, a cerca de 1 km a poente dos limites da unidade de execução, assumindo o mesmo correspondência com a Capela da Póvoa do Forno (Santo António).

Observada a localização da área de intervenção delimitada pela unidade de execução, e considerando os diversos conteúdos que integram o PDMOLB, nomeadamente a Planta de Condicionantes, torna-se evidente que sobre a área de intervenção se observa a incidência de algumas servidões e restrições de utilidade pública.

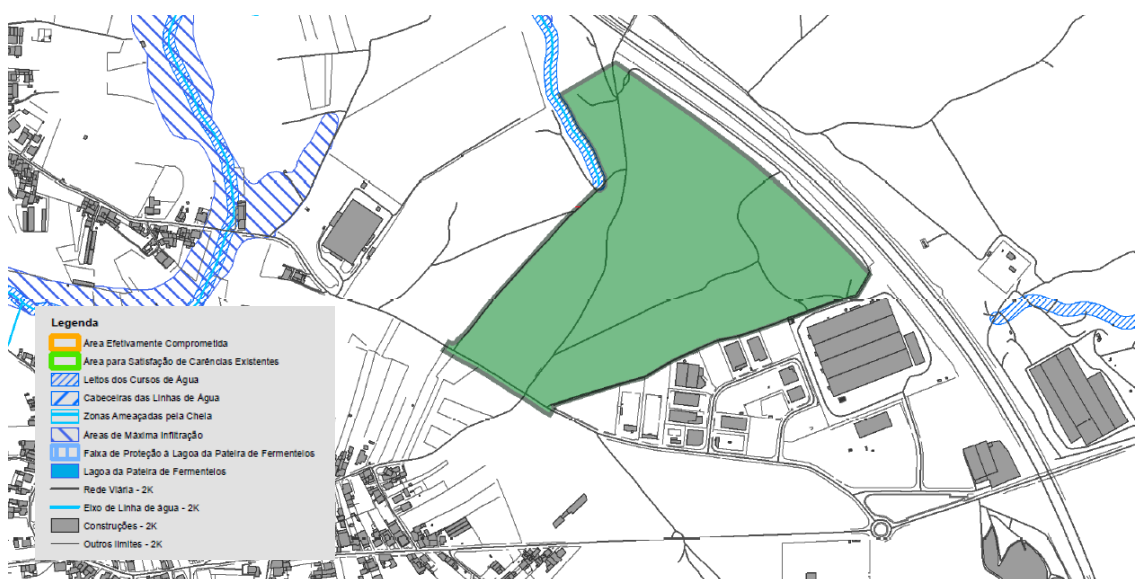


Figura 4 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional (REN)

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

Resulta da análise da Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional (REN) a constatação que na envolvente imediata da área de intervenção da unidade de execução

se verifica a presença de uma linha de água que integra a REN, estando a mesma associada ao sistema biofísico “Leitos dos Cursos de Água”.

Não obstante, a servidão que se encontra associada à presença deste elemento natural não interfere com a área delimitada pela unidade de execução, não resultando nesta medida a identificação de qualquer condicionante que possa obstar ao desenvolvimento da solução urbanística pretendida.

Uma análise centrada em torno da Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional (RAN) permite igualmente observar que a área de intervenção delimitada pela unidade de execução se encontra abrangida por solos que fazem parte integrante da RAN.

A área integrada em RAN assume correspondência com uma estreita faixa de solos confinantes com o traçado da rua Kiwicoop, nomeadamente ao longo do limite sul da unidade de execução. Como anteriormente referido, estes solos encontram-se classificados como Solo Rural e estão qualificados como Espaços Agrícolas de Produção.

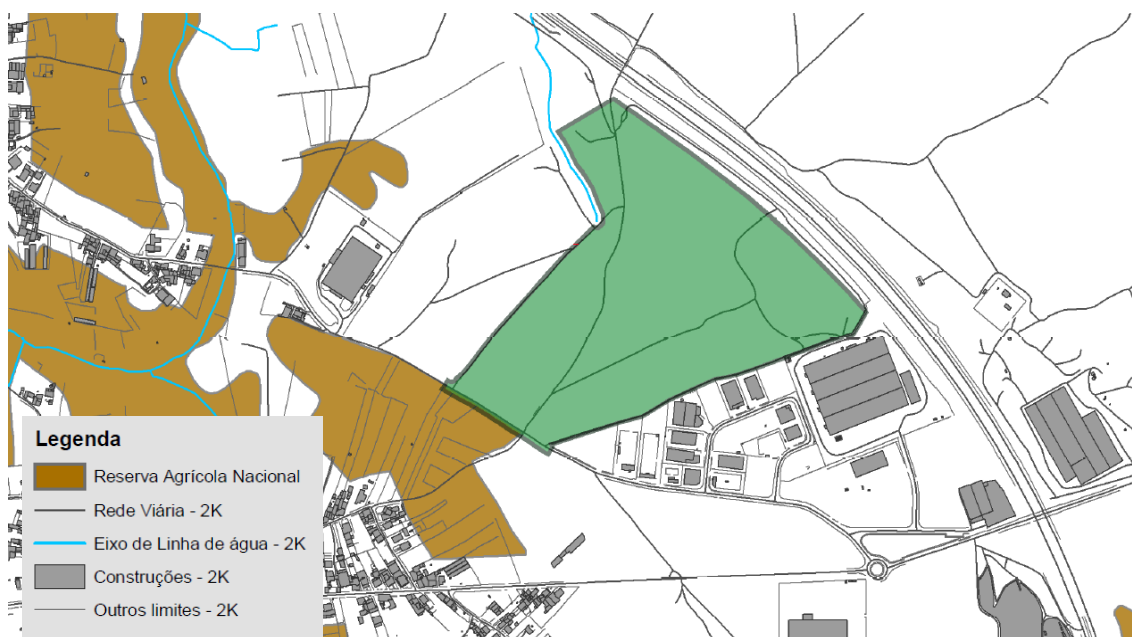


Figura 5 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional (RAN)

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

Embora estes solos se apresentem como sendo possuidores de características adequadas ao desenvolvimento das atividades agrícola, agropecuária e pecuária e englobem áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN (o que se verifica no presente caso), o PDMOLB admite outros usos, desde que estes não resultem na criação de situações de incompatibilidade.

Sem prejuízo da existência de servidões e restrições de utilidade pública, são admitidos nos Espaços Agrícolas de Produção utilizações distintas, nelas se incluindo, entre outras, infraestruturas e equipamentos coletivos de interesse municipal, em conformidade com o previsto na alínea f) do n.º 2 do artigo 32º do Regulamento do PDMOLB.

Neste pressuposto, e não obstante estes solos estarem sujeitos ao disposto no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, importará observar, como referido, que a inclusão destes solos na área de intervenção abrangida pela unidade de execução resulta unicamente da necessidade de assegurar uma intervenção de requalificação de uma infraestrutura viária já existente (troço da rua Kiwicoop) e de promover a sua adequação às exigências decorrentes dos parâmetros de dimensionamento fixados pelo PDMOLB para os troços da rede viária que servem as acessibilidades nas zonas industriais, pelo que, se encontra já em curso um processo de exclusão destes solos da RAN.

A consideração da informação disponibilizada na Planta de Condicionantes - Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios e na Planta de Condicionantes - Perigosidade de Risco de Incêndio permite inferir que na área de intervenção delimitada pela unidade de execução e na sua envolvente imediata não são identificadas quaisquer ocorrências ou conflitos passíveis de interferir com o desenvolvimento e subsequente concretização da solução urbanística pretendida.

A inferência relativa à inexistência de conflitos decorrentes da presença no concelho de Oliveira do Bairro de solos integrado na Rede Natura 2000 é igualmente válida. De facto, e não obstante parte do território concelhio estar integrado na Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro (PTZPE0004), os limites estabelecidos para esta área dotada de estatuto de proteção legal não interferem com a área de intervenção da unidade de execução.

Importará por último assumir uma referência a alguns condicionalismos decorrentes da existência de outras servidões e restrições de utilidade pública que observam uma interferência direta com a área de intervenção abrangida pela unidade de execução, nomeadamente as que se encontram diretamente associadas às condicionantes constantes da Planta de Condicionantes – Outras.



Figura 6 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Condicionantes – Outras

FONTE: CMOLB – Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

As condicionantes identificadas observam relação direta com a presença de algumas infraestruturas que se desenvolvem na envolvente imediata ou próxima da área de intervenção, bem como alguns troços de infraestruturas que atravessam a área delimitada pela unidade de execução, nomeadamente as infraestruturas associadas à Rede Elétrica,

cujos troços associados à presença de Linhas de Alta Tensão (60 KV) e Linhas de Média Tensão (15 KV) atravessam todo o seu quadrante noroeste, sendo igualmente de considerar as servidões associadas a infraestruturas viárias.

Enquadram-se nas servidões viárias identificadas o traçado da rua Kiwicoop, que integra a rede de Estradas e Caminhos Municipais, sendo de observar que, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 95º do PDMOLB, *“Nas estradas integrantes da Rede Municipal Local, a implantação dos edifícios deverá garantir uma distância mínima de 8 metros em relação ao eixo da faixa de rodagem, devendo respeitar os alinhamentos dominantes, quando existam, e, no caso dos edifícios destinados à atividade industrial, garantir uma distância mínima de 15 metros ao eixo da faixa de rodagem”*.

Igualmente de observar a existência de servidões viárias associadas à presença do traçado do IP1/A1 (lanço Mealhada – Aveiro Sul), que integra a Rede Fundamental da Rede Rodoviária Nacional. Nos termos do disposto no PDMOLB as servidões a considerar incidem sobre duas faixas estabelecidas a partir do eixo deste eixo viário estruturante, considerando para um efeito uma faixa de 40 metros e outra de 70 metros, decorrendo estas do estabelecido no artigo 3º do Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de outubro, que revê o contrato de concessão da BRISA - Auto-Estradas de Portugal, SA.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 34/2015, de 27 de abril, que aprova o novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, estas zonas de servidão *non aedificandi* deixaram de ter efeito, uma vez que artigo 3º do Decreto-Lei n.º 294/97 foi revogado com a entrada em vigor da Lei n.º 34/2015 (cfr. alínea j) do seu artigo 5º).

Com a entrada em vigor do novo Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional importa assim observar as zonas de servidão *non aedificandi* presentemente estabelecidas para as autoestradas e vias rápidas, que determinam uma faixa de *“50 metros para cada*

*lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20 metros da zona da estrada*¹⁵, pelo que estas restrições devem ser consideradas aquando do desenvolvimento da solução urbanística a desenvolver no âmbito da unidade de execução.

Para além do supra disposto, que decorre essencialmente do enquadramento da unidade de execução com as Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDMOLB, importará igualmente referir algumas normativas de âmbito mais genérico que se encontram estabelecidas no Regulamento do Plano e que deverão ser observadas na conceção da solução urbanística pretendida.

De imediato de observar algumas disposições comuns ao Solo Rural e Solo Urbano, designadamente as constantes dos artigos 11º (Regime geral de usos e compatibilidade) e 12º (Condições gerais de edificabilidade), assim como os parâmetros de dimensionamento da rede viária constantes do artigo 95º do Regulamento do PDMOLB, anteriormente referidos.

De considerar, por último, algumas normativas que observam relação direta com a programação e execução do PDMOLB, de entre as quais assumem particular relevância as disposições referentes aos parâmetros associados ao dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva (artigo 105º) e a estacionamento (artigo 107º).

Assim, nos termos do disposto no n.º1 do artigo 105º do Regulamento do PDMOLB, *“As operações de loteamento ou com impacte semelhante a um loteamento devem prever a necessária dotação de áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas na sequência da operação urbanística pretendida, nomeadamente através da afetação de áreas para esses fins nas soluções urbanísticas a adotar”*.

¹⁵ Em conformidade com a alínea a) do artigo 32º do Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.

A aferição das áreas a ceder resulta, em função das tipologias de ocupação mais comuns (Indústria e/ou Armazéns) admitidas pelo PDMOLB para os solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas¹⁶ resultam numa cedência de 23 m² e 10 m² por cada 100 m² de área de construção, para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, respetivamente.

Importará assim observar, no presente contexto, que estes parâmetros *“são aplicáveis, com as necessárias adaptações, às operações urbanísticas a realizar no âmbito de unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal”*, conforme determina o n.º 3 do artigo 105º do Regulamento do PDMOLB.

Nos termos previstos no n.º 5 do artigo 105º do Regulamento do PDMOLB *“O município poderá prescindir da integração no domínio municipal da totalidade ou parte das parcelas de terreno (...), em conformidade com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que tais cedências sejam, em função das condições urbanísticas do local, entendidas como desnecessárias ou inconvenientes”*, havendo nestas situações lugar ao pagamento de uma compensação ao município, nos termos definidos em regulamento municipal, em conformidade com o disposto no n.º 6 deste artigo, o que não se verificará no presente caso, uma vez que a concretização da unidade de execução prevê a aquisição da totalidade dos prédios integrados por ela abrangidos por parte da CMOLB.

São igualmente objeto de cedência para o domínio público municipal as áreas necessárias ao alargamento da faixa de rodagem e execução de passeio, em cumprimento dos parâmetros de dimensionamento para o efeito fixados no Regulamento do PDMOLB, sendo no caso presente de considerar os parâmetros estabelecidos para as vias que configuram as acessibilidades viárias em zonas industriais.

¹⁶ Não obstante o PDMOLB admitir para os solos qualificados como Espaços de Atividades Económicas outras usos e ocupações, entre os quais se enquadram o comércio e a prestação de serviços, a função dominante admitida observa relação direta com a atividade industrial, sendo neste pressuposto adotados os parâmetros estabelecidos para esta tipologia de ocupação.

No que observa relação direta com os parâmetros de dimensionamento importará considerar os parâmetros estabelecidos para as atividades de Indústria e/ou armazenagem, uma vez que são estas as atividades tidas como dominantes nas áreas qualificadas como Espaços de Atividades Económicas, sendo de atender ao seguintes parâmetros mínimos ao nível da dotação de áreas para estacionamento privado:

- **1.** 1 lugar / 75 m² de área de construção de indústria / armazém;
- **2.** 1 lugar de pesados / 500 m² de área de construção de indústria / armazém, com um mínimo de 1 lugar (a localizar no interior do lote).

A dotação de estacionamento privado determinada com base nos parâmetros supra mencionados deverá ainda ser complementada através da criação de áreas de estacionamento público, salvaguardando para o efeito a criação de áreas de estacionamento que garantam um adicional de lugares de estacionamento correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado.

Para efeitos de projeto das áreas de estacionamento público contíguas às vias deverão ser observados os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no n.º 3 do artigo 107º do Regulamento do PDMOLB, designadamente os seguintes, sem prejuízo do dimensionamento associados à criação de lugares de estacionamento público para pessoas com mobilidade condicionada:

- **1.** Estacionamento para veículos ligeiros paralelo à via: 5,60 m x 2,25 m;
- **2.** Estacionamento para veículos ligeiros transversal à via: 5,00 m x 2,5 m;
- **3.** Estacionamento para veículos pesados paralelo à via: 15,00 m x 3,00 m;
- **4.** Estacionamento para veículos pesados transversal à via: 15,00 m x 4,00 m.

Importará por último observar que, não obstante o Regulamento do PDMOLB assumir a identificação de mecanismos de perequação (Vd. artigo 110º), estes não são passíveis de aplicação no caso presente, uma vez que a execução desta Unidade de Execução se efetuará pela via da imposição administrativa, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ficando a CMOLB proprietária da totalidade dos prédios por esta abrangidos .

Possuidor de uma localização geográfica privilegiada, Oliveira do Bairro pode ser considerado como um território de charneira entre a orla litoral e o interior e entre as regiões norte e o sul do território continental e apresenta uma relação de proximidade relativa aos centros urbanos de Aveiro, Coimbra, e Porto, conseguindo, em razão das boas acessibilidades existentes, acompanhar as dinâmicas de crescimento e desenvolvimento que estas cidades têm vindo a manifestar.

O caráter de centralidade que Oliveira do Bairro apresenta relativamente às manchas industriais / empresariais de Aveiro e Coimbra evidencia a localização privilegiada e o forte posicionamento geoestratégico do concelho, potenciada ainda pela facilidade de acesso a equipamentos e infraestruturas de apoio à atividade económica, fatores que poderão reforçar as dinâmicas que têm vindo a ser estabelecidas.



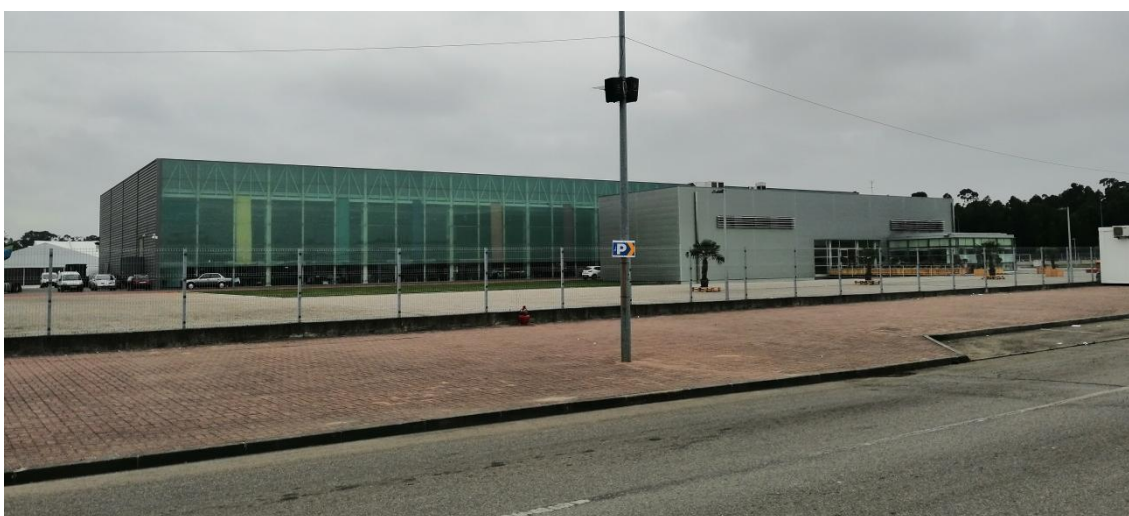
Figura 8 – Mapa do concelho de Oliveira do Bairro | Enquadramento da UE ZI VV

FONTE: CMOLB – <https://www.cm-olb.pt/pages/441>

Esta centralidade surge ainda potenciada pelas vantagens locativas decorrentes da proximidade de Oliveira do Bairro a eixos viários e ferroviários estruturantes à escala regional e nacional, salientando-se neste contexto as mais-valias associadas à presença do IP1/A1, A17, IP5/A25, IC2 e Linha do Norte, eixos de mobilidade que se têm assumido enquanto elementos determinantes e indutores do desenvolvimento e crescimento económico e da fixação de população.

Numa análise à escala estritamente concelhia, constata-se que a área de intervenção associada à unidade de execução abrange território das freguesias de Oliveira do Bairro e da União de Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa, assumindo uma expressão de aproximadamente 19,4 hectares.

O posicionamento desta realidade territorial confere-lhe uma estreita relação de proximidade com o atual perímetro da Zona Industrial de Vila Verde, que se desenvolve em torno do traçado da EM 596, sendo igualmente evidente a relação de proximidade a uma das principais infraestruturas de apoio à atividade económica (Parque de Exposições /Espaço Inovação), assim como à sede de concelho, da qual dista em cerca de 3 km, e ainda à estação de caminho-de-ferro de Oliveira do Bairro.



Fotografia 1 - Vista parcial do Espaço Inovação e do traçado da EM 596

Assume particular relevância a EM 596, cujo traçado se desenvolve a sul da área delimitada pela unidade de execução. Esta via assume, à escala da rede viária concelhia, um papel de eixo viário estruturante. A EM 596 apresenta uma orientação que se desenvolve no sentido nascente – poente e assume-se como sendo uma das principais vias de distribuição do tráfego concelhio, assegurando a ligação entre a sede de concelho e Bustos.

De referir, contudo, que a única acessibilidade viária à área de intervenção abrangida pela unidade de execução é presentemente assegurada pelo traçado da rua Kiwicoop. Este arruamento apresenta um traçado que se desenvolve a partir da EM 596 e não apresenta na envolvente imediata da área de intervenção características de arruamento urbano, não estando presentemente servido pelas redes de infraestruturas usualmente presentes em ambientes urbanos nem dotado com áreas de circulação que assegurem uma compartimentação efetiva entre os tráfegos mecânico e pedonal.



Fotografia 2 - Vista parcial do traçado da rua Kiwicoop e da área de intervenção (sentido poente - nascente)

É de facto a partir do traçado da EM 596 que se encontra estruturada toda a infraestrutura viária que serve a Zona Industrial de Vila Verde, que a norte, quer a sul, sendo disso um

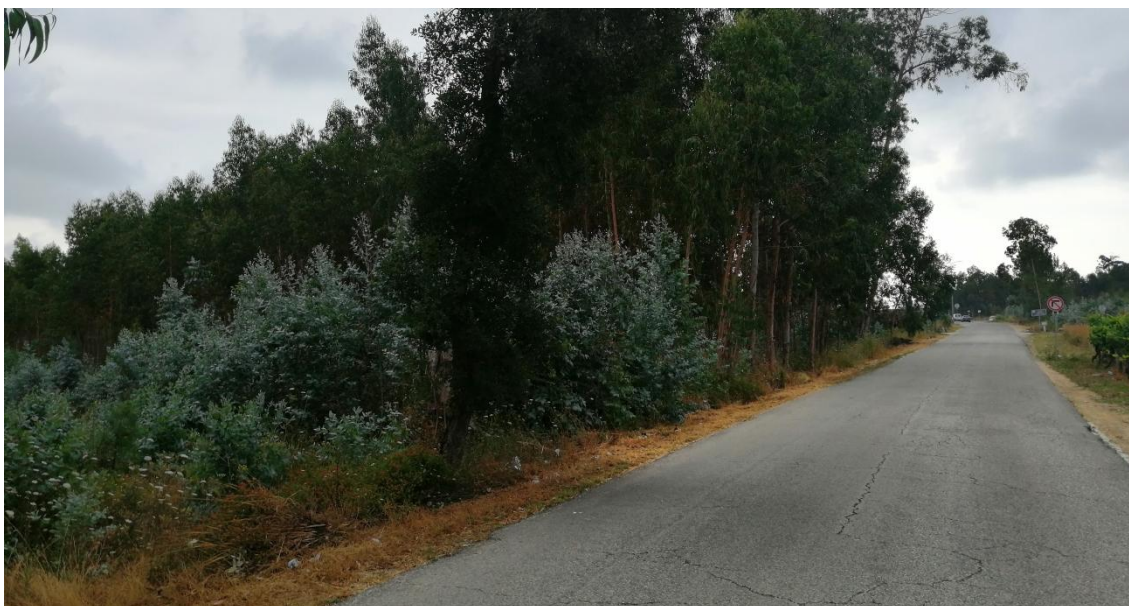
claro exemplo o traçado da rua Kiwicoop, que na envolvente imediata (a sul) da área de intervenção se apresentam coincidentes.



Fotografia 3 - Vista parcial do traçado da EM 596-3 (Rua G), na envolvente próxima da EM 596 (sentido sul-norte)

Este arruamento, estruturado a partir da rotunda de geometria circular que sustenta a distribuição do tráfego rodoviário de acesso aos perímetros industriais já consolidados a norte e a sul da EM 596, constituirá a única acessibilidade à área de intervenção da unidade de execução, sendo igualmente de assumir a sua relevância na definição das soluções de projeto em matéria de redes de infraestruturas a executar futuramente na área de intervenção da unidade de execução.

Constituindo um limite físico claramente identificável, o traçado da rua Kiwicoop configura assim o limite sul da área abrangida pela unidade de execução, assumindo um carácter determinante na organização da ocupação futura deste novo espaço de atividades económicas, uma vez que será a partir deste traçado que haverá lugar à definição de toda a organização viária interna a estabelecer para garantir as acessibilidades às parcelas ou lotes resultantes da operação de transformação fundiária enquadrada pela unidade de execução e a formalizar na respetiva solução urbanística que a ela se encontra associada.



Fotografia 4 - Vista parcial do traçado da rua Kiwicoop e da área de intervenção (sentido norte-sul)

Esta via, apesar do seu carácter estruturante e de possuir já um piso em asfalto, apresenta um perfil variável, mais franco na proximidade da EM 596 e mais exíguo na envolvente imediata e próxima da área de intervenção, carecendo nesta medida, de intervenção que sustente a sua requalificação e infraestruturção, no sentido de assegurar uma adequada resposta às necessidades futuras e assegurar o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento definidos no PDMOLB ao nível dos perfis mínimos de referência estabelecidos para os troços da rede viária que servem as zonas industriais.

No que observa relação direta com a estrutura fundiária presente na área de intervenção abrangida pela unidade de execução, importará referir que, de acordo com a informação disponibilizada pela CMOLB, esta integra um registo total de 145 prédios.

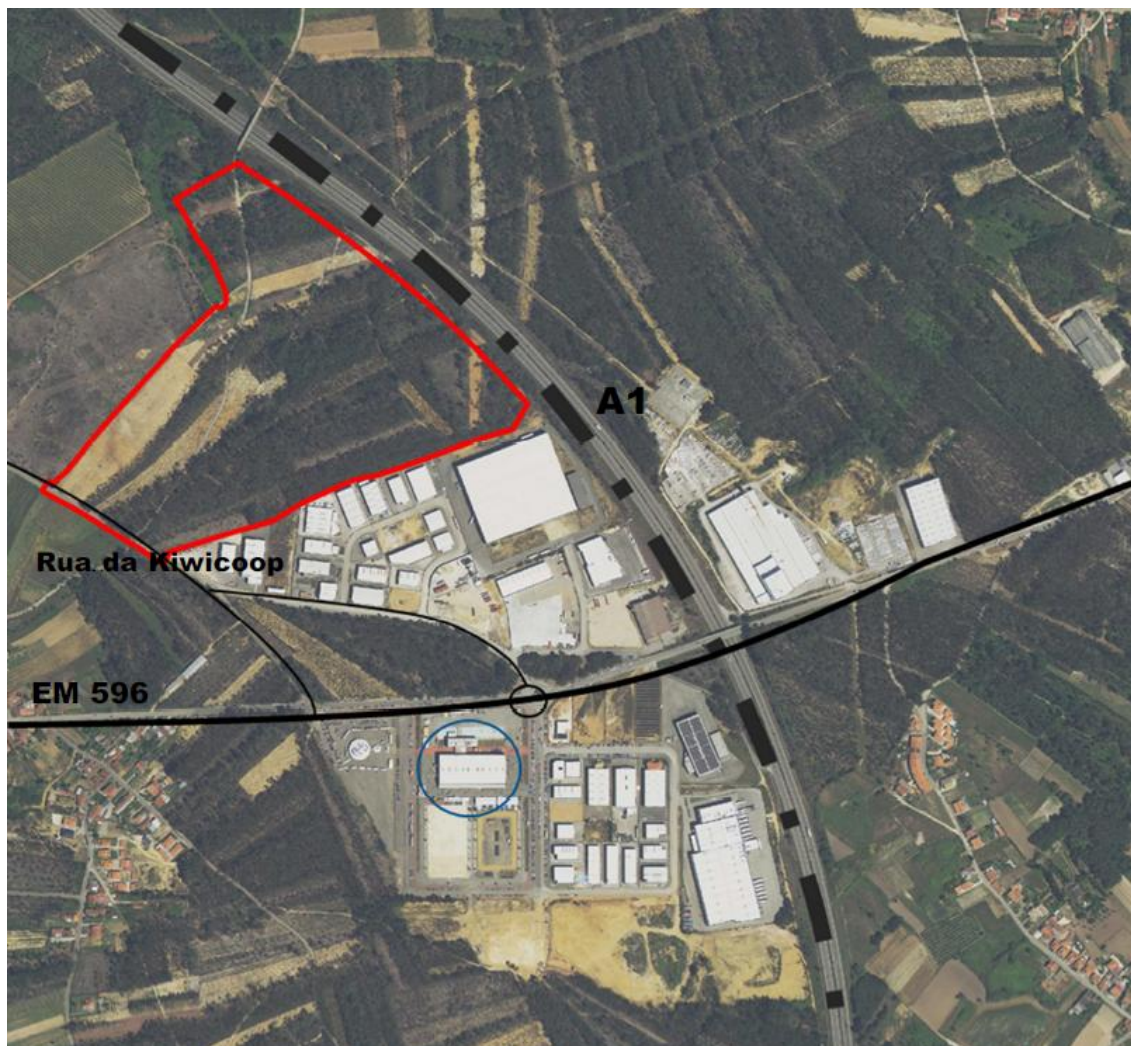


Figura 9 - Vista aérea da área de intervenção da unidade de execução

FONTE: CMOLB – ORTO_CAOP2018_DGT (em julho de 2019)

A identificação e correspondente delimitação do conjunto de prédios abrangido pela área de intervenção associada à unidade de execução resultam em conformidade com a figura apresentada, dela constando a delimitação do cadastro sobre a planta da situação existente. A representação desta estrutura cadastral encontra-se igualmente representada no desenho n.º 2.0 -Planta de Cadastro Existente-, que se apresenta em anexo ao presente documento e que dele faz parte integrante.



**Figura 10 – Identificação dos limites da área de intervenção da unidade de execução e da estrutura
cadastral existente**

FONTE: CMOLB e Lugar do Plano

Da leitura da informação constante da figura apresentada torna-se de imediato possível constatar que a estrutura cadastral se apresenta estruturada a partir do traçado da rua Kiwicoop e observa uma orientação que se desenvolve no sentido sudoeste – noroeste, sendo claramente notório que o cadastro se caracteriza pela presença de um significativo

número de prédios que possuem uma frente estreita, ainda que variável, e uma profundidade de maior dimensão.

A identificação dos prédios abrangidos na área realidade territorial identificada no âmbito da proposta de delimitação da unidade de execução, do regime de propriedade e das áreas associada a cada um destes prédios observa conformidade com o exposto no quadro que se apresenta, resultando assim que a área integrada na unidade de execução abrange uma superfície territorial total de 192519 m², ou seja, aproximadamente 19,25 hectares, nela se incluindo a área correspondente a um troço da rua Kiwicoop abrangida pela delimitação estabelecida.

Tabela 2 - Identificação dos prédios abrangidos pela unidade de execução

FONTE: CMOLB

| Prédios | | Proprietário | Área (m ²) |
|---------|------|------------------------------------|------------------------|
| 1 | 4973 | FERNANDO DA SILVA COUTINHO | 117,75 |
| 2 | 4976 | MARIO JOAQUIM DE CARVALHO | 271,67 |
| 3 | 4964 | FERNANDO DA SILVA COUTINHO | 221,90 |
| 4 | 4985 | OLGA MARIA DA SILVA DE JESUS | 286,99 |
| 5 | 4693 | ROSA MARIA PEREIRA FRANCISCO | 2649,11 |
| 6 | 3511 | ROSA MARIA PEREIRA FRANCISCO | 107,88 |
| 6 | 3511 | ROSA MARIA PEREIRA FRANCISCO | 92,03 |
| 7 | 3510 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 182,11 |
| 8 | 3509 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 122,22 |
| 9 | 3507 | MANUEL FERREIRA DOS SANTOS | 213,52 |
| 10 | 3506 | CARLOS ALBERTO OLIVEIRA DA SILVA | 4544,46 |
| 11 | 3505 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1875,77 |
| 12 | 3512 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 995,62 |
| 13 | 3513 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3157,87 |
| 14 | 3514 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2280,82 |
| 15 | 3515 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2495,63 |
| 16 | 3516 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2983,07 |
| 17 | 3517 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1484,43 |
| 18 | 3518 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1463,60 |
| 19 | 3519 | ANIBAL DA SILVA SANTOS - CABEÇA DE | 1623,24 |
| 20 | 3520 | ANTONIO DA SILVA RODRIGUES | 309,69 |
| 21 | 3523 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2320,77 |
| 22 | 3522 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1141,37 |
| 23 | 3528 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1942,47 |
| 24 | 3529 | MARIA DOS SANTOS | 2961,01 |
| 25 | 3530 | CARLOS SIMÕES AREIAS | 2410,26 |
| 26 | 3532 | CARLOS SIMÕES AREIAS | 945,10 |
| 27 | 3531 | CARLOS SIMÕES AREIAS | 849,89 |
| 28 | 3534 | MANUEL DA CONCEIÇÃO PEREIRA | 1988,12 |
| 29 | 3533 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1572,11 |
| 30 | 3541 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 4714,02 |
| 31 | 3542 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1714,34 |

| Prédios | | Proprietário | Área (m ²) |
|---------|------|--------------------------------------|------------------------|
| 32 | 3543 | ARSENIO DOS SANTOS FERREIRA | 1788,26 |
| 33 | 3544 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3779,86 |
| 34 | 3545 | JOAQUIM FRANCISCO SOARES DA COSTA | 2115,43 |
| 35 | 3546 | JOAQUIM FRANCISCO SOARES DA COSTA | 3548,49 |
| 36 | 3547 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 4344,45 |
| 37 | 3548 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3360,16 |
| 38 | 3494 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2902,94 |
| 39 | 3493 | CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA BARREIRO | 3893,82 |
| 40 | 3495 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3054,45 |
| 41 | 3496 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2629,67 |
| 42 | 3497 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2444,27 |
| 43 | 3498 | MARIA ISABEL DA SILVA RODRIGUES E | 1992,45 |
| 44 | 3499 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1646,94 |
| 45 | 3500 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1736,90 |
| 46 | 3501 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3096,69 |
| 47 | 3502 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2119,94 |
| 48 | 3503 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2650,74 |
| 49 | 3504 | NOEMIA DA CONCEIÇÃO FONTES | 2398,18 |
| 50 | 3521 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2017,24 |
| 50 | 3525 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1705,26 |
| 51 | 3524 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1711,89 |
| 52 | 3526 | JORGE MANUEL DA SILVA FERREIRA DOS | 2931,05 |
| 53 | 3527 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3756,75 |
| 54 | 3535 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1364,20 |
| 55 | 3536 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1678,92 |
| 56 | 3537 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1583,33 |
| 57 | 3538 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1780,48 |
| 58 | 3540 | MARIA ALICE DAS NEVES SILVA | 1933,06 |
| 59 | 3549 | MANUEL DAS NEVES | 1262,18 |
| 60 | 3539 | MANUEL FRANCISCO COELHO | 853,11 |
| 61 | 3551 | NOEMIA DA CONCEIÇÃO FONTES | 1492,76 |
| 62 | 3550 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 3230,80 |
| 63 | 3552 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 853,23 |
| 64 | 3554 | | 850,76 |
| 65 | 3553 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 835,00 |
| 66 | 3555 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 832,24 |
| 67 | | CAMINHO PUBLICO | 1008,30 |
| 68 | 3556 | | 765,14 |
| 69 | 3557 | | 576,17 |
| 70 | 3558 | MARIA ARLETE DE JESUS PEREIRA | 516,12 |
| 71 | 3559 | MANUEL DE ALMEIDA SANTOS | 2317,75 |
| 72 | 3610 | OLIVIA PEREIRA FILHOS E MARQUES LDA | 187,67 |
| 73 | 3560 | ERLINDA DE OLIVEIRA BRIOSA | 4309,93 |
| 74 | 3561 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2004,08 |
| 75 | 3586 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2092,64 |
| 76 | | BRISA - EXPROPRIO A1 | 174,56 |
| 77 | 3609 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 230,13 |
| 78 | 3608 | AMADEU DOS SANTOS NORTE | 614,81 |
| 79 | 3607 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 375,98 |
| 80 | 3594 | DIAMANTINO MARTINS - CABEÇA DE CASAL | 757,02 |
| 81 | 3606 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 348,61 |
| 82 | 3587 | ERLINDA DE OLIVEIRA BRIOSA | 910,24 |
| 82 | 3587 | ERLINDA DE OLIVEIRA BRIOSA | 44,48 |
| 83 | 3605 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 496,21 |
| 84 | 3599 | MUNICIPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 215,38 |
| 85 | | BRISA - EXPROPRIO A1 | 1667,31 |

| Prédios | | Proprietário | Área (m ²) |
|---------|------|--------------------------------------|------------------------|
| 86 | 3588 | ELPIDIO DE OLIVEIRA QUINTANEIRO | 798,44 |
| 87 | 3600 | MANUEL FERREIRA DOS SANTOS - CABEÇA | 317,67 |
| 88 | 3589 | HENRIQUE GRANGEIA | 195,52 |
| 89 | 3601 | ARTUR NUNES MOTA | 121,14 |
| 90 | 3585 | CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA BARREIRO | 458,07 |
| 91 | 3602 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 387,91 |
| 92 | 3584 | CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA BARREIRO | 424,86 |
| 93 | 3598 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1575,04 |
| 94 | 3583 | CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA BARREIRO | 404,16 |
| 95 | 3597 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 648,04 |
| 96 | 3580 | | 594,47 |
| 97 | 3596 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 545,73 |
| 98 | 3579 | CLELIA FERREIRA DA CRUZ | 544,36 |
| 99 | 3595 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 487,66 |
| 100 | 3578 | MANUEL MARQUES DE OLIVEIRA | 508,60 |
| 101 | 3576 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 454,13 |
| 102 | 3577 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1028,19 |
| 103 | 3567 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 584,86 |
| 104 | 3566 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 256,64 |
| 105 | 3565 | FERNANDO BRIOSA E NEVES | 9,38 |
| 106 | 3480 | RAUL PINTO PEREIRA LOPES - CABEÇA DE | 642,95 |
| 107 | 3479 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 915,89 |
| 108 | 3478 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 904,65 |
| 109 | 3477 | MANUEL DA SILVA RICO - CABEÇA DE | 803,50 |
| 110 | 3476 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 825,63 |
| 111 | 3475 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 626,86 |
| 112 | 3474 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 161,98 |
| 113 | 3473 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 31,54 |
| 114 | 3481 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 531,25 |
| 115 | 3482 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1081,67 |
| 116 | 3483 | ERLINDA DE OLIVEIRA BRIOSA | 1463,37 |
| 117 | 9550 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 359,42 |
| 118 | 3484 | HENRIQUE ANTONIO BRANCO - CABEÇA DE | 370,25 |
| 119 | 3485 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 359,63 |
| 120 | 3486 | MARIA ALICE DAS NEVES SILVA - CABEÇA | 1982,85 |
| 121 | 3487 | HENRIQUE ANTONIO BRANCO - CABEÇA DE | 1166,32 |
| 122 | 3488 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 1738,33 |
| 123 | 3489 | ALICE PEREIRA RATO | 1389,39 |
| 124 | 3490 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 619,28 |
| 125 | 3491 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 558,97 |
| 126 | 3492 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 2397,08 |
| 127 | 3444 | LILIA MARIA MIGUEIS GRANGEIA DE | 925,09 |
| 128 | 3443 | ANTONIO FERREIRA DOS REIS SANTOS | 462,52 |
| 129 | 3442 | ADELIA DA CONCEIÇÃO MIGUEIS BRIOSA | 633,80 |
| 130 | 3441 | MARIA ROSA MARTINS DE OLIVEIRA | 811,92 |
| 131 | 3440 | RÓSÁ DA CONCEIÇÃO MARTINS DE | 776,08 |
| 132 | 3439 | AMADEU SIMÕES RATO | 685,30 |
| 133 | 3436 | AMILCAR SIMÕES RATO | 602,57 |
| 134 | 3430 | PAULO SIMÕES FERREIRA | 570,07 |
| 135 | 3429 | PAULO SIMÕES FERREIRA | 533,47 |
| 136 | 3428 | MARIA DULCE DE OLIVEIRA PATO | 387,50 |
| 137 | 3427 | MANUEL DA COSTA MARTINS | 370,52 |
| 138 | 9493 | ACACIO FERREIRA DOS SANTOS MARVÃO | 314,50 |
| 139 | 3424 | ACACIO FERREIRA DOS SANTOS MARVÃO | 68,33 |
| 140 | 3435 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 415,83 |
| 141 | 3434 | MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO | 501,03 |

| Prédios | Proprietário | Área (m ²) |
|---------|----------------------|------------------------|
| 142 | BRISA - EXPROPRIO A1 | 338,63 |
| 143 | CAMINHO PUBLICO | 341,07 |
| 144 | CAMINHO PUBLICO | 2711,52 |
| 145 | CAMINHO PUBLICO | 1966,72 |
| | | 192519,36 |

De salientar ainda o facto que mais de metade (72 prédios) dos prédios abrangidos pela unidade de execução são já propriedade do Município de Oliveira do Bairro, perfazendo uma área superior a 55% da área total de intervenção.

Observada a configuração dos prédios que integram a área de intervenção abrangida pela unidade de execução, e atendido o seu enquadramento com o território envolvente e respetivas acessibilidades viárias que servem já a Zona Industrial de Vila Verde, importará salvaguardar que a delimitação da presente unidade de execução considerou as áreas associadas aos prédios supra identificados, assim como a áreas integradas no domínio público municipal que se encontra associada ao traçado da rua Kiwicoop.

Na sequência da análise da realidade territorial abrangida pela unidade de execução delimitada, verifica-se que o conjunto de prédios que nela se encontra presente não apresenta preexistências de edificado ou quaisquer outros compromissos urbanísticos passíveis de condicionar a solução urbanística que se pretende ver estabelecida, sendo apenas de referir a presença de alguns caminhos. Estes caminhos servem apenas as acessibilidades locais e apresentam-se estruturados a partir do traçado da rua kiwicoop, não observando qualquer relevância na hierarquia da rede viária municipal.



Fotografia 5 - Caminho secundário preexistente a partir da rua Kiwicoop (sentido poente-nascente)

Importará observar que a área de intervenção se apresenta atualmente associada a um uso de cariz florestal, onde assume particular notoriedade a presença do eucalipto. Esta ocupação é igualmente visível na envolvente imediata e próxima, sendo também de destacar, na envolvente sul, a existência de solos onde a vinha marca presença.

Igualmente de destacar na envolvente a presença de algum edificado afeto a usos industriais e cujas volumetrias assumem já uma expressão digna de registo. Esta concentração de edificado é mais notória a nascente, sobretudo na proximidade do traçado da EM 596, merecendo igualmente uma referência particular a unidade industrial afeta à Kiwicoop, cuja implantação se encontra localizada a poente da área de intervenção abrangida pela unidade de execução.

Não obstante a proximidade à Zona Industrial de Vila Verde, será de assumir uma referência expressa ao facto que a área delimitada pela unidade de execução não se encontra ainda servida por quaisquer redes de infraestruturas, sendo nesta medida

necessário assegurar a dotação das redes necessárias à normal laboração das atividades a instalar futuramente.



Fotografia 6 – Vista das instalações da Kiwicoop

A dotação das redes suprarreferidas deverá ser programada e executada em simultâneo com a intervenção de requalificação do troço da rua Kiwicoop. Esta intervenção deverá ter em consideração as necessidades e tipologias de tráfego futuras, considerando para o efeito o que se encontra estabelecido pelo PDMOLB.

8. | MODELO DE OCUPAÇÃO – SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A CMOLB, através do desenvolvimento da **Unidade de Execução para os “Espaços Urbanizáveis de atividades económicas, confinante com a Zona Industrial de Vila Verde”**, pretende concretizar a ampliação da zona industrial de Vila Verde, assumindo esta como um novo impulso ao desenvolvimento económico de Oliveira do Bairro e de toda a Região.

Os principais objetivos elencados para a unidade de execução, estão refletidos na estrutura projetada para a área a Zona Industrial Vila Verde que tem como base as seguintes orientações:

1. Definição de uma área estruturada, do ponto de vista urbanístico e ambiental, devidamente programada, sustentável e articulada com a zona industrial já existente a sul, proporcionando uma área atrativa para a implementação de novas atividades económicas;
2. Definição de um sistema de áreas verdes que possam incorporar espaços de lazer que venham a constituir uma forma de requalificar toda a zona industrial;
3. Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de equilíbrio ambiental;
4. Expandir os espaços de atividades económicas existentes, disponibilizando solos devidamente infraestruturados para a instalação imediata de unidades empresariais/industriais;
5. Tirar partido das sinergias das atividades económicas instaladas e infraestruturas já existentes na envolvente próxima, garantindo sistemas de continuidade com a realidade territorial e funcional envolvente;

6. Assegurar uma resposta imediata à procura de espaços industriais para a expansão de unidades industriais existentes e a instalação de novas empresas;
7. Reforçar as condições de empreendedorismo bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população.

A concretização desta área de expansão da Zona Industrial de Vila Verde tem como promotor a CMOLB, procedendo para o efeito à aquisição dos terrenos necessários e, numa fase subsequente, à realização de uma operação de loteamento da área de intervenção abrangida pela unidade de execução, daí resultando a realização das obras de urbanização e a criação de lotes devidamente infraestruturados para venda posterior.

Importará, no entanto, observar que o zonamento prévio que esteve na génese do modelo urbanístico de intervenção proposto, contempla, para além das áreas associadas aos espaços-canal, a definição de três categorias funcionais, conforme designado na tabela seguinte e igualmente representado nas peças desenhadas que estabelecem o desenho da unidade de execução.

Tabela 3 – Zonamento prévio da área de intervenção abrangida pela unidade de execução

| Categoria | |
|--|---|
| Espaços de Atividades Económicas | Indústria/Armazenagem/Comércio/Serviços/Logística |
| Espaços de Equipamentos de utilização coletiva | Espaços que serão do domínio público privado (parcela 41) |
| Espaços Verdes de utilização coletiva | Espaços verdes que serão do domínio público municipal |
| Espaço Canal | Arruamento, passeio, estacionamento, ciclovia e caldeira decorrente da aplicação do artigo 95.º do regulamento do PDM |

A explicitação formal do uso e ocupação do solo, admitidos na área de intervenção, é sustentada pelo seguidamente exposto:

1. Espaços de Atividades Económicas

As áreas que no zonamento prévio estabelecido para a área de intervenção se encontram diretamente associadas aos Espaços de Atividades Económicas englobam o conjunto de lotes futuros destinadas à edificação e subsequente instalação de funções industriais, de armazenagem, de serviços e comércio, entre outras, desde que compatíveis e/ou complementares com o uso industrial dominante.

A proposta de intervenção desenvolvida, procurou definir uma estrutura de ocupação que potencia uma maior regularização da configuração das parcelas ou lotes onde será admitida a edificação e a instalação das atividades suprarreferidas.

Tem por objetivo assegurar uma resposta efetiva e imediata à procura diversificada de unidades industriais de diferentes dimensões, possibilitando a sua instalação em parcelas ou lotes de menor área ou a agregação de parcelas, para a instalação de empresas de maior dimensão, em função das necessidades específicas de cada atividade a instalar futuramente na área de intervenção. No entanto foram, desse já, definidos algumas parcelas de maior dimensão, considerando o interesse efetivo que algumas empresas têm manifestado à CMOLB, em se instalarem nesta zona industrial.

Importa referir que, apesar do modelo de intervenção da unidade de execução, definir uma estrutura que vincula a organização do espaço – estrutura viária, espaços de infraestruturas, espaços de utilização coletiva -, o dimensionamento e divisão, futuros, dos lotes é um exercício dinâmico e flexível, que é desejável que dê resposta às necessidades de instalação das empresas e que será estabilizado com a operação de loteamento.

2. Espaços de Equipamentos de utilização coletiva

O zonamento prévio estabelecido contempla a criação de uma parcela destinado à instalação futura de um equipamento de utilização coletiva, definindo-se a sua localização

numa zona de maior centralidade, junto ao acesso principal à área de intervenção, na proximidade do traçado da rua Kiwicoop.

A tipologia do equipamento, a instalar futuramente, não se encontra ainda definida, considerando-se que possa integrar alguns serviços de proximidade de apoio direto às empresas que venham a instalar-se nesta área de expansão da Zona Industrial de Vila Verde.

A afetação desta parcela a uma função de equipamento de utilização coletiva não é imperativa, uma vez que, de acordo com o PDM de Oliveira do Bairro, a instalação deste tipo de usos é admissível em áreas qualificadas como Espaços de Atividades Económicas.

3. Espaços Verdes de utilização coletiva

A qualidade do meio ambiente constitui, naturalmente, uma preocupação atual e crescente, pelo que na conceção da solução urbanística desenvolvida para a área de intervenção abrangida pela unidade de execução houve o cuidado de se privilegiar a inclusão de espaços verdes de utilização coletiva. Estes espaços assumem um papel de elemento qualificador do ambiente nesta zona de expansão da Zona Industrial de Vila Verde. Incluem algumas áreas que assumem uma função de enquadramento do edificado com a envolvente imediata, e outras de utilização coletiva, resultando a sua distribuição de forma equilibrada em diferentes localizações da área de intervenção.

A necessidade de reforço destas preocupações ambientais e paisagísticas, determinou, assim, o estabelecimento de algumas opções na organização e estruturação da proposta. A solução urbanística adotada, nomeadamente no que se refere aos perfis-tipo das vias propostos, considera a definição de duas faixas de caldeiras destinadas à plantação de elementos arbóreos e arbustivos, em consonância com o previsto no Regulamento do

PDMOLB, reforçando a preocupação do município em valorizar paisagisticamente estes espaços de atividades económicas.

No decurso da conceção da proposta de ocupação assumiu-se a relevância da realização de uma análise criteriosa da estruturação do espaço, tendo em consideração as questões de funcionalidade e a sua interligação com os valores ambientais capazes de assegurar um adequado funcionamento dos ecossistemas fundamentais da paisagem.

A salvaguarda e requalificação dos valores ambientais na paisagem assume-se como um elemento determinante e adquire uma expressão de maior relevância no caso das áreas industriais, sobretudo pelo impacto gerado pelas infraestruturas que se encontram usualmente presentes. Importa nesta medida referir que a sustentabilidade das paisagens, quer rural quer urbana, assenta numa estreita relação entre a sua componente ecológica e as funções que suporta.

O modelo de intervenção proposto não define uma utilização precisa, para os espaços verdes que se encontram previstos, considerando a possibilidade de uma multifuncionalidade que englobe espaços de estar, recreio e lazer, ao ar livre, espaços de prática de desporto, percursos, direcionados, preferencialmente, para as pessoas que trabalham nesta zona. Pretende-se que se constituam como áreas de apoio à qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico e contribuam para o equilíbrio ambiental,

O projeto paisagístico a desenvolver em torno das diversas tipologias de espaços verdes previstas, deverá, assim, prever a inclusão de percursos pedonais e cicláveis, bem como a eventual instalação equipamentos amovíveis, e outros elementos de apoio, que constituam um reforço da sua fruição. É, no entanto, importante que sejam adotadas soluções devidamente enquadradas, de fácil manutenção e durabilidade.

A definição da estrutura de espaços verdes proposta procura assim promover o estabelecimento de um *continuum naturale* que sustenta e enquadra a estrutura edificada

e proporciona a definição, em projeto de execução, de áreas de utilização pública, recreio e lazer, recorrendo à implementação de grandes áreas permeáveis, fortemente sustentadas na presença de elementos arbóreos e arbustivos.

4. Espaços-Canal

A acessibilidade e mobilidade constituem aspetos essenciais para o sucesso e qualificação das zonas industriais modernas, atrativas e competitivas, assumindo relevância a presença de um sistema de circulação viária e pedonal eficaz. Igualmente desejável seria assegurar a estruturação de um sistema de transportes coletivos capaz de servir, de forma eficaz, estas zonas industriais, evitando-se, desta forma, a presença de um significativo número de veículos.

O estabelecimento destes espaços no âmbito da solução urbanística desenvolvida para a área de intervenção é estruturado a partir de um espaço-canal principal, já existente e que se apresenta coincidente com o limite sudoeste da unidade de execução, assumindo esta correspondência com o traçado da rua Kiwicoop.

A solução desenvolvida assegura, assim, a criação de um conjunto de corredores que sustentam e salvaguardam a execução, futura, das infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear necessárias à realização das obras de urbanização previstas, estando incluídos nos espaços-canal, para além dos corredores necessários à execução futura das redes de infraestruturas necessárias à normal laboração das atividades admitidas na zona industrial, as áreas de solo reservadas para a execução da estrutura de circulação viária, ciclável e pedonal e estacionamento público.

Face ao zonamento prévio estabelecido e anteriormente explicitado, e tendo por base as características da realidade territorial em estudo e da sua envolvente imediata, o modelo de intervenção foi desenvolvido a partir da estrutura viária preexistente, nomeadamente a

rua Kiwicoop, que sustenta a ligação à estrutura viária principal – EM 596 - que garante as acessibilidades a toda esta zona industrial, em expansão.

O limite sudeste da área de intervenção coincide com a rua Kiwicoop, como já anteriormente foi referido, e, partindo desta base estruturante, definiram-se dois novos arruamentos perpendiculares a este – rua A e B - e um terceiro arruamento, na zona mais a nascente da área de intervenção, com um traçado paralelo à rua Kiwicoop – rua C.

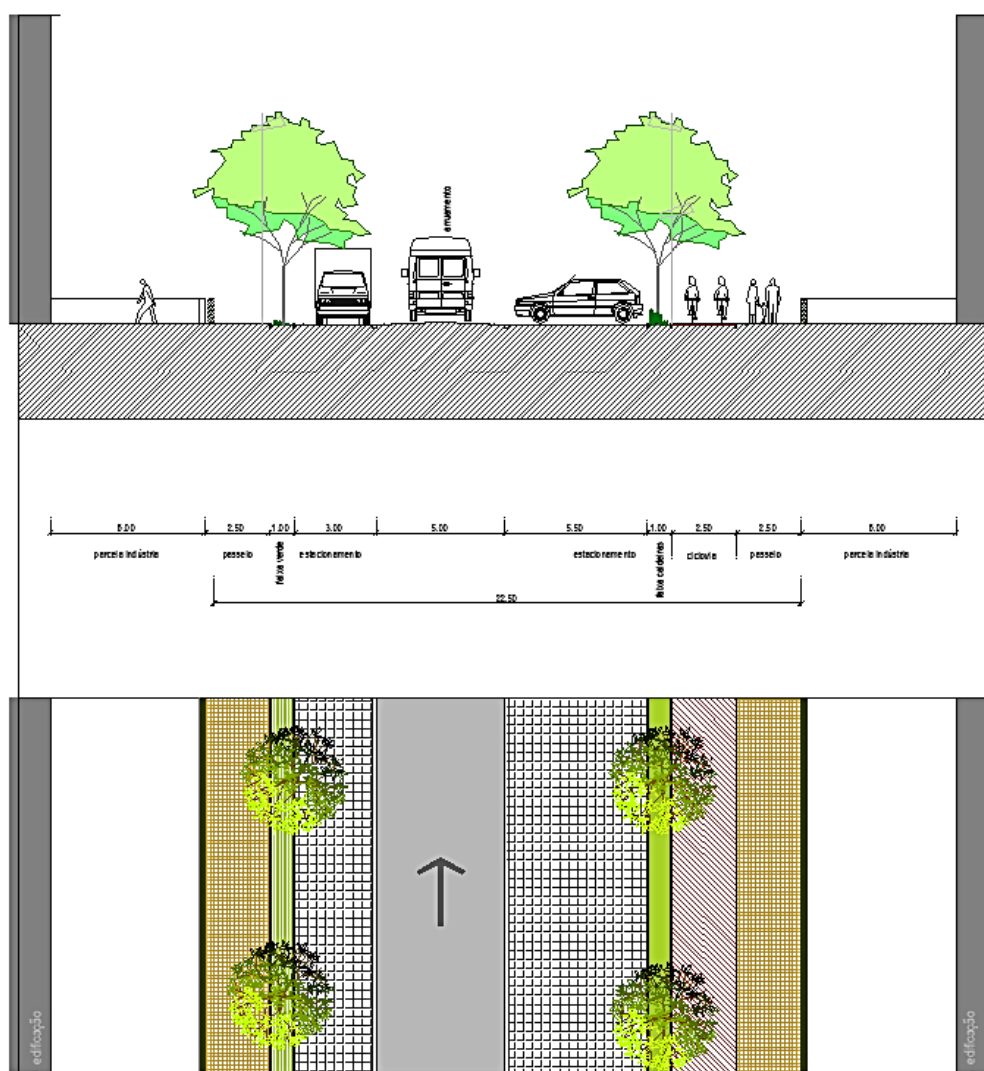
Esta estruturação viária resulta na definição de três quarteirões: um central, delimitado pelas ruas A e B, onde se organizam 15 parcelas destinadas à instalação de atividades económicas, 1 parcela destinada à instalação de um equipamento de utilização coletiva, e uma área de espaço verde de utilização coletiva; e dois quarteirões, resultando a sua estruturação na criação três frentes de edificado, para as ruas A, B e C, onde se organizaram 25 parcelas destinadas á instalação de atividades económicas, resultando assim uma proposta de ocupação que concretiza a criação de um total de **41 parcelas**, conforme se pode verificar na figura seguinte – Planta de Implantação proposta.

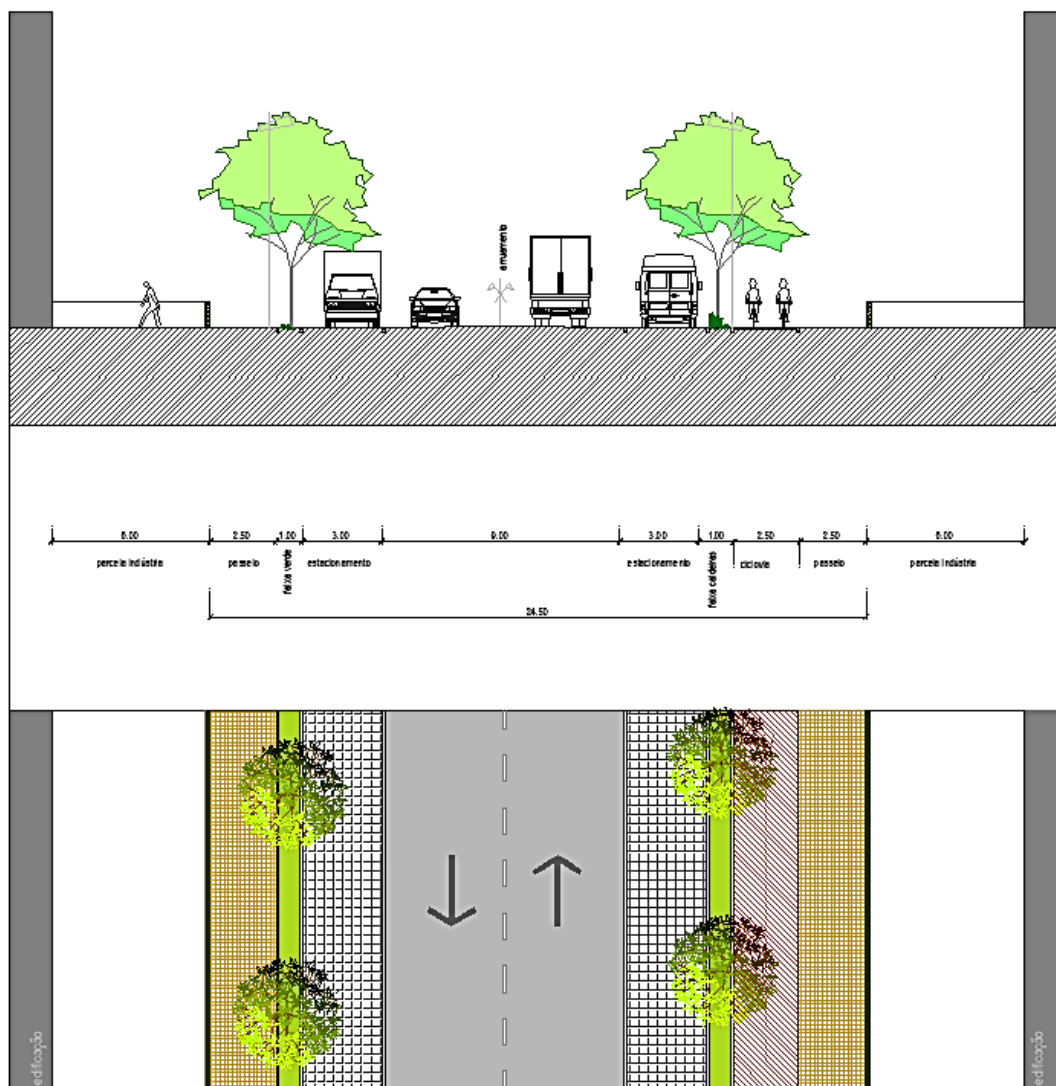
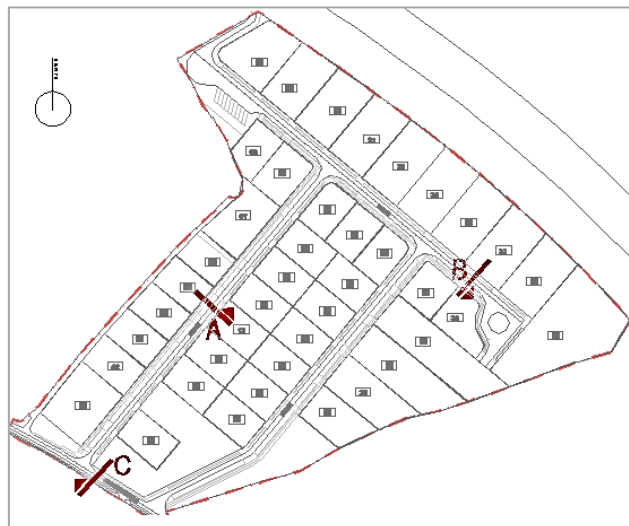


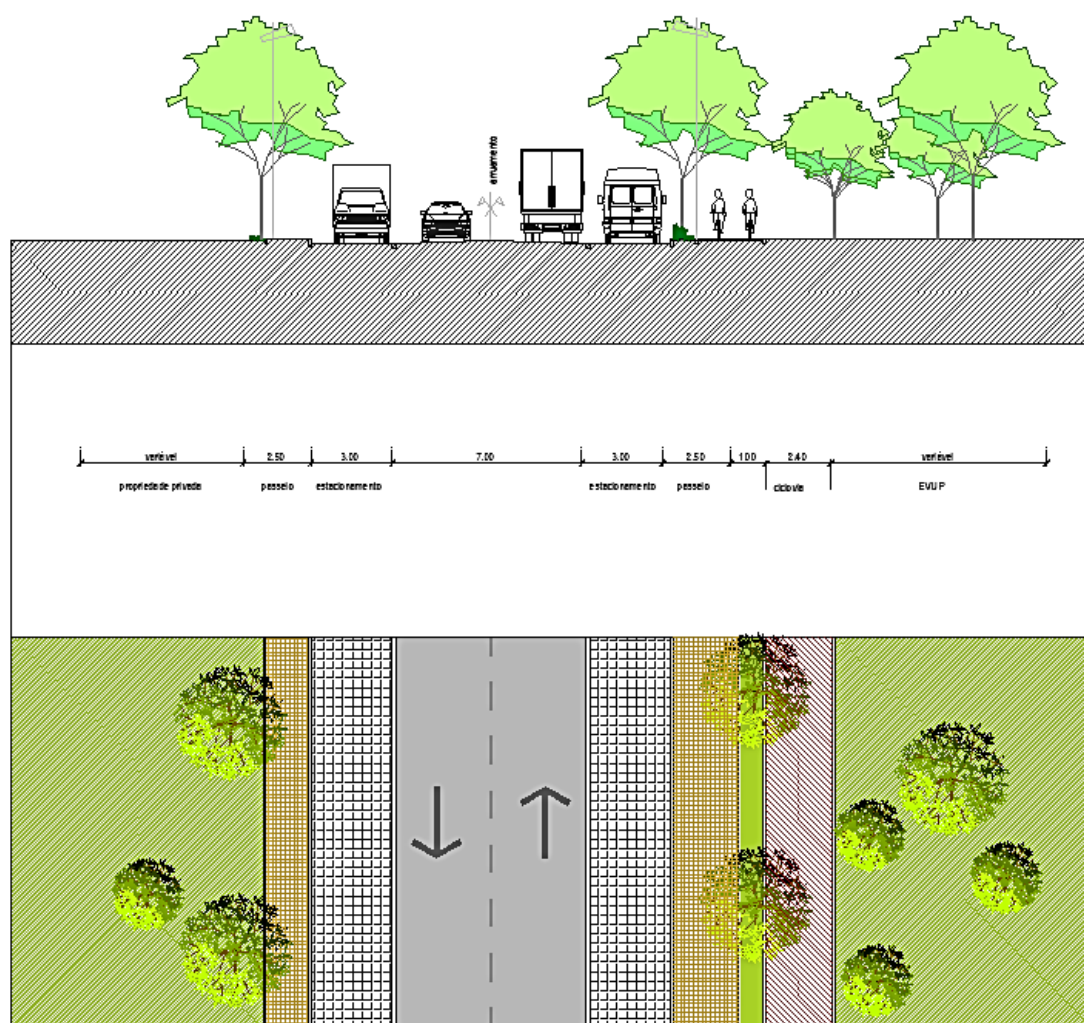
Figura 11 - Solução urbanística da unidade de execução – Planta de Implantação

Procurou-se, com a solução desenvolvida, definir o maior afastamento possível entre as duas inserções das ruas A e B com o traçado da rua Kiwicoop, minimizando-se, assim, potenciais conflitos gerados pelo tráfego futuro da zona industrial.

As vias secundárias estruturadas neste modelo de ocupação – ruas A, B e C - garantem as acessibilidades às diversas parcelas de atividades económicas e espaços de utilização coletiva, bem como a localização de baías de estacionamento.







C PERFIL-TIPO RUA DA KIWICOOP

Figura 12 - Proposta de Implantação - Perfis transversais tipo da estrutura viária prevista (via de um sentido e via de dois sentidos)

No modelo de ocupação definido, as vias que se desenvolvem perpendicularmente ao traçado da rua Kiwicoop – Rua A e B -, possuem um único sentido e apresentam um perfil transversal tipo composto por uma faixa de rodagem com uma largura de 5,00 m, baías de estacionamento longitudinal, em um dos lados da via, com 3,00 m de largura, e, no outro lado, baías de estacionamento de configuração oblíqua, com 5,50 m de largura, uma faixa para a implementação de caldeira para árvores e arbustos com 1,00 m de largura, passeios em ambos os lados da via, com uma largura de 2,50 m, e num dos lados, uma ciclovia bidirecional, com uma largura de 2,40 m.

Procurou-se adotar perfis de via que conciliam os aspetos funcionais, de grande importância numa área de utilização, principalmente, industrial, com os aspetos de enquadramento paisagístico equilibrado, minimizando eventuais impactos visuais e promovendo percursos e espaços agradáveis. Reforçando estes princípios e com o objetivo de promover, cada vez mais, a mobilidade suave, optou-se pela introdução da ciclovia, cuja utilização depende, também, de fatores complementares como, por exemplo, a sua continuidade e interligação com uma rede mais alargada de percursos já existentes ou a serem implementados.

Relativamente aos aspetos de execução dos espaços de utilização coletiva, as opções de materiais de revestimento/acabamentos, equipamentos, iluminação, a adotar, devem ser apoiadas numa escolha criteriosa e ponderada, com o objetivo de implementar uma imagem urbana coerente e equilibrada, conciliando fatores de sustentabilidade de valorização ambiental e paisagística, com fatores de durabilidade, fácil manutenção e económicos.

Os efeitos decorrentes do aumento de área impermeabilizada têm que ser acautelados, promovendo medidas de minimização adequada, concretamente através da manutenção das áreas verdes, assim como através da adoção de soluções construtivas adequadas, nomeadamente no que respeita à utilização de materiais de acabamento de superfícies com características capazes de garantir uma maior permeabilidade do solo.

Estas preocupações devem ser implementadas não apenas nos espaços de fruição pública, mas também nos espaços privados associados às parcelas resultantes da execução da solução urbanística proposta, onde deverá ser salvaguardado um índice de permeabilidade mínimo.

Considerando o modelo de intervenção proposto para a unidade de execução, o reforço de oferta de parcelas para a implementação de novas unidades industriais, traduzir-se-á na disponibilização de uma edificabilidade máxima de **121921,00 m²**, estando a mesma

distribuída pelas **41 parcelas** previstas, conforme se identifica na tabela seguinte e no Desenho 3.0 – Planta de Implantação, que se apresenta em anexo ao presente documento.

Tabela 4 - Quadro de parcelas - Proposta de Implantação

| Parcelas | | Parâmetros Urbanísticos (valores máximos) | | | | Usos |
|--------------|------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------|
| Nº | Área (m ²) | Área de Implantação (m ²) | Área de construção (m ²) | N.º de pisos | | |
| | | | | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira | |
| 1 | 4581 | 3091 | 4123 | 2 | 1 | (1) |
| 2 | 2445 | 1373 | 2 201 | 2 | 1 | (1) |
| 3 | 2413 | 1353 | 2172 | 2 | 1 | (1) |
| 4 | 2343 | 1304 | 2109 | 2 | 1 | (1) |
| 5 | 2268 | 1250 | 2041 | 2 | 1 | (1) |
| 6 | 2173 | 1184 | 1958 | 2 | 1 | (1) |
| 7 | 3765 | 2309 | 3388 | 2 | 1 | (1) |
| 8 | 2657 | 1551 | 2391 | 2 | 1 | (1) |
| 9 | 2233 | 1235 | 2010 | 2 | 1 | (1) |
| 10 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 11 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 12 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 13 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 14 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 15 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 16 | 2288 | 1275 | 2059 | 2 | 1 | (1) |
| 17 | 2304 | 1277 | 2074 | 2 | 1 | (1) |
| 18 | 2288 | 1275 | 2059 | 2 | 1 | (1) |
| 19 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 20 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 21 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 22 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 23 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | (1) |
| 24 | 2397 | 1344 | 2157 | 2 | 1 | (1) |
| 25 | 3117 | 1865 | 2805 | 2 | 1 | (1) |
| 26 | 4121 | 2580 | 3709 | 2 | 1 | (1) |
| 27 | 5489 | 3584 | 4940 | 2 | 1 | (1) |
| 28 | 6498 | 4288 | 5848 | 2 | 1 | (1) |
| 29 | 2340 | 1323 | 2106 | 2 | 1 | (1) |
| 30 | 2563 | 1388 | 2307 | 2 | 1 | (1) |
| 31 | 10401 | 7926 | 9361 | 2 | 1 | (1) |
| 32 | 4140 | 2690 | 3726 | 2 | 1 | (1) |
| 33 | 4310 | 2820 | 3879 | 2 | 1 | (1) |
| 34 | 4400 | 2888 | 3960 | 2 | 1 | (1) |
| 35 | 4415 | 2900 | 3973 | 2 | 1 | (1) |
| 36 | 4358 | 2856 | 3922 | 2 | 1 | (1) |
| 37 | 4239 | 2765 | 3815 | 2 | 1 | (1) |
| 38 | 4069 | 2636 | 3662 | 2 | 1 | (1) |
| 39 | 3868 | 2483 | 3481 | 2 | 1 | (1) |
| 40 | 4184 | 2765 | 3766 | 2 | 1 | (1) |
| 41 | 2400 | 1344 | 2160 | 2 | 1 | E/C/S |
| Total | 135467 | 83706 | 121921 | - | - | - |

Notas: (1) - Conforme estabelecido no artigo 69.º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro; E – Equipamento; C – Comércio; S- Serviços

As atividades económicas têm características e necessidades específicas e diferenciadas em função de cada atividade, pelo que a definição das áreas onde será admitida a edificação e subsequente instalação de novas unidades empresariais deverá prever

alguma flexibilidade e diversificação, garantindo assim uma resposta efetiva a essas exigências de funcionamento.

Tendo em presença a expressão territorial assumida pela área de intervenção abrangida pela unidade de execução e o número de parcelas definido na solução urbanísticas proposta, foi ponderada a criação de uma parcela a afetar à instalação de um equipamento de utilização coletiva.

Entende-se que a prossecução desta opção não é imperativa, uma vez que esta zona de expansão da Zona industrial de Vila Verde, há semelhança da zona industrial já existente, poderá usufruir dos serviços disponibilizados num equipamento já existente e em funcionamento na envolvente próxima, nomeadamente o Parque de Exposições / Espaço Inovação, que se encontra devidamente estruturado para apoiar as empresas já instaladas na zona envolvente.

Acresce ainda o facto que o PDM de Oliveira do Bairro admite nos Espaços de Atividades Económicas integrados em Solos Urbanizáveis usos similares aos admitidos em Espaços de Atividades Económicas integrados em solo já urbanizado (v. art.º 85º do Regulamento do PDM de Oliveira do Bairro), entre eles se enquadrando a instalação de equipamentos de utilização coletiva, em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 69º do Regulamento do PDM de Oliveira do Bairro.

Tendo presentes as premissas que orientaram o desenvolvimento da solução urbanística proposta, importará salientar que a área de intervenção abrangida pela presente unidade de execução se apresenta devidamente enquadrada no PDM de Oliveira do Bairro (v. abordagem relativa ao enquadramento da unidade de execução com o PDM).

Na sua generalidade, as parcelas resultantes desta proposta de intervenção, admitirão a instalação de atividades económicas, nomeadamente atividades produtivas e/ou transformadoras, designadamente atividades de cariz industrial, de armazenagem, de

serviços e comércio, entre outras, desde que compatíveis e/ou complementares com o uso industrial dominante, conforme admitido no PDMOLB.

Embora o PDMOLB não assuma, ao nível dos Espaços de Atividades Económicas, a definição de quaisquer parâmetros reguladores do número máximo de pisos e da altura máxima da fachada, importa salvaguardar, por uma questão de coerência e de uniformização da imagem urbana, a definição de um número máximo de dois pisos acima da cota de soleira, prevendo-se a possibilidade de construção de um piso abaixo da cota de soleira.

A solução urbanística proposta contempla, igualmente, a realização de cedências para o domínio público municipal, destinando-se estas cedências a assegurar a concretização das intervenções propostas em matéria de espaços de fruição pública, designadamente a criação de espaços verdes, áreas de circulação pedonal, arruamentos viários e áreas a afetar a funções de estacionamento público.

Neste pressuposto, serão de assumir, enquanto parâmetros de dimensionamento a observar ao nível das cedências para espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, os seguidamente indicados¹⁸:

- **1.** 23 m² / 100 m² de área de construção afeta a indústria / armazenagem para espaços verdes de utilização coletiva;
- **2.** 10 m² / 100 m² de área de construção afeta a indústria / armazenagem para equipamentos de utilização coletiva.

Igualmente de considerar o disposto no n.º 1 do artigo 107º do PDMOLB, que determina que *“A construção de novos edifícios e a ampliação ou alteração de edifícios legalmente*

¹⁸ Os parâmetros adotados são os estabelecidos no n.º 2 do art.º 105º do Regulamento do PDM de Oliveira do Bairro, que transpõe os parâmetros fixados pela Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, na sua redação atual.

existentes devem observar o cumprimento dos seguintes parâmetros de dimensionamento referente ao estacionamento privado, a prever no interior da parcela e/ou estacionamento público¹⁹:

- 1. 1 lugar / 75 m² de área de construção de indústria / armazém¹⁹;
- 2. 1 lugar de pesados / 500 m² de área de construção de indústria / armazém, com um mínimo de 1 lugar (a localizar no interior do lote);
- 3. Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado.

De referir, também, que as cedências suprarreferidas poderão não ser concretizadas, nomeadamente nas situações de exceção que se encontram previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). Determina o RJUE (Cfr. n.º 4 do art.º 44º - Cedências) que *“Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal”*.

A não cedência de áreas para equipamentos poderia ainda ser justificada pelo facto da área de intervenção abrangida pela unidade de execução observar uma localização próxima do perímetro urbano da sede de concelho, onde se encontra já presente um significativo número de equipamentos de utilização coletiva, observando também uma forte relação de proximidade com um dos principais equipamentos de apoio à atividade

¹⁹ A adoção deste parâmetro resulta do facto destas tipologias de ocupação serem assumidas como dominantes em áreas com um carácter de zona industrial.

económica, nomeadamente o Parque de Exposições / Espaço Inovação, localizado na envolvente sul da área de intervenção, como anteriormente referido.

Não obstante, e no sentido de acautelar a realização das cedências necessárias à qualificação urbana e funcional da área de intervenção, foi assumida a realização de cedências para este efeito, salvaguardando-se assim a possibilidade futura de instalação de um equipamento de utilização coletiva de apoio às funções predominantes previstas e admitidas na área de intervenção.

Pretende-se que este equipamento se constitua como uma estrutura multifuncional, com condições para a organização de pequenas exposições / apresentações, sessões de formação e reuniões de trabalho, podendo ainda integrar outras valências associadas a funções de comércio e serviços.

Neste enquadramento, tendo presente a edificabilidade máxima perspetivada para a área de intervenção, será de assegurar a realização das áreas de cedência e a dotação de lugares de estacionamento que cumpram com as necessidades decorrentes dos parâmetros adotados.

A aferição das cedências a realizar e a dotação do número de lugares de estacionamento público e privado a suprir no âmbito da solução urbanística proposta observam, assim, conformidade com o exposto na tabela seguinte.

Resulta assim a constatação que a solução urbanística desenvolvida assegura o cumprimento das necessidades determinadas em matéria de estacionamento, no espaço público, onde se encontra prevista a criação de 346 lugares para ligeiros e 50 lugares para pesados.

Tabela 5 - Áreas de cedência e dotação de lugares de estacionamento

| Tipologia de uso | Área Total de construção (EU) (m ²) | Parâmetro de dimensionamento (1) | Área a ceder (m ²) ; lug estac (unid) (1) | Área proposta para cedência (2) (m ²) ; lug estac (2) (unid) |
|---|---|---|--|--|
| Espaços verdes e de utilização coletiva | 121921,00 | 23 m ² /100 m ² de área de construção | 28041,83 | 22412,00 |
| Equipamentos de utilização coletiva | 121921,00 | 10 m ² /100 m ² de área de construção | 12196,10 | 2400,00 |
| Estacionamento | privado | 121921 | 1 lugar de ligeiro/ 75 m ² de área de construção de indústria / armazém | 1626 |
| | | 121921 | 1 lugar de pesados / 500 m ² de área de construção de indústria / armazém, com um mínimo de 1 lugar (a localizar no interior do lote) | 244 |
| | público | 121921 | Dotação de lugares correspondente a 20 % dos lugares de estacionamento privado | 325 ligeiros + 49 pesados |

Notas: (1) – de acordo com o PDMOLB; (2) – previsto na UE

Importa também referir que a solução urbanística pela qual a CMOLB optou, não assegura, presentemente, o cumprimento das áreas de cedência determinadas com base nos parâmetros adotados.

No que se refere à dotação de áreas para cedência ao domínio público, dispõe o n.º 5.º do 105.º que o município poderá prescindir da integração no domínio municipal da totalidade ou parte das parcelas de terreno referidas no número anterior, em conformidade com o estabelecido em regulamento municipal, sempre que tais cedências sejam, em função das condições urbanísticas do local, entendidas como desnecessárias ou inconvenientes.

O principal objetivo da autarquia ao desenvolver esta UE assenta na necessidade de criar oportunidades para que o tecido industrial de Vila Verde cresça e conseqüentemente promover o desenvolvimento económico do concelho - atendendo a que todas as zonas industriais estão consolidadas, inexistindo qualquer oportunidade de expansão. Nesta

perspetiva, em conformidade com o próprio articulado do PDM de Oliveira do Bairro, optou-se por prescindir, em parte, das áreas destinadas a equipamentos coletivos, atendendo à proximidade do Espaço Inovação, proporcionando uma maior possibilidade de privilegiar a área de intervenção com a definição de parcelas destinadas à instalação de atividades industriais, comércio, serviços e/ou armazém, sem prejuízo da previsão das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva que pretendem qualificar a área de intervenção, como já anteriormente referido.

Importará igualmente observar que o Regulamento do PDMOLB determina, no n.º 3 do artigo 110º, que *“A cedência média estabelecida no âmbito de Planos de Pormenor e Unidades de Execução a delimitar em Solo Urbanizável é de 0,53 m²/por cada m² de área total de construção”*.

Tendo por base esta disposição e a consideração do facto que a área de intervenção abrange, na sua totalidade, uma superfície territorial de 192516 m², a aferição do valor da cedência global a assegurar, em função das áreas construção previstas, resulta em conformidade com o exposto no quadro seguinte.

Tabela 6 – Aferição das áreas de cedência em função da cedência média fixada pelo PDM

| | |
|---|---|
| Área de intervenção (m ²) | 192516,00 |
| Área total de parcelas (m ²) | 135467,00 |
| Área total de construção (m ²) | 121921,00 |
| Cedência média | 0,53 m ² / m ² ac |
| Área de cedência global a suprir | 64618,13 |
| Área integrada no domínio público municipal (Ai - AL) (m ²) | 57049,00 |
| Diferencial | 7569,13 |

Notas: Ac - Área de construção; Ai – Área de intervenção; AL – Área de lotes ou parcelas

Considerando que a cedência a assegurar observa uma relação direta com as diferentes áreas a integrar no domínio público municipal, conclui-se que a solução urbanística proposta não assegura integralmente o cumprimento do disposto no PDMOLB em matéria de cedências a salvaguardar em áreas abrangidas por unidades de execução delimitadas em Solo Urbanizável.

Tendo em consideração a solução urbanística desenvolvida, apresenta-se seguidamente o quadro síntese de áreas que se encontram associados à sua execução futura.

Tabela 7 - Quadro de valores globais da solução urbanística proposta - quadro síntese

| ÁREA DE INTERVENÇÃO | | |
|--|------------------------|--|
| | Área (hectares) | |
| Área inserida em solo urbano/ <i>classificação</i> : URBANIZÁVEL | 19,08 | |
| Área inserida em solo rural / | 0,17 | |
| Área de intervenção da unidade de execução | 19,25 | |

| ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA DOMÍNIO PÚBLICO | | |
|--|--------------------------------------|--|
| Tipo | Área prevista (m²) | |
| Área de faixa de rodagem | 14135,36 | |
| Área de faixa ciclável | 3497,00 | |
| Área de passeios | 10822,00 | |
| Área de caldeiras para árvores | 1977,00 | |
| Área de estacionamento público | 7485,00 | |
| Áreas de espaços verdes de utilização coletiva (domínio público municipal) | 19136,00 | |

| ESTACIONAMENTO | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | Público | Privado |
| N.º total de lugares | 396 | 1870 |
| Área (ha) | 0,75 | 3,85 |

| ÁREAS TOTAIS DE CONSTRUÇÃO /Parcelas | | |
|--|--------------------------------------|--|
| Tipo | Área Prevista (m²) | |
| Atividades económicas - Indústria, comércio, serviços, armazém, oficinas, estaleiros | 119761,00 | |
| Equipamentos de utilização coletiva - (domínio privado municipal) | 2160,00 | |
| Área total de construção | 121921,00 | |

| ÁREAS TOTAIS DE IMPLANTAÇÃO/Parcelas | | |
|---|--------------------------------------|--|
| Tipo | Área Prevista (m²) | |
| Área para equipamentos de utilização coletiva | 1344,00 | |
| Área para atividades económicas | 82362,00 | |
| Área total de implantação | 83706,00 | |

9. | INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO – REPARCELAMENTO

Nos termos do disposto no RJIGT, a estruturação da propriedade é entendida como um dos instrumentos de execução dos planos, nele se enquadrando as operações de fracionamento, emparcelamento e reparcelamento da propriedade²⁰.

Com base neste enquadramento, o reparcelamento do solo urbano é o instrumento de execução adotado para concretizar a operação urbanística associada à solução desenvolvida, importando observar que *“O reparcelamento do solo urbano 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”*.²¹

Em concordância com o disposto no n.º 2 do artigo 164º do RJIGT, e face às características particulares da presente unidade de execução, o reparcelamento do solo assume os seguintes objetivos:

- **1.** Ajustar às disposições do PDMOLB a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- **2.** Assumir a definição e localização das áreas a integrar no domínio público municipal, designadamente as áreas destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos.

Igualmente em acordo com o estabelecido pelo no n.º 1 do artigo 169º do RJIGT, o licenciamento, apresentação da comunicação prévia ou a aprovação da operação de

²⁰ Conforme determina o n.º 1 do artigo 162º do RJIGT.

²¹ Em conformidade com o disposto no n.º 1 do art.º 164º do RJIGT.

reparcelamento está sujeita às normas legais e regulamentares aplicáveis às operações de loteamento, produzindo os efeitos seguintes:

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

Os elementos gráficos seguintes sustentam o processo de transformação fundiária que se encontra subjacente à operação de reparcelamento dos prédios abrangidos na área delimitada pela unidade de execução, traduzindo-se o mesmo da seguinte forma:

- 1. Identificação e delimitação dos prédios originais;
- 2. Agregação dos prédios e constituição de uma unidade cadastral única;
- 3. Divisão da unidade cadastral única e definição das novas parcelas resultantes do reparcelamento, com a integração das áreas a afetar ao domínio público municipal.



Figura 13 – Transformação fundiária da área de intervenção abrangida pela unidade de execução

À operação de reparcelamento a realizar no âmbito do loteamento, corresponde um quadro de transformação fundiária, no qual se explicita o relacionamento entre os prédios originais e os lotes resultantes da operação de transformação fundiária.

Tabela 8 - Quadro de transformação fundiária - síntese do reparcelamento da unidade de execução

| Pré reparcelamento | | | Pós reparcelamento | |
|--------------------|------------------|---|--------------------|--|
| Prédio | Artigo matricial | Área do prédio integrante na futura parcela (m ²) | Parcela resultante | Área da parcela resultante (m ²) |
| 30 | 3541 | 138,49 | 1 | 4581 |
| 31 | 3542 | 388,38 | | |
| 32 | 3543 | 462,50 | | |
| 33 | 3544 | 1177,51 | | |
| 34 | 3545 | 550,27 | | |
| 35 | 3546 | 627,18 | | |
| 36 | 3547 | 1236,84 | | |
| 31 | 3542 | 0,32 | 2 | 2445 |
| 32 | 3543 | 200,80 | | |
| 33 | 3544 | 701,76 | | |
| 34 | 3545 | 350,92 | | |
| 35 | 3546 | 337,70 | | |
| 36 | 3547 | 853,17 | | |
| 31 | 3542 | 4,23 | 3 | 2413 |
| 32 | 3543 | 257,19 | | |
| 33 | 3544 | 632,56 | | |
| 34 | 3545 | 353,36 | | |
| 35 | 3546 | 267,43 | | |
| 36 | 3547 | 898,50 | | |
| 31 | 3542 | 84,71 | 4 | 2343 |
| 32 | 3543 | 273,83 | | |
| 33 | 3544 | 545,63 | | |
| 34 | 3545 | 353,36 | | |
| 35 | 3546 | 183,32 | | |
| 36 | 3547 | 769,31 | | |
| 37 | 3548 | 132,58 | | |
| 30 | 3541 | 1,61 | 5 | 2268 |
| 31 | 3542 | 195,78 | | |
| 32 | 3543 | 256,14 | | |
| 33 | 3544 | 460,80 | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÁ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | | | |
|-----|------|---------|---|------|---|------|
| 34 | 3545 | 353,37 | | | | |
| 35 | 3546 | 177,32 | | | | |
| 37 | 3548 | 823,03 | | | | |
| 30 | 3541 | 4,41 | 6 | 2173 | | |
| 31 | 3542 | 152,51 | | | | |
| 32 | 3543 | 169,47 | | | | |
| 33 | 3544 | 16,34 | | | | |
| 34 | 3545 | 27,47 | | | | |
| 35 | 3546 | 235,97 | | | | |
| 37 | 3548 | 709,94 | | | | |
| 58 | 3540 | 30,42 | | | | |
| 59 | 3549 | 119,31 | | | | |
| 62 | 3550 | 371,46 | | | | |
| 63 | 3552 | 159,05 | | | | |
| 65 | 3553 | 176,86 | | | | |
| 35 | 3546 | 578,10 | | | 7 | 3765 |
| 37 | 3548 | 1067,72 | | | | |
| 59 | 3549 | 270,84 | | | | |
| 62 | 3550 | 775,44 | | | | |
| 63 | 3552 | 462,84 | | | | |
| 65 | 3553 | 430,90 | | | | |
| 67 | | 119,26 | | | | |
| 72 | 3610 | 34,37 | | | | |
| 143 | | 25,93 | | | | |
| 62 | 3550 | 0,13 | 8 | 2657 | | |
| 63 | 3552 | 45,73 | | | | |
| 65 | 3553 | 124,96 | | | | |
| 67 | | 244,62 | | | | |
| 35 | 3546 | 232,01 | | | | |
| 37 | 3548 | 388,31 | | | | |
| 68 | 3556 | 598,36 | | | | |
| 71 | 3559 | 407,30 | | | | |
| 73 | 3560 | 381,44 | | | | |
| 142 | | 53,11 | | | | |
| 143 | | 181,50 | | | | |
| 37 | 3548 | 6,96 | | | 9 | 2233 |
| 72 | 3610 | 110,41 | | | | |
| 73 | 3560 | 751,32 | | | | |
| 74 | 3561 | 633,46 | | | | |
| 75 | 3586 | 36,72 | | | | |
| 76 | | 58,92 | | | | |
| 77 | 3609 | 121,94 | | | | |
| 78 | 3608 | 94,35 | | | | |
| 142 | | 285,51 | | | | |
| 143 | | 133,53 | | | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÀ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|----|------|--------|----|------|
| 17 | 3517 | 95,46 | | |
| 18 | 3518 | 2,25 | | |
| 19 | 3519 | 188,67 | | |
| 21 | 3523 | 412,15 | | |
| 23 | 3528 | 225,68 | 10 | 2400 |
| 24 | 3529 | 248,84 | | |
| 25 | 3530 | 396,51 | | |
| 26 | 3532 | 180,30 | | |
| 29 | 3533 | 529,53 | | |
| 30 | 3541 | 120,61 | | |
| 19 | 3519 | 13,37 | | |
| 21 | 3523 | 388,11 | | |
| 23 | 3528 | 307,80 | | |
| 24 | 3529 | 303,40 | | |
| 25 | 3530 | 444,16 | 11 | 2400 |
| 26 | 3532 | 155,16 | | |
| 28 | 3534 | 330,98 | | |
| 29 | 3533 | 234,58 | | |
| 30 | 3541 | 221,94 | | |
| 21 | 3523 | 107,41 | | |
| 23 | 3528 | 384,45 | | |
| 24 | 3529 | 362,06 | | |
| 25 | 3530 | 491,52 | 12 | 2400 |
| 26 | 3532 | 166,58 | | |
| 28 | 3534 | 564,70 | | |
| 30 | 3541 | 323,27 | | |
| 23 | 3528 | 249,45 | | |
| 24 | 3529 | 449,49 | | |
| 25 | 3530 | 30,38 | | |
| 26 | 3532 | 13,57 | | |
| 27 | 3531 | 668,67 | 13 | 2400 |
| 28 | 3534 | 789,56 | | |
| 30 | 3541 | 53,94 | | |
| 58 | 3540 | 144,95 | | |
| 24 | 3529 | 422,67 | | |
| 27 | 3531 | 181,22 | | |
| 28 | 3534 | 299,47 | | |
| 53 | 3527 | 603,85 | | |
| 54 | 3535 | 152,84 | 14 | 2400 |
| 55 | 3536 | 300,25 | | |
| 56 | 3537 | 188,99 | | |
| 57 | 3538 | 22,62 | | |
| 58 | 3540 | 228,08 | | |
| 24 | 3529 | 20,95 | | |
| 53 | 3527 | 691,21 | 15 | 2400 |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÁ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|----|------|---------|----|------|
| 54 | 3535 | 261,17 | | |
| 55 | 3536 | 352,99 | | |
| 56 | 3537 | 338,06 | | |
| 57 | 3538 | 698,15 | | |
| 59 | 3549 | 6,07 | | |
| 60 | 3539 | 30,93 | | |
| 55 | 3536 | 48,44 | 16 | 2288 |
| 56 | 3537 | 182,88 | | |
| 57 | 3538 | 692,15 | | |
| 59 | 3549 | 158,98 | | |
| 60 | 3539 | 371,46 | | |
| 61 | 3551 | 483,53 | | |
| 62 | 3550 | 297,58 | | |
| 64 | 3554 | 53,02 | | |
| 52 | 3526 | 57,24 | 17 | 2304 |
| 53 | 3527 | 1012,10 | | |
| 54 | 3535 | 519,41 | | |
| 55 | 3536 | 359,84 | | |
| 56 | 3537 | 243,91 | | |
| 57 | 3538 | 103,28 | | |
| 60 | 3539 | 8,40 | | |
| 50 | 3525 | 575,44 | 18 | 2288 |
| 50 | 3521 | 6,24 | | |
| 51 | 3524 | 109,43 | | |
| 52 | 3526 | 1217,35 | | |
| 53 | 3527 | 379,83 | | |
| 24 | 3529 | 59,54 | 19 | 2400 |
| 49 | 3504 | 44,99 | | |
| 50 | 3521 | 368,98 | | |
| 51 | 3524 | 884,20 | | |
| 52 | 3526 | 854,03 | | |
| 53 | 3527 | 188,36 | | |
| 21 | 3523 | 183,98 | 20 | 2400 |
| 24 | 3529 | 426,96 | | |
| 48 | 3503 | 134,77 | | |
| 49 | 3504 | 423,99 | | |
| 50 | 3521 | 501,94 | | |
| 51 | 3524 | 718,24 | | |
| 52 | 3526 | 10,12 | | |
| 18 | 3518 | 1,24 | 21 | 2400 |
| 19 | 3519 | 23,83 | | |
| 20 | 3520 | 309,69 | | |
| 21 | 3523 | 656,44 | | |
| 23 | 3528 | 175,92 | | |
| 24 | 3529 | 3,29 | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÀ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|-----|------|---------|----|------|
| 46 | 3501 | 50,90 | | |
| 47 | 3502 | 236,39 | | |
| 48 | 3503 | 419,42 | | |
| 49 | 3504 | 430,47 | | |
| 50 | 3521 | 92,41 | | |
| 14 | 3514 | 0,42 | 22 | 2400 |
| 15 | 3515 | 201,05 | | |
| 16 | 3516 | 565,41 | | |
| 18 | 3518 | 619,89 | | |
| 19 | 3519 | 359,83 | | |
| 21 | 3523 | 456,26 | | |
| 23 | 3528 | 3,36 | | |
| 45 | 3500 | 14,36 | | |
| 46 | 3501 | 88,21 | | |
| 47 | 3502 | 56,83 | | |
| 48 | 3503 | 29,03 | | |
| 49 | 3504 | 5,35 | | |
| 13 | 3513 | 9,02 | | |
| 14 | 3514 | 331,92 | | |
| 15 | 3515 | 488,40 | | |
| 16 | 3516 | 614,59 | | |
| 18 | 3518 | 579,05 | | |
| 19 | 3519 | 277,05 | | |
| 21 | 3523 | 99,99 | | |
| 12 | 3512 | 15,27 | 24 | 2397 |
| 13 | 3513 | 458,13 | | |
| 14 | 3514 | 500,81 | | |
| 15 | 3515 | 469,46 | | |
| 16 | 3516 | 513,96 | | |
| 17 | 3517 | 151,19 | | |
| 18 | 3518 | 261,17 | | |
| 19 | 3519 | 27,44 | | |
| 10 | 3506 | 54,50 | 25 | 3117 |
| 11 | 3505 | 1487,96 | | |
| 12 | 3512 | 65,24 | | |
| 13 | 3513 | 210,63 | | |
| 38 | 3494 | 380,81 | | |
| 39 | 3493 | 312,76 | | |
| 40 | 3495 | 255,32 | | |
| 41 | 3496 | 140,30 | | |
| 42 | 3497 | 56,74 | | |
| 43 | 3498 | 4,38 | | |
| 145 | | 147,94 | | |
| 11 | 3505 | 1,99 | 26 | 4121 |
| 38 | 3494 | 471,59 | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|-----|------|--------|----|------|
| 39 | 3493 | 643,59 | | |
| 40 | 3495 | 711,56 | | |
| 41 | 3496 | 639,54 | | |
| 42 | 3497 | 598,21 | | |
| 43 | 3498 | 500,32 | | |
| 44 | 3499 | 266,90 | | |
| 45 | 3500 | 125,06 | | |
| 46 | 3501 | 6,99 | | |
| 145 | | 155,57 | | |
| 38 | 3494 | 673,48 | | |
| 39 | 3493 | 677,09 | | |
| 40 | 3495 | 727,71 | | |
| 41 | 3496 | 649,02 | | |
| 42 | 3497 | 613,74 | | |
| 43 | 3498 | 513,20 | | |
| 44 | 3499 | 396,56 | | |
| 45 | 3500 | 415,53 | | |
| 46 | 3501 | 579,25 | | |
| 47 | 3502 | 80,94 | | |
| 145 | | 162,72 | | |
| 38 | 3494 | 695,85 | | |
| 39 | 3493 | 724,30 | | |
| 40 | 3495 | 720,56 | | |
| 41 | 3496 | 637,93 | | |
| 42 | 3497 | 609,51 | | |
| 43 | 3498 | 497,31 | | |
| 44 | 3499 | 386,58 | | |
| 45 | 3500 | 398,81 | | |
| 46 | 3501 | 811,62 | | |
| 47 | 3502 | 495,01 | | |
| 48 | 3503 | 362,83 | | |
| 49 | 3504 | 7,55 | | |
| 145 | | 150,28 | | |
| 46 | 3501 | 210,01 | | |
| 47 | 3502 | 608,82 | | |
| 48 | 3503 | 800,78 | | |
| 49 | 3504 | 596,12 | | |
| 50 | 3521 | 124,65 | | |
| 40 | 3495 | 11,26 | | |
| 41 | 3496 | 236,67 | | |
| 42 | 3497 | 319,01 | | |
| 43 | 3498 | 315,91 | | |
| 44 | 3499 | 314,79 | | |
| 45 | 3500 | 411,06 | | |
| 46 | 3501 | 724,89 | | |
| | | | 27 | 5489 |
| | | | 28 | 6498 |
| | | | 29 | 2340 |
| | | | 30 | 2563 |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÀ VERDE



Oliveira do Bairro

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

| | | | | |
|-----|------|---------|----|-------|
| 47 | 3502 | 128,18 | | |
| 122 | 3488 | 101,10 | | |
| 38 | 3494 | 680,69 | | |
| 39 | 3493 | 1485,38 | | |
| 40 | 3495 | 168,41 | | |
| 121 | 3487 | 161,83 | | |
| 122 | 3488 | 331,19 | | |
| 123 | 3489 | 207,86 | | |
| 124 | 3490 | 113,38 | | |
| 125 | 3491 | 117,49 | | |
| 126 | 3492 | 539,94 | | |
| 127 | 3444 | 217,36 | | |
| 128 | 3443 | 160,53 | | |
| 129 | 3442 | 289,16 | | |
| 130 | 3441 | 460,9 | 31 | 10401 |
| 131 | 3440 | 567,28 | | |
| 132 | 3439 | 643,96 | | |
| 133 | 3436 | 602,56 | | |
| 134 | 3430 | 570,07 | | |
| 135 | 3429 | 533,47 | | |
| 136 | 3428 | 387,50 | | |
| 137 | 3427 | 370,51 | | |
| 138 | 9493 | 314,50 | | |
| 139 | 3424 | 68,33 | | |
| 140 | 3435 | 415,83 | | |
| 141 | 3434 | 501,03 | | |
| 145 | | 492,33 | | |
| 120 | 3486 | 8,15 | | |
| 121 | 3487 | 358,80 | | |
| 123 | 3489 | 0,61 | | |
| 124 | 3490 | 93,94 | | |
| 125 | 3491 | 189,40 | | |
| 126 | 3492 | 1649,03 | | |
| 127 | 3444 | 593,36 | 32 | 4140 |
| 128 | 3443 | 301,80 | | |
| 129 | 3442 | 344,00 | | |
| 130 | 3441 | 350,80 | | |
| 131 | 3440 | 208,61 | | |
| 132 | 3439 | 41,02 | | |
| 114 | 3481 | 18,47 | | |
| 115 | 3482 | 268,69 | | |
| 116 | 3483 | 507,45 | 33 | 4310 |
| 117 | 9550 | 205,55 | | |
| 118 | 3484 | 227,73 | | |
| 119 | 3485 | 238,34 | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÁ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|-----|------|---------|----|------|
| 120 | 3486 | 1559,48 | | |
| 121 | 3487 | 473,20 | | |
| 123 | 3489 | 134,14 | | |
| 124 | 3490 | 201,39 | | |
| 125 | 3491 | 153,86 | | |
| 126 | 3492 | 208,11 | | |
| 127 | 3444 | 113,48 | | |
| 128 | 3443 | 0,01 | | |
| 50 | 3525 | 67,79 | | |
| 52 | 3526 | 52,12 | | |
| 107 | 3479 | 10,11 | | |
| 108 | 3478 | 62,45 | | |
| 109 | 3477 | 200,47 | | |
| 110 | 3476 | 482,75 | | |
| 111 | 3475 | 601,95 | | |
| 112 | 3474 | 159,24 | 34 | 4400 |
| 113 | 3473 | 30,78 | | |
| 114 | 3481 | 490,43 | | |
| 115 | 3482 | 812,49 | | |
| 116 | 3483 | 949,68 | | |
| 117 | 9550 | 141,57 | | |
| 118 | 3484 | 123,80 | | |
| 119 | 3485 | 95,86 | | |
| 120 | 3486 | 118,37 | | |
| 52 | 3526 | 209,31 | | |
| 53 | 3527 | 394,40 | | |
| 54 | 3535 | 224,08 | | |
| 55 | 3536 | 370,20 | | |
| 56 | 3537 | 184,74 | | |
| 60 | 3539 | 100,56 | | |
| 61 | 3551 | 96,58 | | |
| 62 | 3550 | 1,17 | 35 | 4415 |
| 106 | 3480 | 354,88 | | |
| 107 | 3479 | 672,91 | | |
| 108 | 3478 | 821,59 | | |
| 109 | 3477 | 600,52 | | |
| 110 | 3476 | 340,45 | | |
| 111 | 3475 | 21,73 | | |
| 114 | 3481 | 22,16 | | |
| 35 | 3546 | 253,92 | | |
| 55 | 3536 | 17,08 | | |
| 56 | 3537 | 168,22 | 36 | 4358 |
| 60 | 3539 | 172,79 | | |
| 61 | 3551 | 565,78 | | |
| 62 | 3550 | 810,86 | | |

UNIDADE DE EXECUÇÃO PARA O SOLO URBANIZÁVEL / ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILÀ VERDE

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



Oliveira do Bairro

| | | | | |
|-----|------|---------|----|------|
| 64 | 3554 | 507,75 | | |
| 66 | 3555 | 407,64 | | |
| 67 | | 246,95 | | |
| 69 | 3546 | 181,34 | | |
| 70 | 3558 | 140,54 | | |
| 71 | 3559 | 342,24 | | |
| 73 | 3560 | 5,71 | | |
| 106 | 3480 | 287,30 | | |
| 107 | 3479 | 230,61 | | |
| 108 | 3478 | 19,76 | | |
| 35 | 3546 | 208,51 | | |
| 64 | 3554 | 41,98 | | |
| 66 | 3555 | 120,65 | | |
| 67 | | 132,50 | | |
| 69 | 3546 | 260,38 | | |
| 70 | 3558 | 269,56 | | |
| 71 | 3559 | 1177,99 | | |
| 73 | 3560 | 1628,86 | | |
| 74 | 3561 | 207,82 | | |
| 103 | 3567 | 16,89 | | |
| 104 | 3566 | 164,91 | | |
| 105 | 3565 | 8,82 | | |
| 71 | 3559 | 13,09 | | |
| 73 | 3560 | 821,79 | | |
| 74 | 3561 | 745,86 | | |
| 75 | 3586 | 9,03 | | |
| 90 | 3585 | 25,43 | | |
| 92 | 3584 | 40,74 | | |
| 94 | 3583 | 56,31 | | |
| 96 | 3580 | 129,34 | | |
| 98 | 3579 | 171,82 | | |
| 100 | 3578 | 216,82 | | |
| 101 | 3576 | 260,60 | | |
| 102 | 3577 | 921,80 | | |
| 103 | 3567 | 565,90 | | |
| 104 | 3566 | 90,51 | | |
| 75 | 3586 | 379,11 | | |
| 82 | 3587 | 1098,65 | | |
| 90 | 3585 | 324,54 | | |
| 92 | 3584 | 317,42 | | |
| 94 | 3583 | 321,33 | | |
| 96 | 3580 | 464,56 | | |
| 98 | 3579 | 372,21 | | |
| 100 | 3578 | 291,36 | | |
| 101 | 3576 | 193,17 | | |
| | | | 37 | 4239 |
| | | | 38 | 4069 |
| | | | 39 | 3868 |

| | | | | |
|----------------|------|---------|---|-----------------|
| 102 | 3577 | 105,69 | | |
| 75 | 3586 | 90,22 | | |
| 80 | 3594 | 475,37 | | |
| 82 | 3586 | 575,61 | | |
| 85 | | 1254,70 | | |
| 86 | 3588 | 798,44 | | |
| 88 | 3589 | 163,39 | | |
| 90 | 3585 | 108,08 | | |
| 92 | 3584 | 66,67 | 40 | 4184 |
| 93 | 3598 | 26,09 | | |
| 94 | 3583 | 26,62 | | |
| 95 | 3597 | 160,68 | | |
| 96 | 3580 | 0,46 | | |
| 97 | 3592 | 199,52 | | |
| 99 | 3595 | 237,66 | | |
| 14 | 3514 | 16,74 | | |
| 15 | 3515 | 228,22 | | |
| 16 | 3516 | 413,69 | | |
| 17 | 4369 | 385,00 | | |
| 19 | 3519 | 236,78 | | |
| 22 | 3522 | 368,30 | 41 | 2400 |
| 23 | 3528 | 182,27 | | |
| 24 | 3529 | 212,05 | | |
| 25 | 3530 | 281,13 | | |
| 26 | 3532 | 60,42 | | |
| 29 | 3533 | 15,40 | | |
| | | | Total parcelas | 135467 |
| Espaço público | | | Área destinada a arruamentos, passeios, estacionamento, ciclovia, espaço verde e outros usos públicos | 57052,36 |

A síntese da operação de reparcelamento da unidade de execução, identifica os 145 prédios originais, que estarão na génese das 41 parcelas a sujeitar futuramente a registo matricial e predial, bem como a área de 57052,36 m², que passará a integrar o domínio público municipal.



Figura 14 – Operação de transformação fundiária da área de intervenção abrangida pela unidade de execução –
sobreposição do cadastro existente com o reparcelamento proposto

10. | SISTEMA DE EXECUÇÃO

Como atrás referido, aquando do enquadramento no PDM em vigor, esta unidade de execução será concretizada através do sistema de imposição administrativa, nos termos definidos no RJIGT.

A adoção deste sistema deve corresponder a situações em que a programação e execução do desenvolvimento urbanístico de determinadas áreas seja imperiosa.

11. | CONCLUSÕES

A elaboração da EU ZI VV, esteve assente, enquanto um dos principais objetivos, em dar resposta às necessidades locais e regionais, nomeadamente na disponibilização de áreas para a instalação de novas atividades económicas, pela constatação da existência de investidores interessados na área em apreço.

A proposta da unidade de execução da Zona Industrial de Vila Verde garante assim, de uma forma eficiente, não obstante ser, atualizada, inovadora e dinâmica e, com vista à criação de um instrumento de ordenamento flexível, a resposta objetivada e, simultaneamente, contribuiu para a continuidade do desenvolvimento do concelho, constituindo-se como um verdadeiro motor de reforço da atividade económica e dinamizador da região.

12. | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IGT em vigor e documentos estratégicos

- Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro
- Candidatura Centro 2020 - Concurso Para a Apresentação de Candidaturas de Operações de Acolhimento Empresarial

Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra.

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

TELES, Paula, **A Cidade das Bicicletas – Gramática para o desenho das cidades cicláveis**, Edição: Ed. Novembro, junho de 2019

SILVA, Pedro Ribeiro, **Do fim do mundo ao princípio da rua- PMUS. PLANOS DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL - 3ª Geração**. Ed. Cidades de Excelência ICVM, fevereiro de 2018

Sites consultados

<https://www.cm-olb.pt/>

<https://www.portugal2020.pt/>