



**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



lugar do plano-gestão do território e cultura, lda

Avenida Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro - Portugal | Tel +351 234 426 985 | lugardoplano@lugardoplano.pt

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 realocação 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 – Condicionalismos 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.

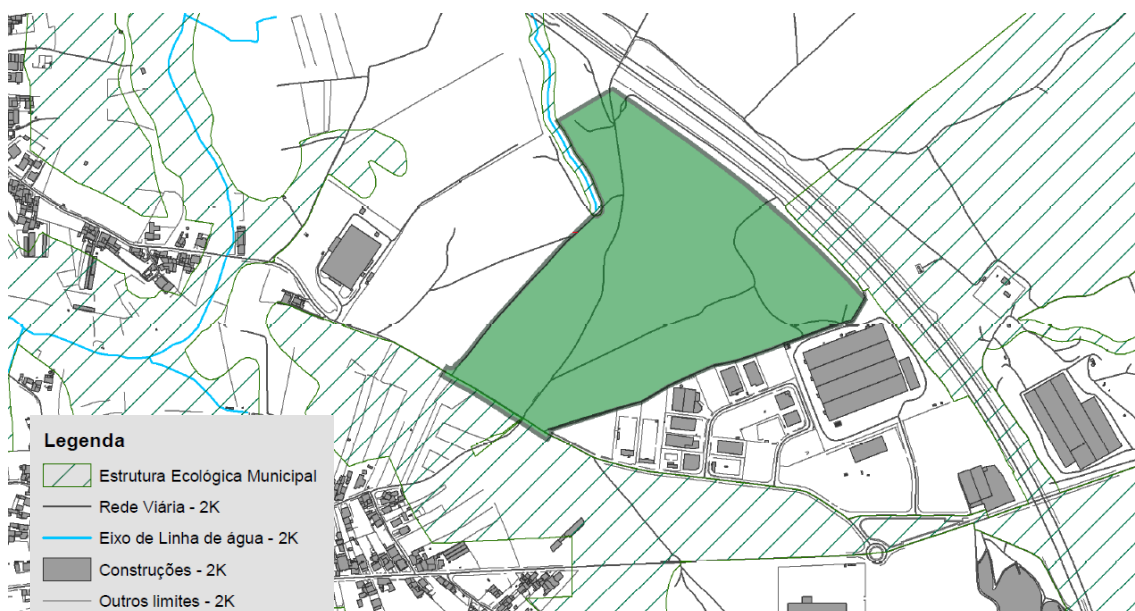


Figura 2 – Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

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 (...).”*

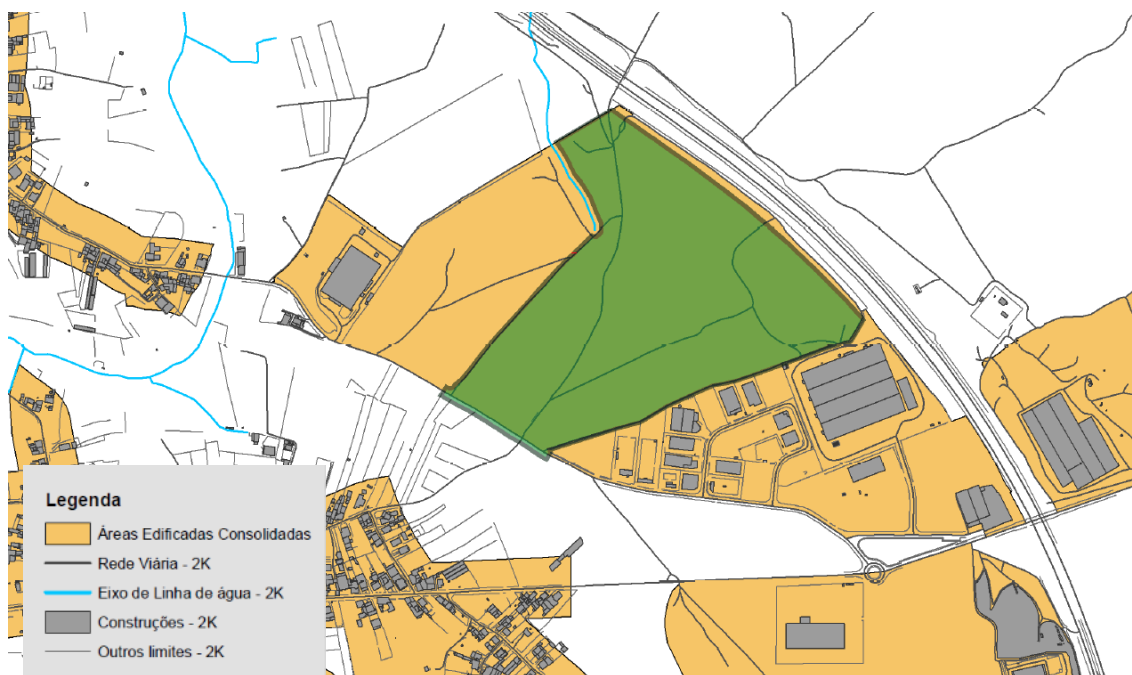


Figura 3 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Ordenamento – Áreas Edificadas Consolidadas

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.

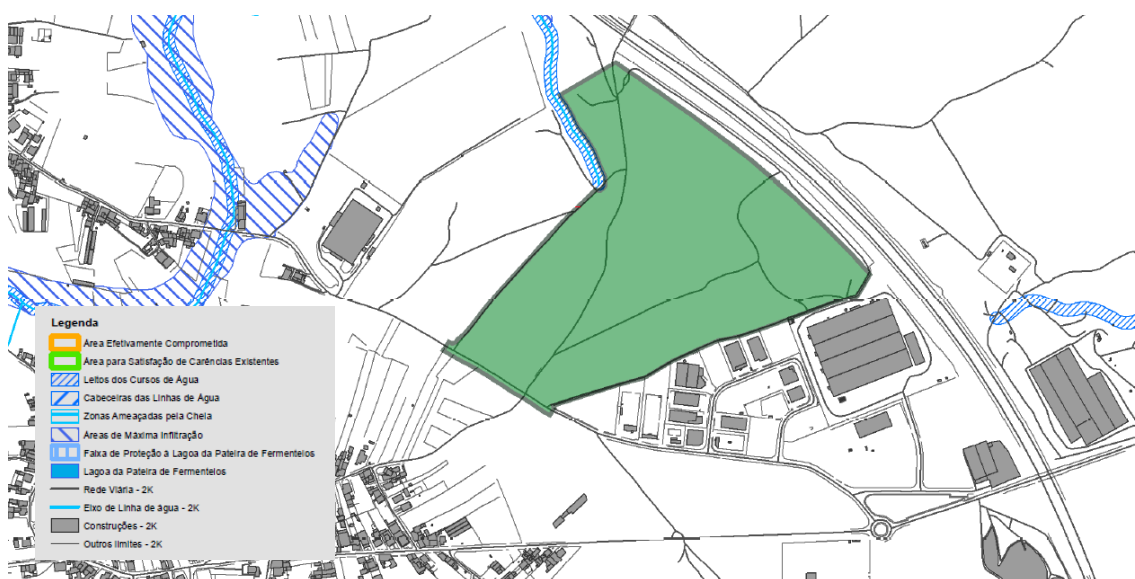


Figura 4 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional (REN)

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.

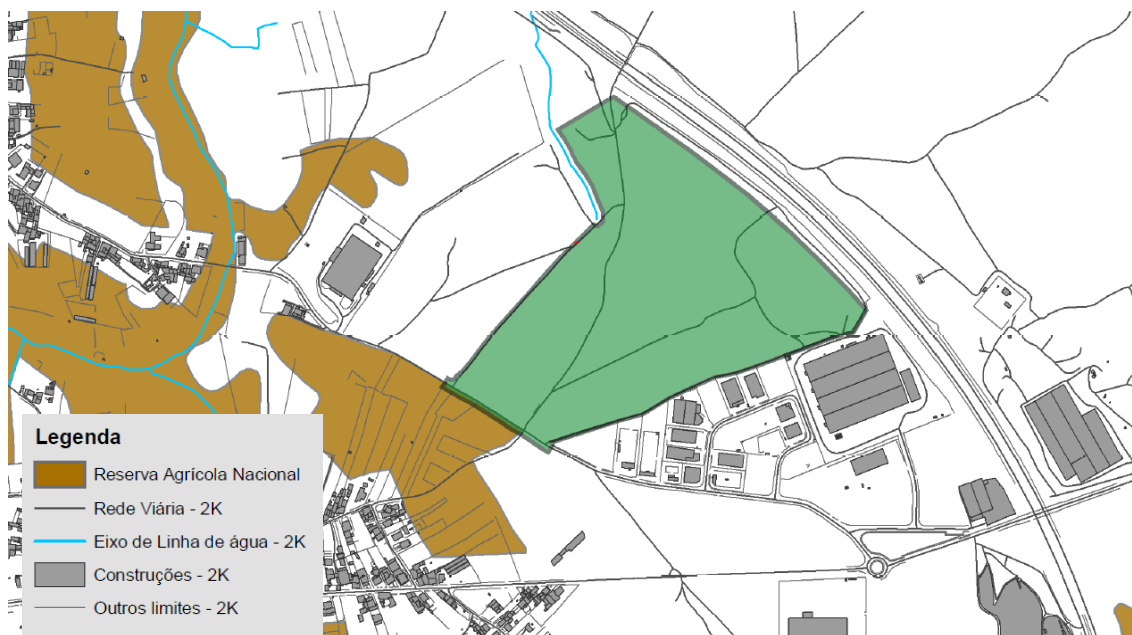


Figura 5 - Delimitação da unidade de execução sobre extrato da Planta de Condicionantes - Reserva Agrícola Nacional (RAN)

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 .

7. | LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O concelho de Oliveira do Bairro assume presentemente uma abrangência territorial da ordem dos 87,3 km², distribuindo-se esta área pelas atuais quatro freguesias do concelho, designadamente Oiã, Oliveira do Bairro, Palhaça e a “nova” freguesia, que assume a designação de União das Freguesias de Bustos, Troviscal e Mamarrosa.

À escala regional e sub-regional, o território concelhio apresenta-se localizado na Região Centro, fazendo igualmente parte integrante da Sub-região do Baixo Vouga¹⁷. Integrado no distrito de Aveiro, o concelho de Oliveira do Bairro apresenta-se confinante, a norte, com o concelho de Aveiro, a nordeste, com Águeda, a Sueste, com Anadia, a Sul, com Cantanhede e, a oeste, com o concelho de Vagos.

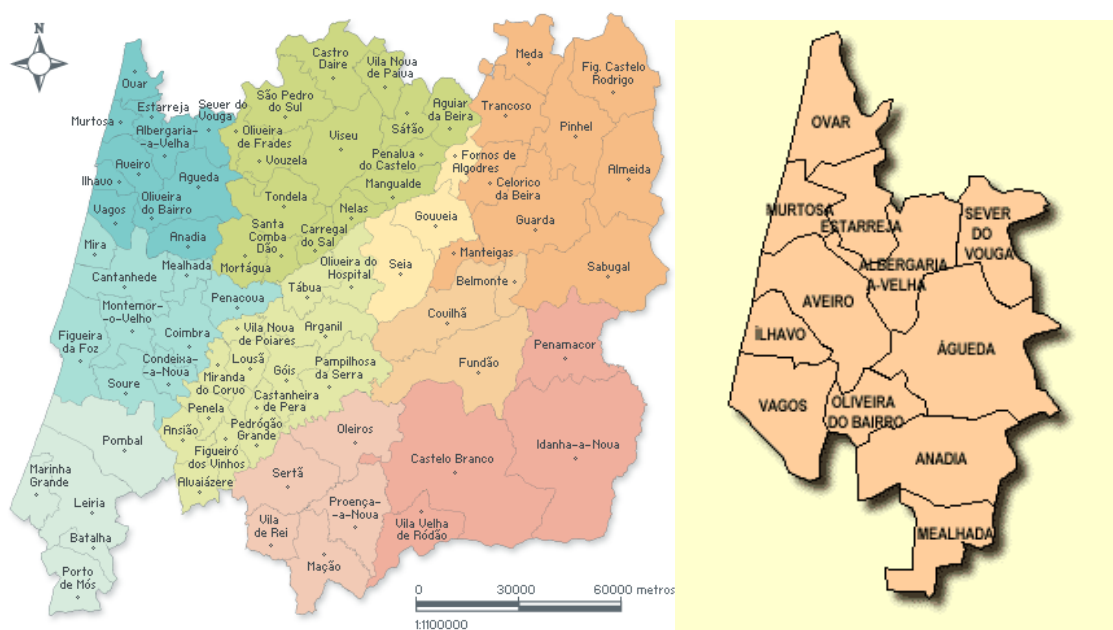


Figura 7 - Enquadramento do concelho na Região Centro e Sub-Região do Baixo Vouga

FONTE: www.ccdrc.pt e <http://alea-estp.ine.pt>

¹⁷ A sub-região do Baixo Vouga integrava, até um passado recente, doze concelhos: Águeda, Albergaria-a-Velha, Anadia, Aveiro, Estarreja, Mealhada, Murtosa, Oliveira do Bairro, Ovar, Sever do Vouga e Vagos. Com as recentes alterações introduzidas ao nível da organização das NUT III, nomeadamente, a recém-criada Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro (CIRA), o Agrupamento Baixo Vouga, integra presentemente 11 concelhos, sendo que o concelho da Mealhada passou a integrar o Agrupamento NUT III do Baixo Mondego.

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.



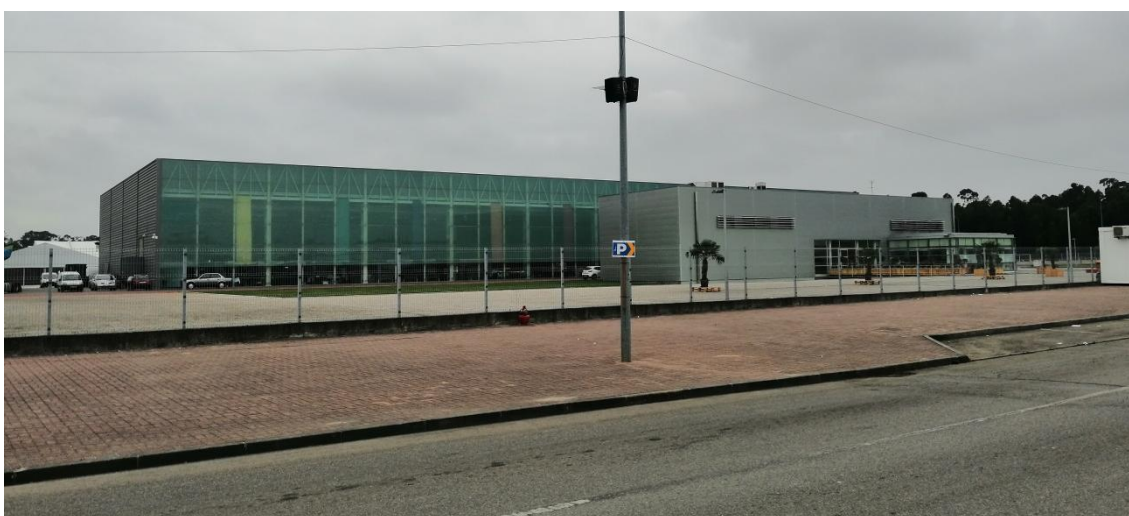
Figura 8 – Mapa do concelho de Oliveira do Bairro | Enquadramento da UE ZI VV

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

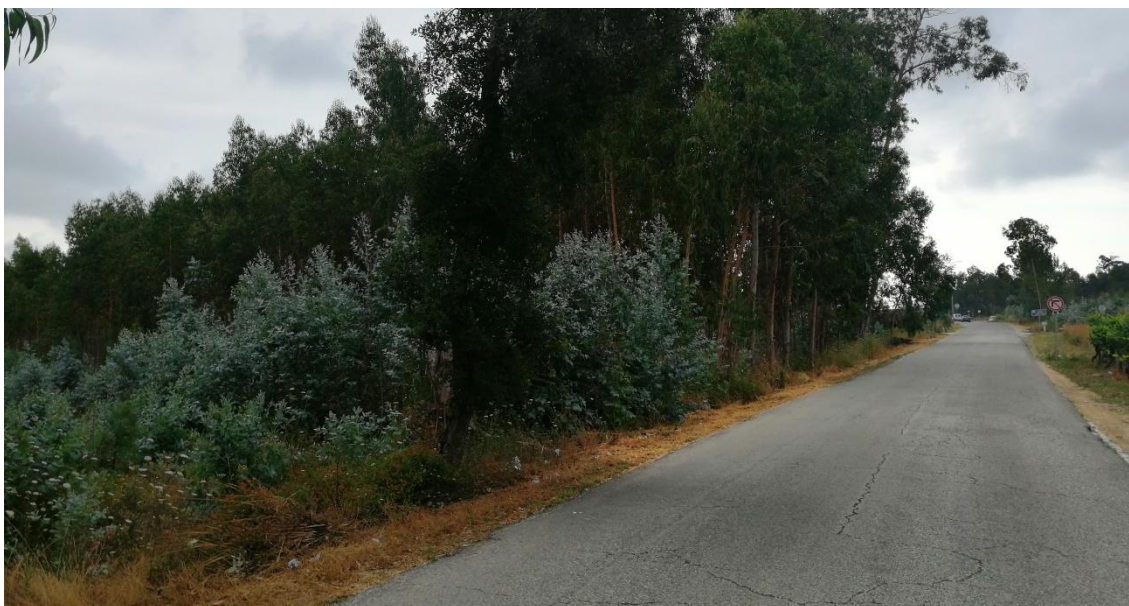
claro exemplo o traçado da rua Kiwicoop, que na envolvente imediata (a sul) da área de intervenção se apresentam coincidentes.



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 infraestruturação, 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.

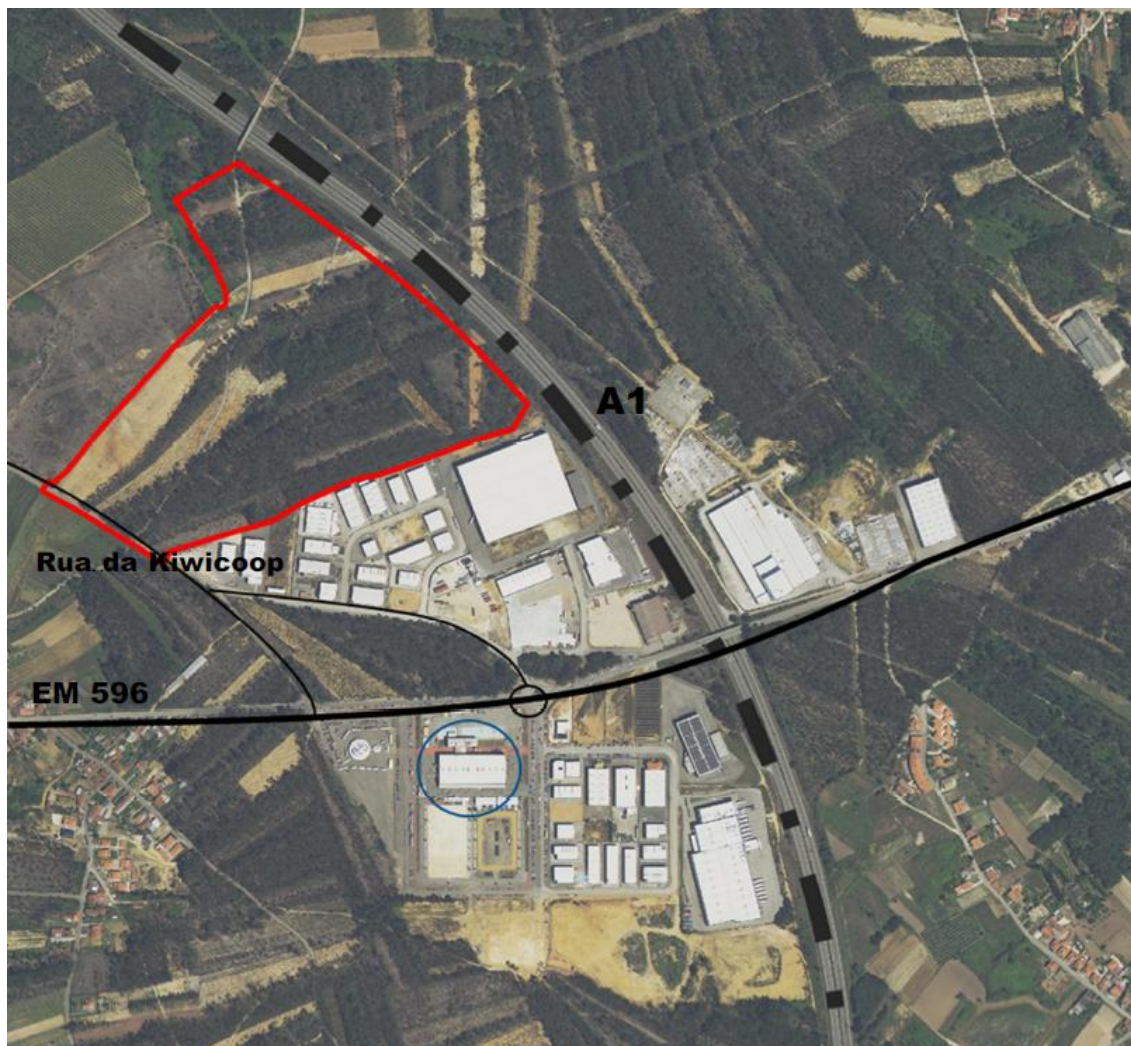


Figura 9 - Vista aérea da área de intervenção da unidade de execução

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

FONTES: CMOLB

Prédios	Proprietário	Área: (m ²)
1	4973	117,75
2	4976	271,67
3	4964	221,90
4	4985	286,99
5	4693	2649,11
6	3511	107,88
6	3511	92,03
7	3510	182,11
8	3509	122,22
9	3507	213,52
10	3506	4544,46
11	3505	1875,77
12	3512	995,82
13	3513	3157,87
14	3514	2280,82
15	3515	2495,63
16	3516	2983,07
17	3517	1484,43
18	3518	1463,80
19	3519	1623,24
20	3520	309,69
21	3523	2320,77
22	3522	1141,37
23	3528	1942,47
24	3529	2981,01
25	3530	2410,26
26	3532	945,10
27	3531	849,89
28	3534	1988,12
29	3533	1572,11
30	3541	4714,02
31	3542	1714,34

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



Oliveira do Bairro

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Prédios	Proprietário	Area (m ²)
32	3543	1788,28
33	3544	3779,86
34	3545	2115,43
35	3546	3548,49
36	3547	4344,45
37	3548	3360,16
38	3494	2902,94
39	3493	3893,82
40	3495	3054,45
41	3496	2629,67
42	3497	2444,27
43	3498	1992,45
44	3499	1646,94
45	3500	1736,90
46	3501	3096,69
47	3502	2119,94
48	3503	2650,74
49	3504	2398,18
50	3521	2017,24
50	3525	1705,26
51	3524	1711,89
52	3526	2931,05
53	3527	3756,75
54	3535	1364,20
55	3536	1678,92
56	3537	1583,33
57	3538	1780,48
58	3540	1933,06
59	3549	1262,18
60	3539	853,11
61	3551	1492,76
62	3550	3230,80
63	3552	853,23
64	3554	850,76
65	3553	835,00
66	3555	832,24
67		1008,30
68	3556	765,14
69	3557	576,17
70	3558	516,12
71	3559	2317,75
72	3610	187,67
73	3560	4309,93
74	3561	2004,08
75	3586	2092,64
76		174,58
77	3609	230,13
78	3608	614,81
79	3607	375,98
80	3594	757,02
81	3606	348,61
82	3587	910,24
82	3587	44,48
83	3605	496,21
84	3599	215,38
85		1667,31



Prédios	Proprietário	Área (m ²)
86	3588	798,44
87	3600	317,67
88	3589	195,52
89	3601	121,14
90	3585	458,07
91	3602	367,91
92	3584	424,86
93	3598	1575,04
94	3583	404,16
95	3597	648,04
96	3580	594,47
97	3596	545,73
98	3579	544,36
99	3595	487,66
100	3578	508,60
101	3576	454,13
102	3577	1028,19
103	3567	584,86
104	3566	256,64
105	3565	9,38
106	3480	642,95
107	3479	915,89
108	3478	904,65
109	3477	803,50
110	3476	825,63
111	3475	626,86
112	3474	161,98
113	3473	31,54
114	3481	531,25
115	3482	1081,67
116	3483	1463,37
117	9550	359,42
118	3484	370,25
119	3485	359,63
120	3486	1982,85
121	3487	1166,32
122	3488	1738,33
123	3489	1389,39
124	3490	619,28
125	3491	558,97
126	3492	2397,08
127	3444	925,09
128	3443	462,52
129	3442	633,80
130	3441	811,92
131	3440	776,08
132	3439	686,30
133	3436	602,57
134	3430	570,07
135	3429	533,47
136	3428	387,50
137	3427	370,52
138	9493	314,50
139	3424	68,33
140	3435	415,83
141	3434	501,03

Prédios	Proprietário	Área (m ²)
142		338,63
143		341,07
144		2711,52
145		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.

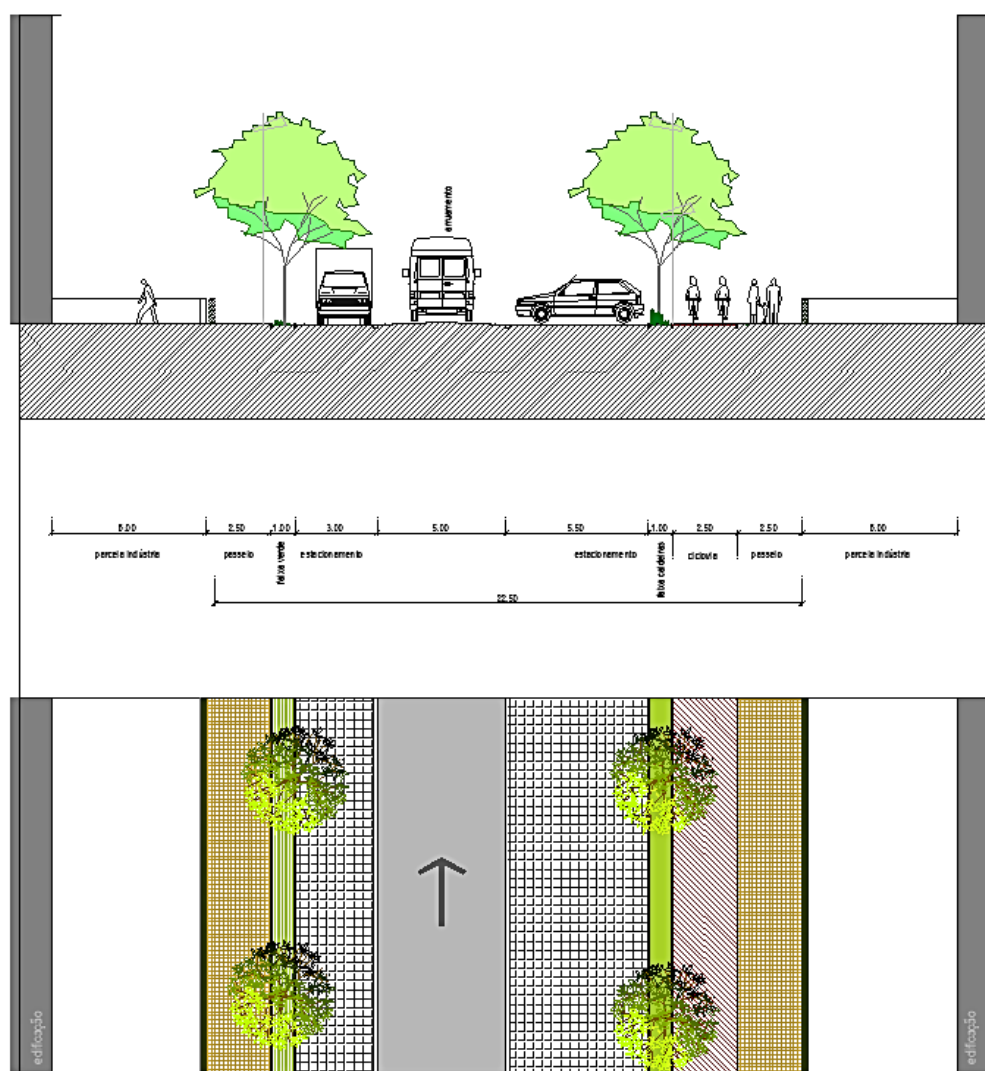
Esta estruturação viária resulta na definição de três quarteirões: um central, delimitado pelas ruas A e B, onde se organizam 15 parcelas destinadas à instalação de atividades económicas, 1 parcela destinada à instalação de um equipamento de utilização coletiva, e uma área de espaço verde de utilização 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.

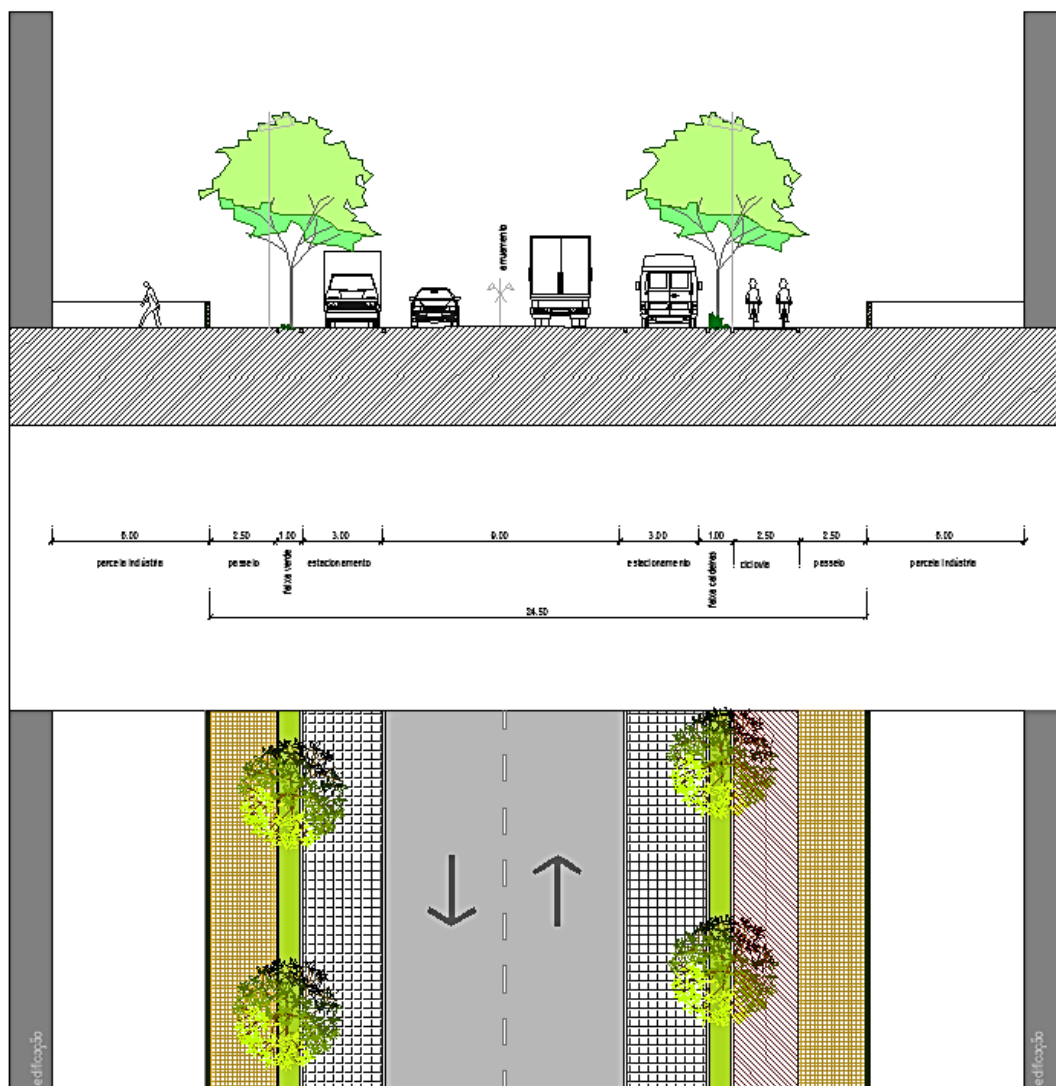
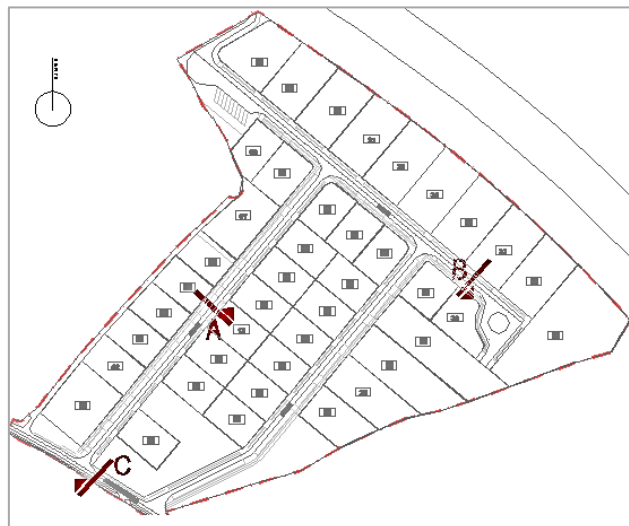


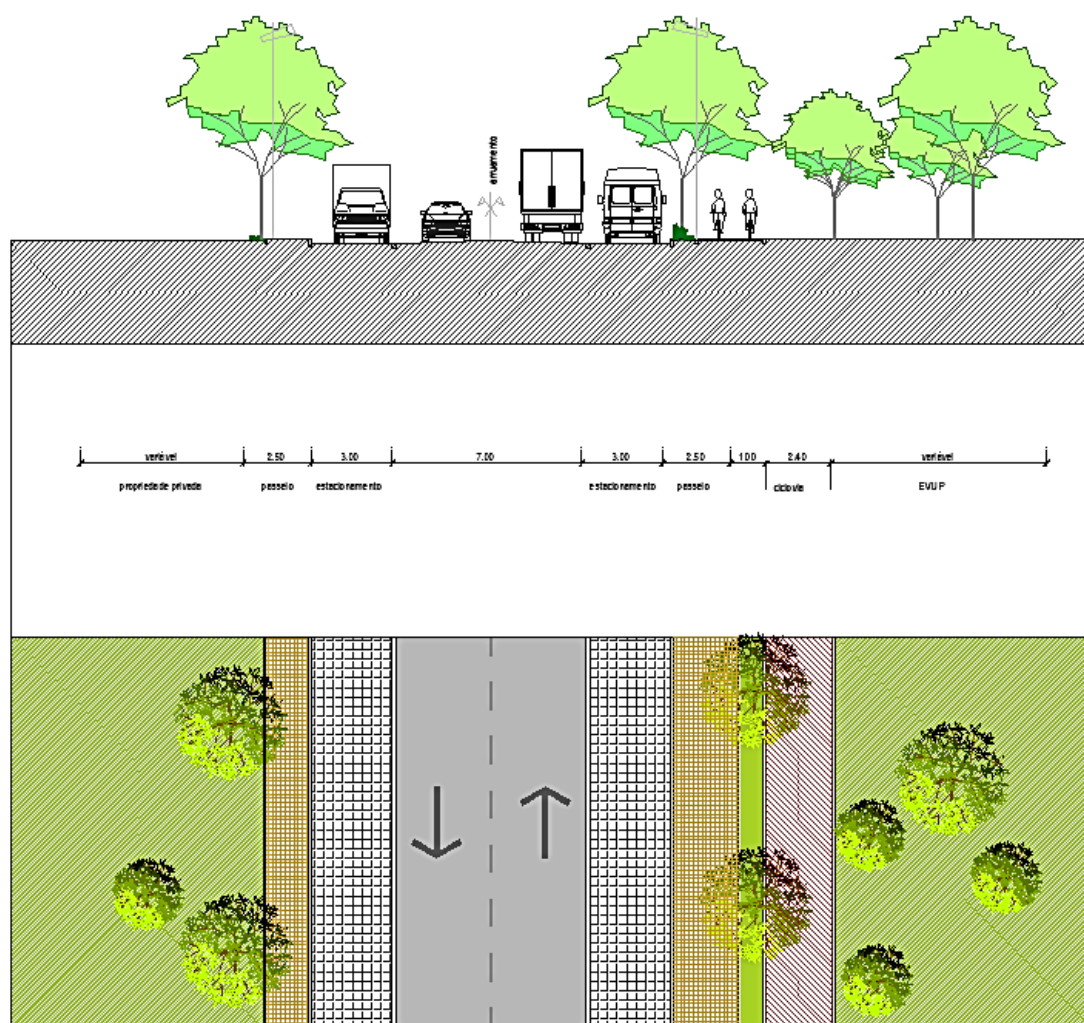
Figura 11 - Solução urbanística da unidade de execução – Planta de Implantação

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	23	2400
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 VILÁ 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

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO



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	32	4140
127	3444	593,36		
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.

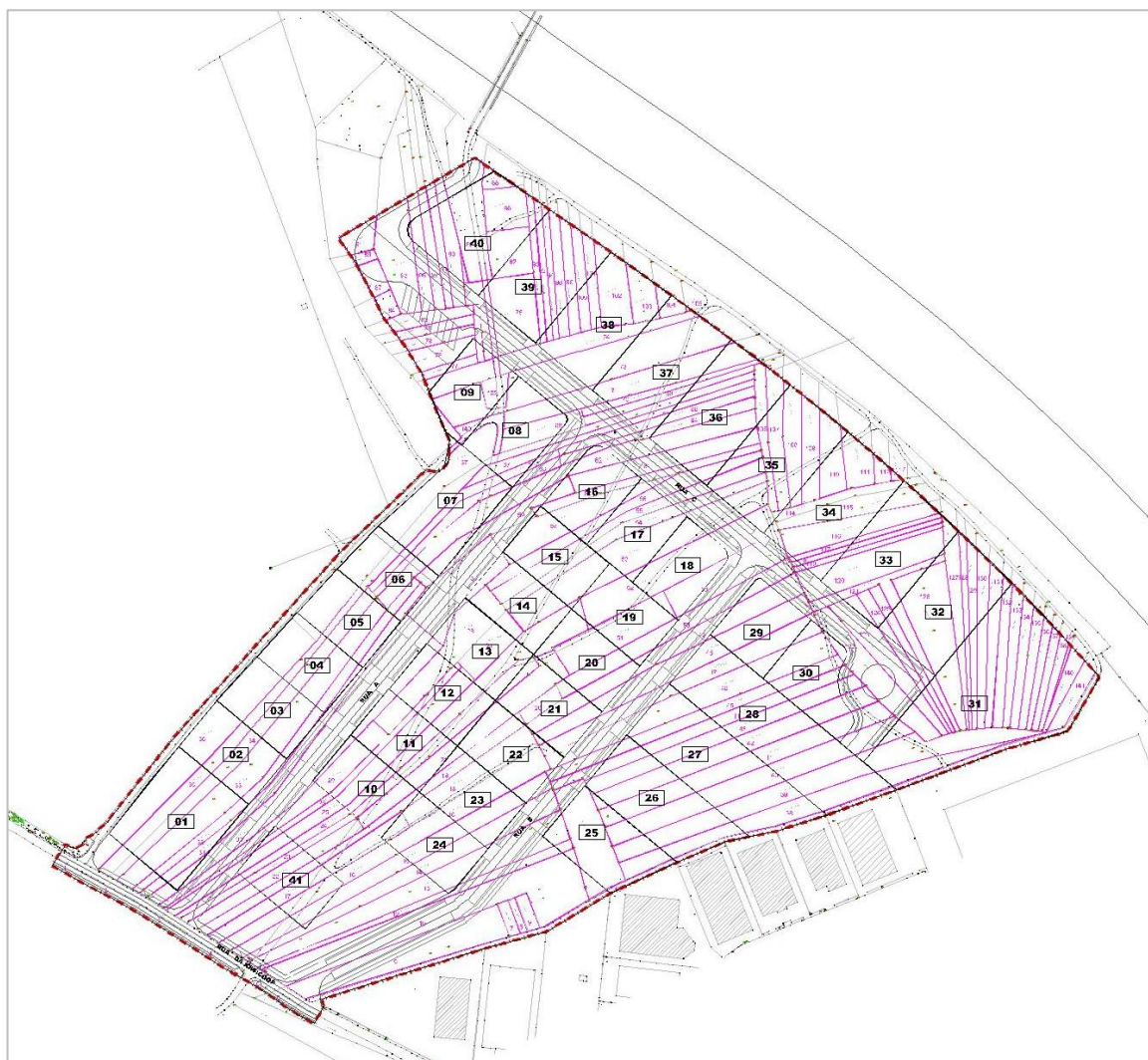


Figura 14 – Operação de transformação fundiária da área de intervenção abrangida pela unidade de execução –
sobreposição do cadastro existente com o reparcelamento proposto

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.

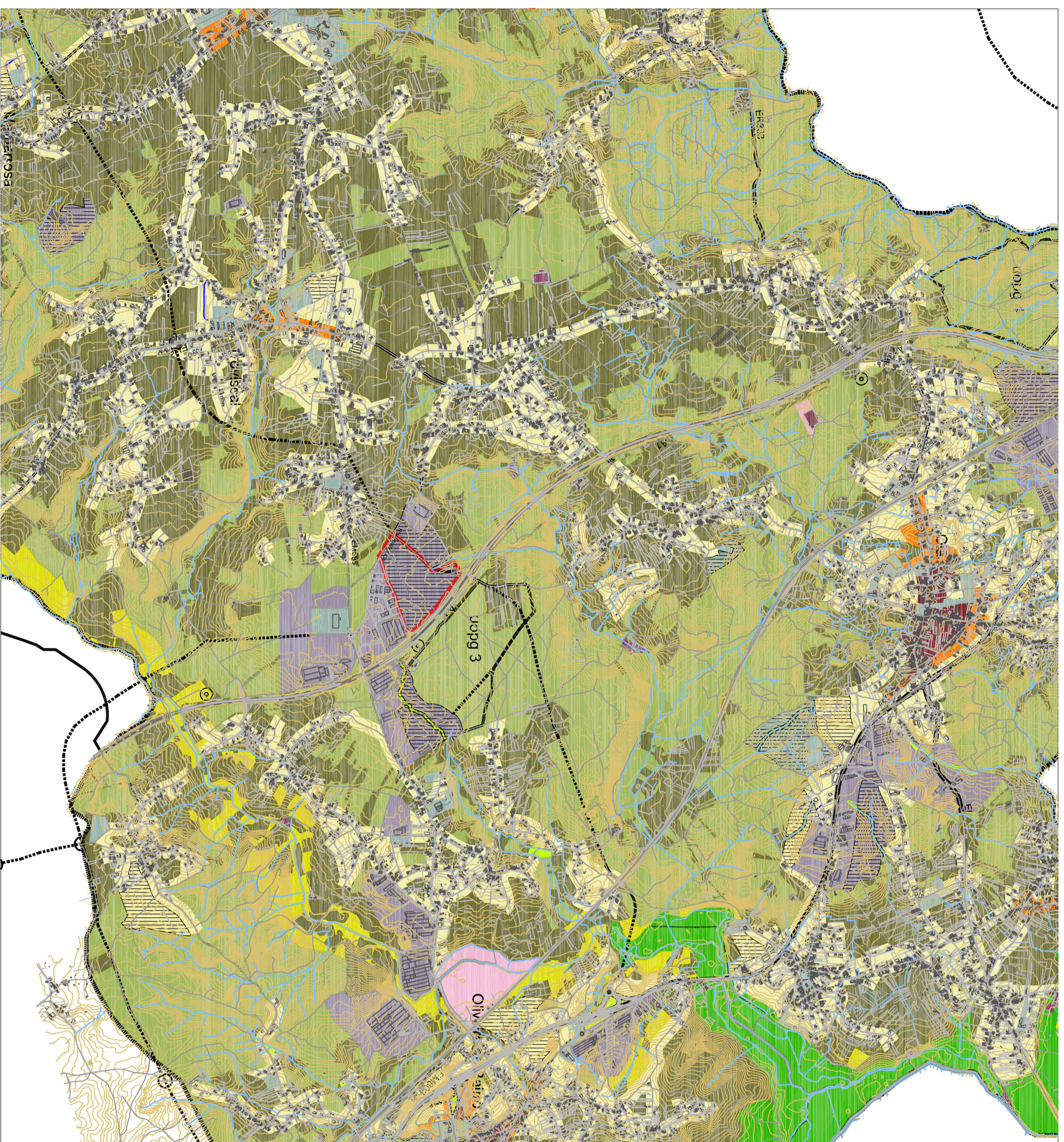
TELES, Paula, **A Cidade das Bicicletas – Gramática para o desenho das cidades cicláveis**, Edição: Ed. Novembro, junho de 2019

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/>

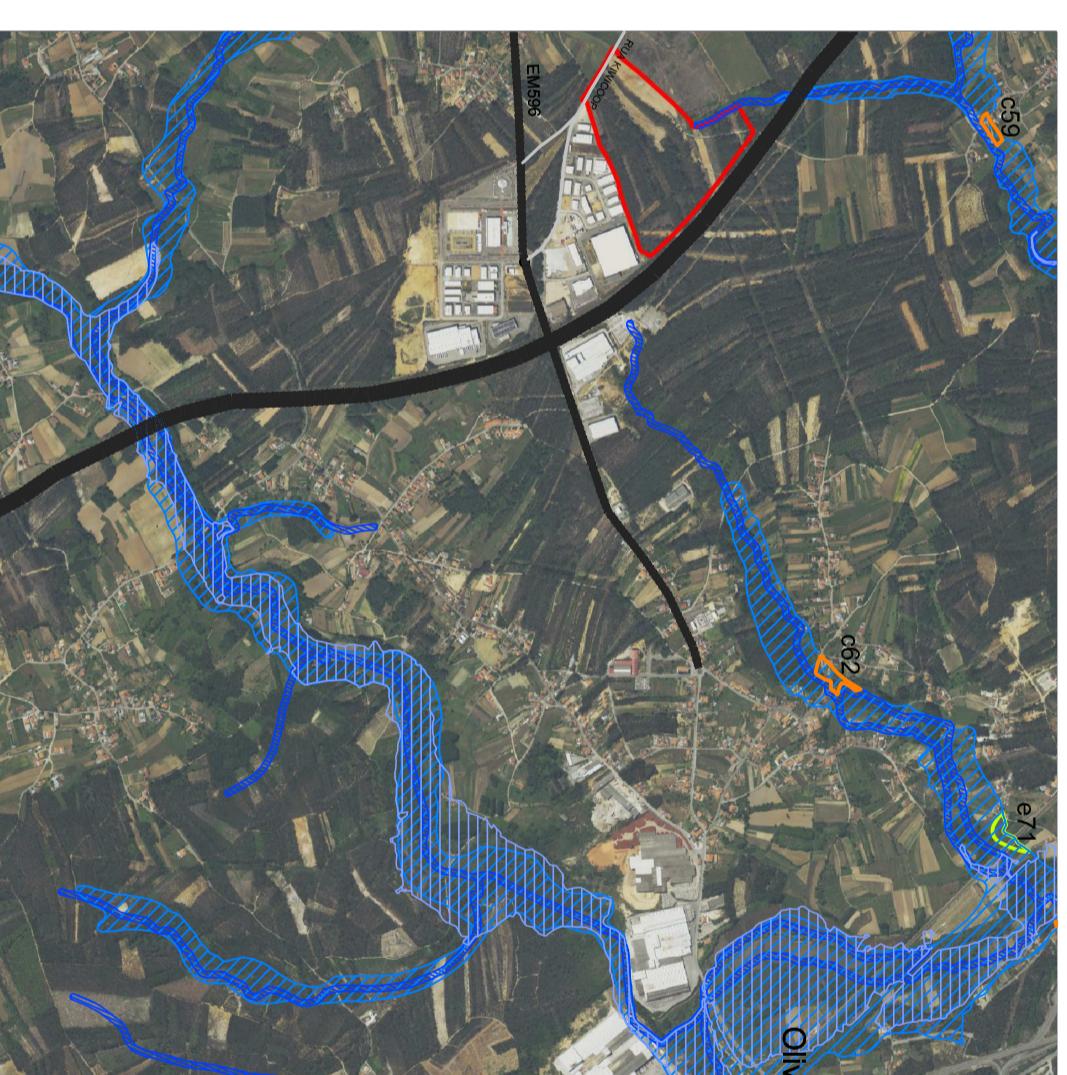
<https://www.portugal2020.pt/>



PLANTA DE ORDENAMENTO



PLANTA DE CONDICIONANTES



PLANTA DE CONDICIONANTES

LEGENDA

— LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

PLANTA DE ORDENAMENTO – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

LIMITES E OUTRAS INDICAÇÕES

— LIMITE ADMINISTRATIVO DO CONCELHO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

— LIMITE ADMINISTRATIVO DO CONCELHO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

○ UOP03

○ UOP01 - ZONA INDUSTRIAL DA PALAÇA - NORTE

○ UOP02 - ZONA INDUSTRIAL DA PALAÇA - SUL

○ UOP03 - ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE - NASCENTE

○ UOP04 - ZONA INDUSTRIAL DE OLA - POENTE

○ ESTAÇÕES DE RADIOCOMUNICAÇÃO

○ PLANO DE ÁGUA

○ ZONAS INUNDÁVEIS

○ ESPAÇOS CANAIS

○ REDE RODOVIÁRIA

○ REDE MUNICIPAL FUNDAMENTAL

○ REDE MUNICIPAL COMPLEMENTAR

○ REDE MUNICIPAL - REGIONAL

○ REDE MUNICIPAL - LOCAL

○ VIAS LOCAIS OU DE ACESSO

○ INSERÇÃO NOS ROOADÁRIOS A ESTUAR

○ REDE CICLÁVEL

○ REDE INTEGRADA DE VIAS CICLÁVEIS

○ SOLO URBANO

○ SOLO RURAL

○ REDE FERROVIÁRIA

○ LINHA DO NORTE

○ REDE NATURAL

○ RECURSOS NATURAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

○ RECURSOS NATURAIS - RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO

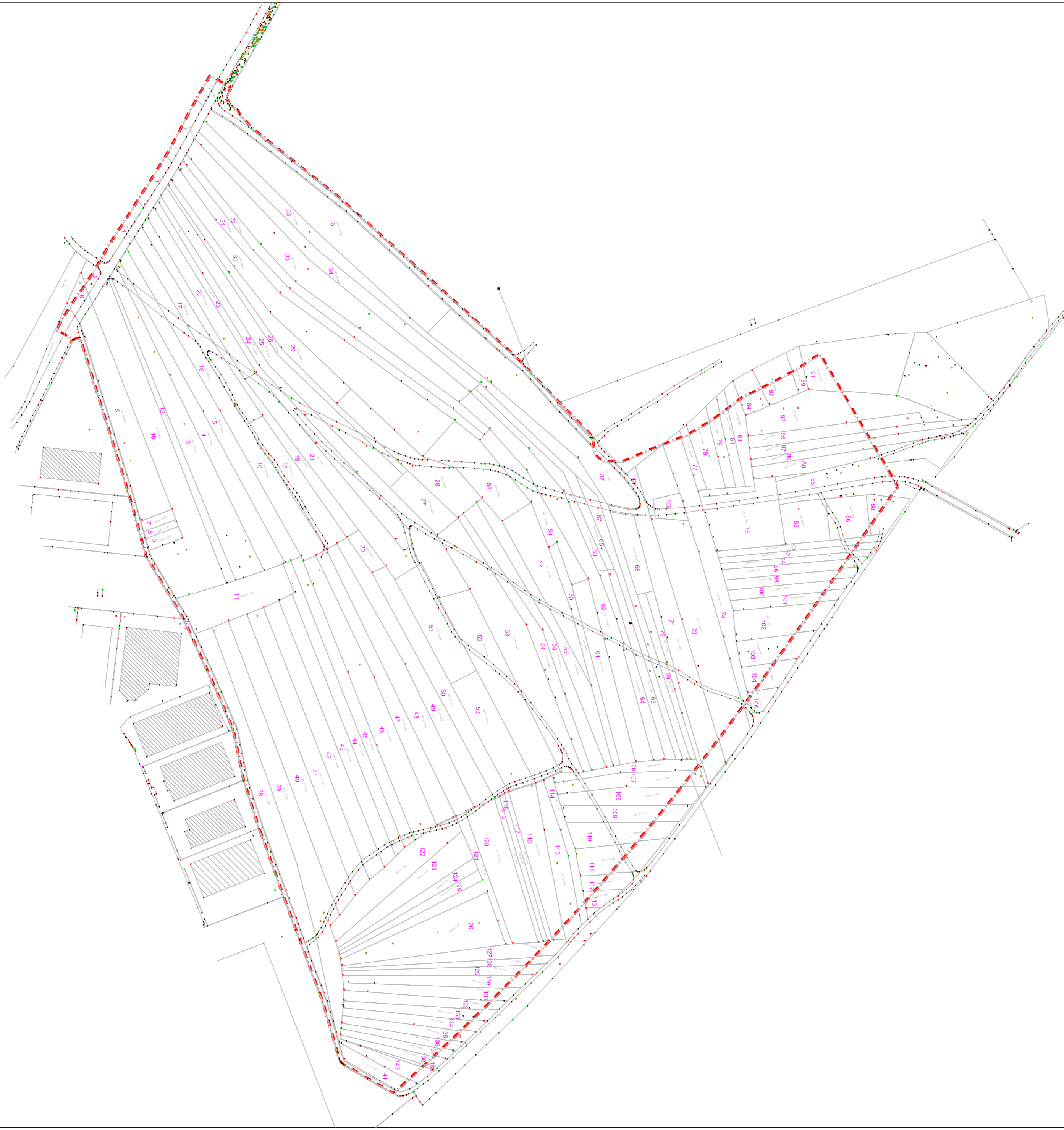
UNIDADE DE EXECUÇÃO

SOLO URBANIZÁVEL/ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE

PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PDM EM VIGOR
EXTRATO DAS PLANTAS DE ORDENAMENTO E CONDICIONANTES (PDM E RENV)

DATA: setembro 2018 ESCALA: 1:25 000 FOLHA Nº: 140





ÁREA	NOME	PROFUNDIDADE
1	4673 ERAMANDO DA SILVA COELHO	137,75
2	4664 ERAMANDO DA SILVA COELHO	228,69
3	4686 OLGA MARIA DA SILVA DE JESUS	221,90
4	4685 OLGA MARIA DA SILVA DE JESUS	206,69
5	4687 OLGA MARIA DA SILVA DE JESUS	221,90
6	4611 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
7	4612 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
8	4613 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
9	4614 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
10	4615 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
11	4616 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
12	4617 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
13	4618 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
14	4619 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
15	4620 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
16	4621 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
17	4622 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
18	4623 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
19	4624 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
20	4625 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
21	4626 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
22	4627 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
23	4628 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
24	4629 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
25	4630 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
26	4631 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
27	4632 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
28	4633 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
29	4634 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
30	4635 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
31	4636 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
32	4637 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
33	4638 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
34	4639 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
35	4640 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
36	4641 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
37	4642 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
38	4643 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
39	4644 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
40	4645 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
41	4646 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
42	4647 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
43	4648 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
44	4649 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
45	4650 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
46	4651 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
47	4652 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
48	4653 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
49	4654 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
50	4655 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
51	4656 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
52	4657 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
53	4658 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
54	4659 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
55	4660 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
56	4661 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
57	4662 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
58	4663 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
59	4664 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
60	4665 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
61	4666 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
62	4667 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
63	4668 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
64	4669 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
65	4670 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
66	4671 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
67	4672 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
68	4673 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
69	4674 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
70	4675 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
71	4676 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
72	4677 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
73	4678 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
74	4679 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
75	4680 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
76	4681 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
77	4682 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
78	4683 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
79	4684 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
80	4685 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
81	4686 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
82	4687 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
83	4688 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
84	4689 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
85	4690 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
86	4691 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
87	4692 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
88	4693 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
89	4694 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
90	4695 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
91	4696 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
92	4697 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
93	4698 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
94	4699 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
95	4700 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
96	4701 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
97	4702 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
98	4703 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
99	4704 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
100	4705 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
101	4706 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
102	4707 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
103	4708 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
104	4709 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
105	4710 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
106	4711 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
107	4712 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
108	4713 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
109	4714 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
110	4715 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
111	4716 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
112	4717 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
113	4718 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
114	4719 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
115	4720 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
116	4721 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
117	4722 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
118	4723 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
119	4724 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
120	4725 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
121	4726 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
122	4727 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
123	4728 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
124	4729 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
125	4730 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
126	4731 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
127	4732 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
128	4733 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
129	4734 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
130	4735 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
131	4736 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
132	4737 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
133	4738 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
134	4739 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
135	4740 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
136	4741 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
137	4742 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
138	4743 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
139	4744 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
140	4745 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
141	4746 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
142	4747 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
143	4748 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
144	4749 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
145	4750 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
146	4751 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
147	4752 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
148	4753 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
149	4754 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88
150	4755 ROSA MARIA FERREIRA MANOCCO	107,88

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO
UNIDADE DE EXECUÇÃO
SOLO URBANIZAVEL/ESPACO DE ATIVIDADES ECONOMICAS COMPANIANTE
COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE

PLANTA DE CADASTRO EXISTENTE

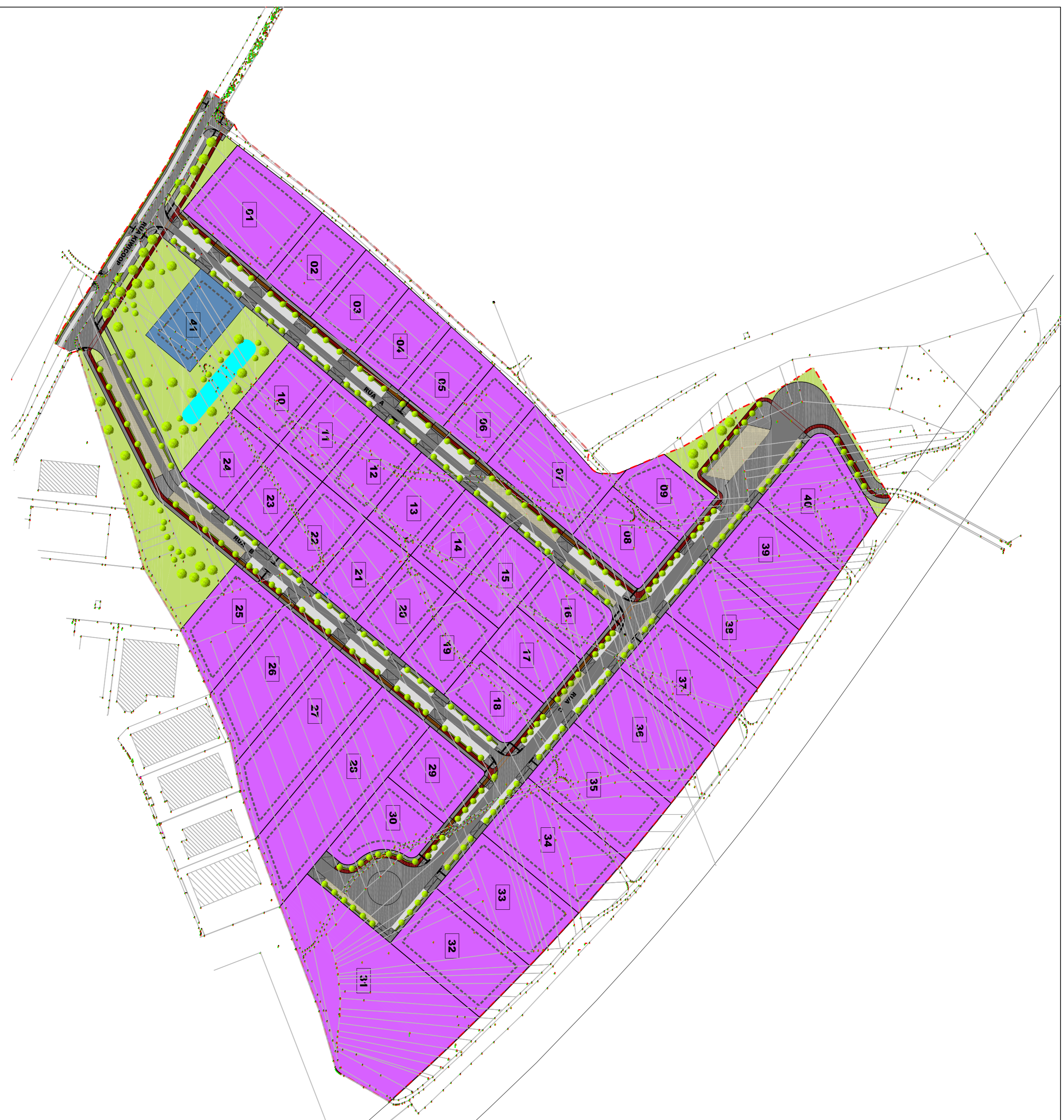
DATA: setembro/2019

ESCALA: 1:2.000

FOLHA Nº: 2/0

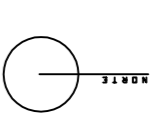
LEGENDA:

- LIMITE DA AREA DE INTERVENÇÃO
- LIMITE DA PARCELA OULOTE
- X IDENTIFICAÇÃO DO PREDIO



Parcelas		PARÂMETROS URBANÍSTICOS (valores máximos)			Uso	
Nº	Área (m²)	Área de implantação (m²)	Área de construção (m²)	N.º de pisos Acima da cota de solara	Área da cota de solara	
1	4581	3091	4.123	2	1	1*
2	2445	1573	2.201	2	1	1*
3	2413	1330	2.172	2	1	1*
4	2343	1304	2.109	2	1	1*
5	2268	1250	2.041	2	1	1*
6	2173	1184	1.958	2	1	1*
7	3765	2309	3.388	2	1	1*
8	2657	1651	2.391	2	1	1*
9	2233	1238	2.010	2	1	1*
10	2400	1344	2.160	2	1	1*
11	2400	1344	2.160	2	1	1*
12	2400	1344	2.160	2	1	1*
13	2400	1344	2.160	2	1	1*
14	2400	1344	2.160	2	1	1*
15	2400	1344	2.160	2	1	1*
16	2288	1275	2.059	2	1	1*
17	2334	1277	2.074	2	1	1*
18	2288	1275	2.059	2	1	1*
19	2400	1344	2.160	2	1	1*
20	2400	1344	2.160	2	1	1*
21	2400	1344	2.160	2	1	1*
22	2400	1344	2.160	2	1	1*
23	2400	1344	2.160	2	1	1*
24	2287	1344	2.157	2	1	1*
25	3117	1865	2.805	2	1	1*
26	4121	2590	3709	2	1	1*
27	5489	3344	4040	2	1	1*
28	6468	4288	5848	2	1	1*
29	2340	1323	2.105	2	1	1*
30	2340	1388	2207	2	1	1*
31	10401	7328	9261	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	3873	2	1	1*
36	4358	2866	3822	2	1	1*
37	4239	2765	3815	2	1	1*
38	4069	2638	3662	2	1	1*
39	3883	2483	3481	2	1	1*
40	4194	2641	3786	2	1	1*
41	2400	1344	2.160	2	1	Equipam. Comercial/ Serviços
TOTAL	138.487	83.582	121.921	-	-	-

*1 Confirma estabelecido no artigo 65.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Oliveira do Bairro



LEGENDA:

REFERÊNCIAS COMUNS

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (UE)
- LIMITE DA PARCELA
- 00 IDENTIFICAÇÃO DO LOTE
- POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICA

- INDÚSTRIA / COMÉRCIO / SERVIÇOS / LOGÍSTICA

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
- PROTEÇÃO SOBREVIVOS
- PARA CALDEIRAS DE AMORES
- BACIA DE RETENÇÃO

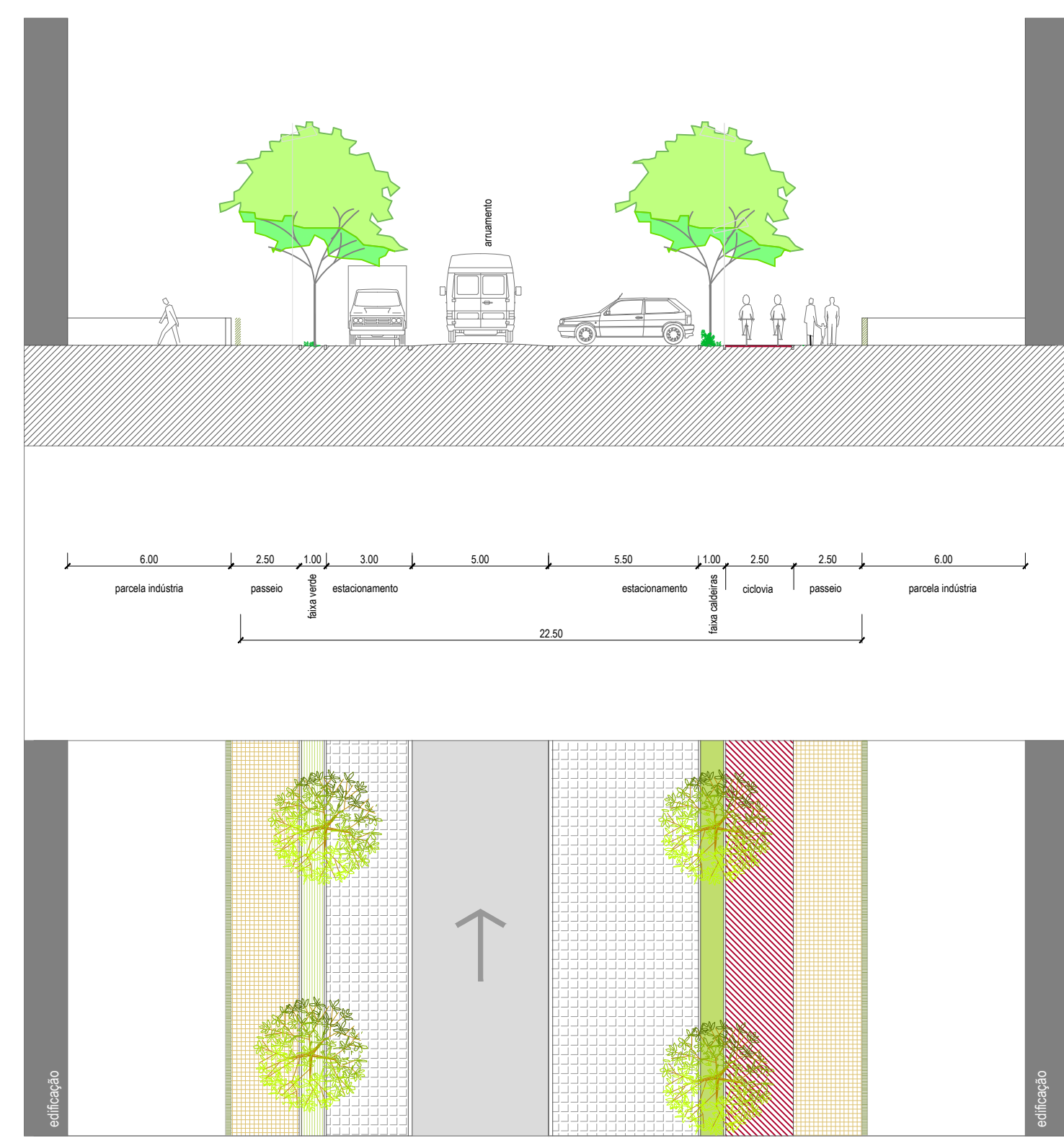
ESPAÇOS - CANAL

- VIA PROPOSTA
- ORÇULAÇÃO PESSOAL
- CICLOVIA
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS LEVEIS
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS PESADOS

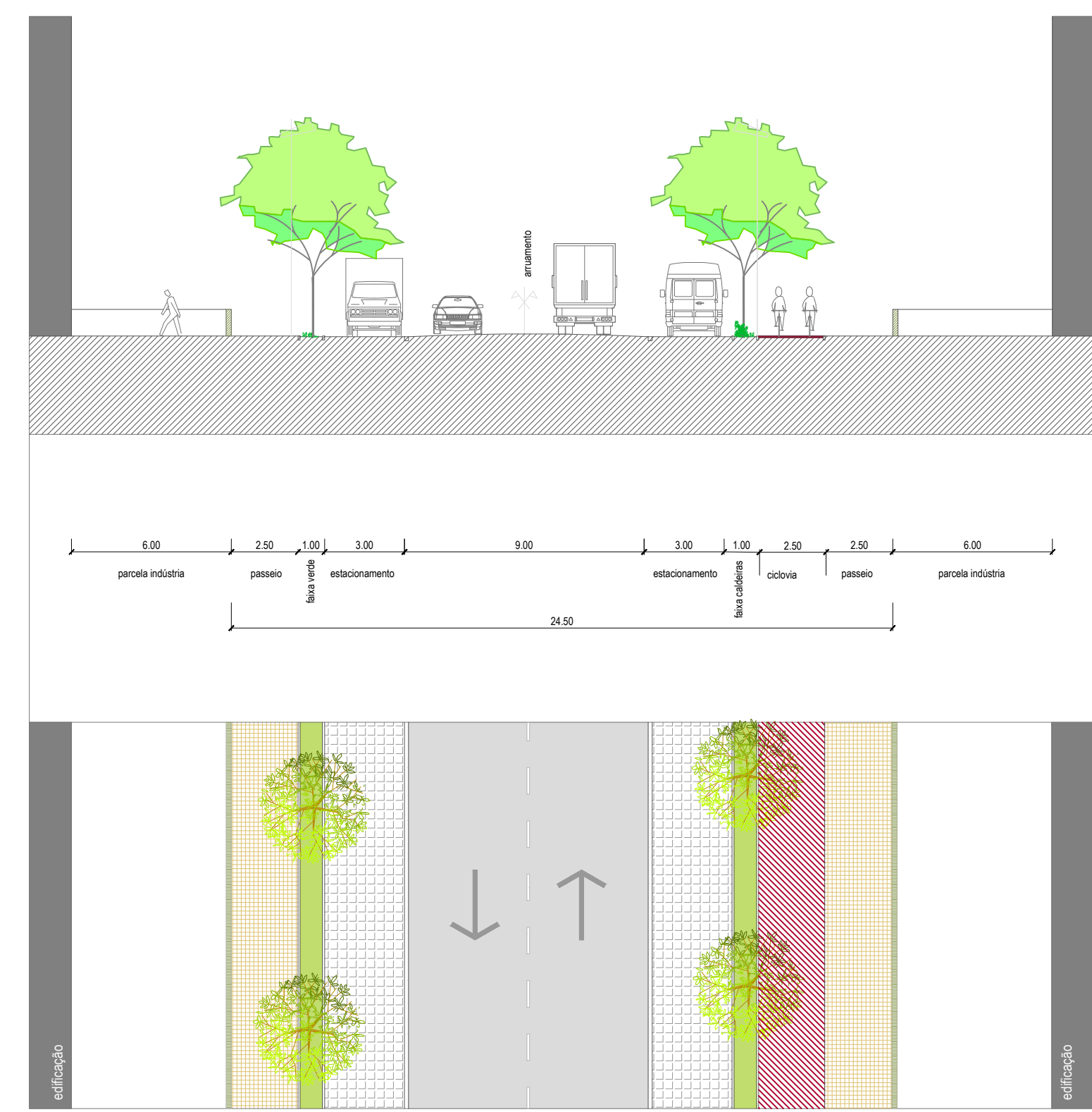
CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO
UNIDADE DE EXECUÇÃO
 SOLO URBANIZAVEL/ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE
 COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

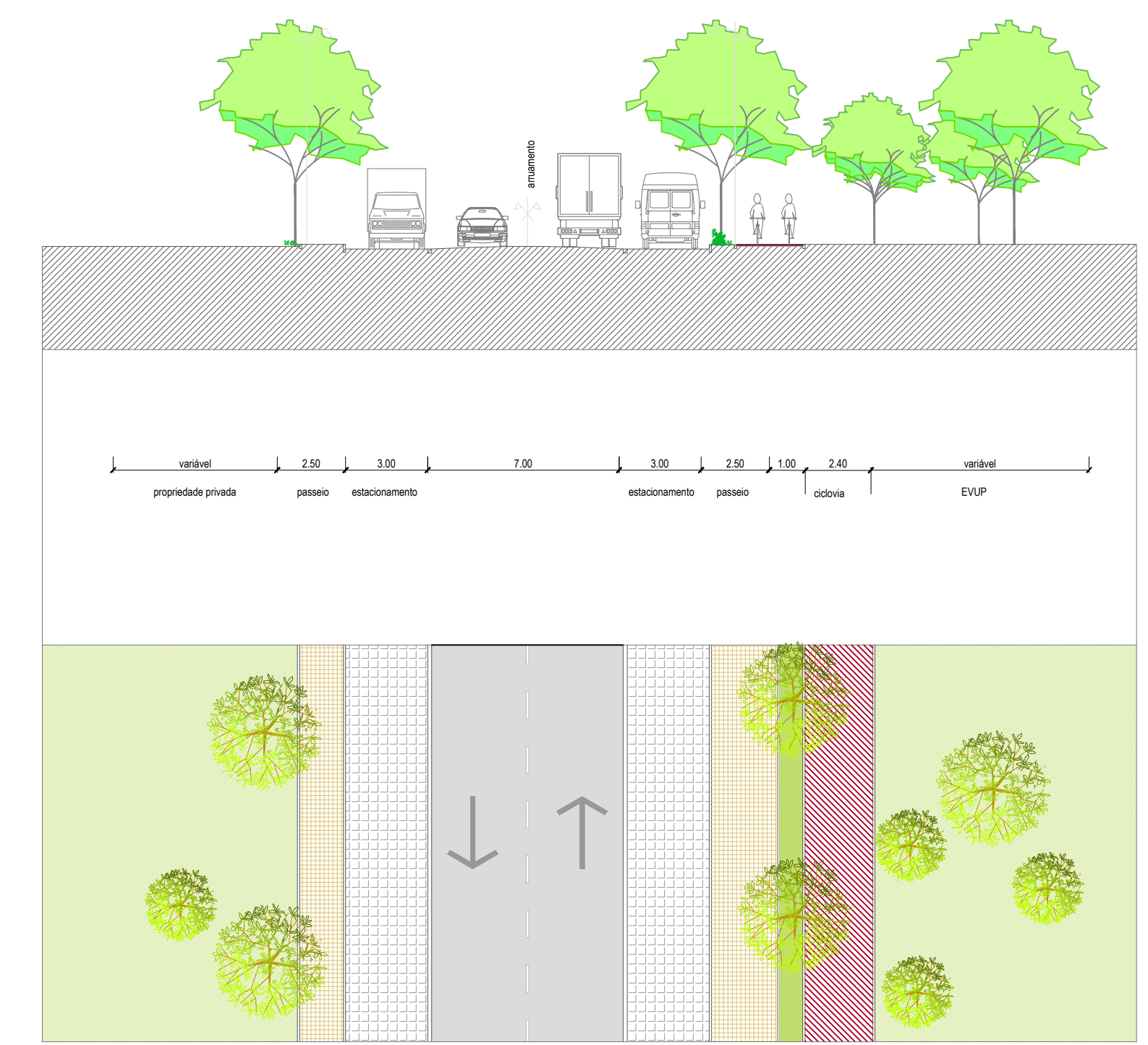
DATA: setembro/2019 ESCALA: 1:2.000 FOLHA Nº: 3.0



A PERFIL-TIPO DE VIA INTERIOR - RUAS A e B



B PERFIL-TIPO DE VIA INTERIOR - RUA C



C PERFIL-TIPO RUA KWICOOP



LOCALIZAÇÃO DOS PERFIS

LEGENDA:

- EDIFICAÇÃO
- VIA - CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO PARA VEÍCULOS LIGEIROS
- PASSEIOS - CIRCULAÇÃO PEDONAL
- CICLOVIA BIDIRECIONAL
- ESPAÇOS VERDES

CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO
UNIDADE DE EXECUÇÃO
 SOLO URBANIZÁVEL/ESPAÇO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS CONFINANTE
 COM A ZONA INDUSTRIAL DE VILA VERDE

PERFIS TRANSVERSAIS
 TIPO A B E C

DATA	ESCALA PERFIS	ESCALA PLANTA	FOLHA N.º
setembro 2019	1:200	1:4.000	5.0