

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística / Divisão de Planeamento Municipal de Ordenamento do Território

PROC. Nº:

Nº FOLHA:

DESPACHO

INF. Nº: 01-DPGU-DPMOT-AF -2012

DATA: 2012-01-06

PROVENIÊNCIA: DPMOT: Ana Paula Félix, Arq.

DESTINATÁRIO: CD da DPMOT: Arq. Ângela Ferreira

ASSUNTO: Proposta de Delimitação da Unidade de Execução do Quarteirão da Vila Valente, na freguesia de Moscavide.

1. Enquadramento

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a alteração conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, prevê, entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, no artigo 120.º, a figura da unidade de execução. Trata-se de um mecanismo de execução de plano municipal de ordenamento do território e não uma figura de planeamento, correspondendo a um primeiro passo para a concretização de uma operação urbanística, não a substituindo.

A unidade de execução reforça as competências do Município em matéria de promoção da execução coordenada e programada dos planos que este aprova e de um urbanismo de parcerias, determinando para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades neles estabelecidas.

A delimitação da unidade de execução consiste na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos. Deve, também, incluir as áreas a afetar a espaços públicos, verde e equipamentos, previstos nos instrumentos de gestão territorial, podendo corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta (n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 120.º do RJIGT).

A unidade de execução apresenta-se, ainda, como um instrumento adequado para realização de operações urbanísticas integradas, sobre vários prédios, impedindo a realização de intervenções desligadas de uma visão global da ocupação, uso e transformação do solo.

2. Fundamentação

As nossas cidades vão assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos edifícios e dos seus espaços exteriores, que decorrem, normalmente, do envelhecimento natural, sendo necessário o desenvolvimento de processos de regeneração urbana integrados, que promovam a revitalização e transformação dos espaços urbanos, adequando-os às novas necessidades.

O quarteirão da Vila Valente integrava-se, desde 2009, na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) delimitada, declarada e publicada no Diário da República através do Decreto n.º 2/2009, de 10 de Fevereiro, que tinha subjacente a criação de tecidos urbanos mais qualificados e ambientalmente mais eficazes, através de ações de recuperação e de reconversão urbanística a promover pela CMLoures.

A operação de regeneração do quarteirão da Vila Valente proposta insere-se num quadro de consolidação dos núcleos urbanos, onde se pretende reforçar e valorizar o aglomerado consolidado de Moscavide, através de uma intervenção de carácter urbanístico e ambiental que aumente a sua atratividade e competitividade no sistema urbano local, tirando partido da envolvente próxima em que a área de intervenção se insere.

O quarteirão apresenta-se degradado e envelhecido, maioritariamente ocupado com construções habitacionais precárias, degradadas e logradouros insalubres, carecendo de uma reconversão urbana que o qualifique e integre no tecido urbano envolvente.

Assim, tendo em conta que a CMLoures é proprietária de uma parcela de terreno na área de intervenção, e que as solicitações dos particulares só serão enquadráveis numa intervenção conjunta sobre vários prédios que integram o quarteirão, impedindo a realização de operações urbanísticas isoladas e pontuais, desligadas de uma visão global e coerente da ocupação, uso e transformação do solo, impôs-se procurar mecanismos que permitissem a concretização das disposições do PDM de forma conjunta.

A delimitação desta unidade de execução ocorre por iniciativa da Câmara Municipal de Loures e tem como ponto de partida um estudo de conjunto elaborado para o quarteirão da Vila Valente, desenvolvido na sequência de solicitações dos particulares, com o objetivo de estabelecer orientações para a transformação dos terrenos e prédios que integram o quarteirão.

Este estudo denominado **Relatório de viabilidade económica da operação de regeneração urbana para o quarteirão da Vila Valente** constitui o documento de fundamentação da proposta de delimitação da unidade de execução apresentando, o enquadramento com as disposições do PDM em vigor, com o qual se conforma, o levantamento cadastral, o programa de intervenção proposto, a identificação da unidade de intervenção que se propõe delimitar como unidade de execução, bem como a viabilidade económica de uma aproximação à solução urbanística de conjunto, com a estimativa de custos dos encargos de urbanização.

Para a área abrangida pela presente proposta de delimitação de unidade de execução encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal de Loures (PDM), aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 27 de Dezembro de 1993, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/94, de 14 de Julho, na redação atual, cuja área de intervenção abrange parte da unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) correspondente ao subsistema de Sacavém (artigo 7.º do regulamento do PDM), assinalada na carta de ordenamento à escala 1/25 000.

Além de assegurar o estrito cumprimento do PDM, deve caber, também, à delimitação da unidade de execução, um papel regulador na ocupação das áreas a intervir, em conformidade com a alínea h) do artigo 5.º e artigo 16.º da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto – Lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, bem como os artigos 118.º e 119.º do RJIGT.

A unidade de execução proposta não se encontra abrangida por plano de pormenor, pelo que é obrigatório promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, anunciada com a antecedência mínima de 5 dias úteis e pelo período não inferior a 22 dias úteis, pelos mesmos meios, em concordância com o n.º 4 do artigo 120.º e artigo 77.º do RJIGT.

A presente proposta de delimitação de unidade de execução consubstancia-se no, já referido, **Relatório de viabilidade económica da operação de regeneração urbana para o quarteirão da Vila Valente**, que define a unidade de intervenção a delimitar como unidade de execução, e pelas seguintes peças desenhadas anexas:

- Anexo 1 – Planta da delimitação da Unidade de execução;
- Anexo 2 – Planta cadastral com a identificação dos prédios abrangidos;
- Anexo 3 – Extrato da Carta de Ordenamento do PDM;
- Anexo 4 – Extrato da Carta de Condicionantes do PDM;
- Anexo 5 – RAN e REN em vigor.

3. Proposta

Coloca-se à consideração superior, submeter a deliberação da Câmara Municipal, dar início ao procedimento de delimitação da unidade de execução do quarteirão da Vila Valente, bem como proceder à abertura de um período de discussão pública da proposta de delimitação da referida unidade de execução, pelo período de 22 dias úteis, de acordo com o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 77.º de Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, em concordância com o n.º 4 do artigo 120.º do mesmo diploma.

Caso a proposta venha a merecer aprovação em reunião de Câmara deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- Promover a publicação da deliberação na II Série do Diário da República, no Boletim Loures Municipal, em dois jornais de expansão regional ou local, num jornal de expansão nacional, e na página da Internet da CMLoures, nos termos referidos no n.º 3 e 4 do artigo 77.º em concordância com o n.º 4 do artigo 120.º

A técnica



Ana Paula Félix, arq.