



**CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS**  
**NÚCLEO DE COMPETÊNCIAS DE PLANEAMENTO E PROJECTOS**



**PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VALE GRANDE**

**TERMOS DE REFERÊNCIA**

SETEMBRO 2021

**Índice**

<b>1  </b> PREÂMBULO	3
<b>2  </b> INTRODUÇÃO	3
<b>3  </b> ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
<b>4  </b> BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA	5
<b>5  </b> ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	6
<b>6  </b> INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL NA ÁREA-PLANO	7
<b>6.1  </b> ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	8
<b>7  </b> COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO	13
<b>8  </b> CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	14
<b>9  </b> DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO	19
<b>9.1  </b> CONTEÚDO MATERIAL	19
<b>9.2  </b> CONTEÚDO DOCUMENTAL	20
<b>10  </b> CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO SITO NA RUA DA VALE GRANDE, N.º 41	22
<b>10.1  </b> ANTECEDENTES	22
<b>10.2  </b> ENQUADRAMENTO FACE AO PDM EM VIGOR	23
<b>10.3  </b> ENQUADRAMENTO A PREVER NO ÂMBITO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO	30
<b>11  </b> DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO	36
<b>12  </b> CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	37
<b>13  </b> ANEXOS	38

## **1 | PREÂMBULO**

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, doravante designado por RJIGT, publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-lei n.º 81/2020, de 02 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março, concretiza no seu artigo 76º, n.º 3 que compete à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência dos planos municipais, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.

Os termos de referência consiste na definição dos objetivos que se pretendem alcançar com o instrumento de planeamento que se propõe desenvolver.

O desenvolvimento de um instrumento de planeamento obriga a que se identifiquem e sejam ponderados os programas, os planos e os projetos, com incidência na área em causa, considerando os que já existam e os que se encontrem em preparação, por forma a assegurar as necessárias compatibilizações - artigo 76º, n.º 4 do RJIGT.

A deliberação que dá início ao procedimento de elaboração do plano de urbanização deve assentar na estratégia de desenvolvimento local prevista no plano diretor municipal, o qual define as orientações estratégicas a observar nos instrumentos de planeamento de ordem inferior.

## **2 | INTRODUÇÃO**

Pretende o Município de Oliveira de Azeméis, elaborar um Plano de Urbanização para uma das áreas da freguesia de Cucujães, lugar de Vale Grande.

Com este instrumento de planeamento e gestão territorial visa-se a adequação e prevenção de soluções urbanísticas num espaço que se pretende qualificado, infraestruturado e aprazível.

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, para efeito do disposto no n.º 3 do art.º 76.º do RJIGT, consubstancia os Termos de Referência do Plano de Urbanização de Vale

Grande, doravante designado por Plano, e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração.

Em síntese, pretende-se dar início a todos os procedimentos técnicos que visam a concretização do Plano e o presente relatório corresponde à fundamentação técnica das soluções da proposta do Plano de Urbanização de Vale Grande, suportada na identificação e na caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção, e ainda, na avaliação das condições económicas, sociais, ambientais para a sua execução.

### 3 | ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área do plano localiza-se a Norte da sede do concelho e próximo de acessos viários de importância significativa no contexto Nacionais: a estrada Angeja-Porto (A29) e Estrada Nacional N1 (Ex-IC2) – a 9 km e 5km, respetivamente.

A distância à sede do concelho é de 7,0km, ao centro da freguesia de Cucujães é de 2,0 km e ao pólo industrial de Rebordões, menos de 1 km.



Fig. 1 – Localização territorial da área do PU

O perímetro do plano apresenta uma área de 13,96 hectares, e cujo limite coincide com o perímetro urbano definido pelo Plano Diretor Municipal e designado por este como sistema urbano – artigo 15º do regulamento do PDM publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 26, de 6 de fevereiro,

através do Aviso n.º 1889/2013, alterado pelo Aviso n.º 9870/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 141, de 24 de julho e pelo Aviso n.º 15588/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 208, de 29 de outubro.

A área do Plano de Urbanização caracteriza-se pela ocupação marginante às vias, linear, com referências a um passado associado à atividade agrícola, sendo já nítida a suburbanização onde se observam diversas operações de loteamento, e cuja lógica se rege simplesmente pela existência de via pública e que, mesmo apesar de subdimensionada, não tem impedido a edificabilidade.

Há a registar a existência de um edifício de habitação coletiva, de volumetria correspondente a r/ch+2 andares, em área com uma ocupação em que a norma edificada da paisagem urbana é caracterizada por edificações de habitação unifamiliar com uma volumetria correspondente a r/ch e r/ch+andar.

O solo rústico envolvente à área do plano consiste em floresta de povoamento misto de eucalipto e pinheiro, assim como campos de cultivo.



Fig. 2 – Área a abranger no plano de urbanização de Vale Grande Fig. 3 – Extrato da carta de ordenamento do PDM

#### 4 | BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O Plano tem como desígnio concretizar um dos objetivos definidos pelo Plano Diretor Municipal publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 26, de 6 de fevereiro, através do Aviso n.º 1889/2013, alterado pelo Aviso n.º 9870/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 141, de 24 de julho e pelo Aviso n.º 15588/2018, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 208, de 29 de outubro.

A saber, e em concreto, ao objetivo previsto no artigo 4º, n.º 1, alínea c) do regulamento do PDM e que consiste na qualificação do território municipal, através do urbano, através do recurso ao desenho urbano como instrumento de contenção dos aglomerados urbanos existentes, e da promoção do ambiente de gestão ativa e concertada.

Para o solo urbano classificado pelo PDM, propõe-se, como base programática para a solução urbanística a desenvolver, os seguintes objetivos:

- a) Estabelecer princípios e critérios de integração urbanística;
- b) A reposição da legalidade urbanística para um edifício localizado na área do Plano;
- c) Assegurar que as características morfotipológicas do edifício não estabeleçam um referencial para as novas edificações, tratando o mesmo como um acontecimento isolado e datado no tempo;
- d) Qualificar e incrementar os níveis de acessibilidade da área de intervenção;
- e) Promover a compatibilidade de usos;
- f) Garantir a viabilidade do Plano sob o ponto de vista urbanístico e económico-financeiro, através de uma abordagem realista e tecnicamente fundamentada, nas implicações orçamentais da proposta.

## **5 | ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO**

O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal – PDM - e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação de políticas públicas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais – artigo 98º, n.º 1 do RJIGT.

A área a abranger pelo plano de urbanização poderá ser qualquer área do território do município incluído em perímetro urbano – sistema urbano - pelo plano diretor municipal – artigo 98º, n.º 2, alínea a) do RJIGT.

Preferencialmente a área a abranger pelo plano de urbanização deverá ser área integrada em perímetro urbano pelo plano diretor municipal, mas tal

não obsta a que sejam também integradas áreas rústicas complementares aos perímetros urbanos conforme previsto no normativo acabado de referir. Todavia, o plano de urbanização abrange a área integrada em perímetro urbano – sistema urbano – classificado e previsto no PDM.

## **6 | INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL NA ÁREA-PLANO**

O Concelho de Oliveira de Azeméis é abrangido pelos seguintes programas de gestão territorial:

- a) Plano Rodoviário Nacional 2000, aprovado pelo Decreto-lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho, e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;
- b) Plano da Bacia Hidrográfica do Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2002, de 14 de março;
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 42/2007, de 10 de abril.

A incidência e o respeito dos mesmos será objeto de análise no plano de urbanização a desenvolver.

Relativamente aos instrumentos de planeamento em vigor para a área abrangida pelo plano de urbanização, verifica-se que para a área do Plano apenas se encontra em vigor o plano diretor municipal de Oliveira de Azeméis, doravante designado por PDM.

O PDM de Oliveira de Azeméis foi publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 26, de 6 de fevereiro, através do Aviso n.º 1889/2013.

Pelo Aviso n.º 9519/2013 foi publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 141, de 24 de julho, a primeira correção material à representação cartográfica da Planta de Condicionantes.

Foi objeto de alteração ao regulamento - primeira alteração - publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 141, de 24 de julho, através do Aviso n.º 9870/2018, para adequação ao regime excecional de regularização das atividades económicas – RERAE.

A segunda alteração ao regulamento foi publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 208, de 29 de outubro, pelo Aviso n.º 15588/2018.

Registe-se por fim, que apenas os planos territoriais vinculam diretamente e imediatamente os particulares, sendo que as entidades públicas se encontram vinculadas ao cumprimento quer dos programas territoriais quer dos planos territoriais, nos termos do disposto no artigo 3º do RJGT.

## **6.1 | ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

O PDM estabelece como objetivos cuja concretização faz sentido verificar-se no âmbito do presente plano de urbanização:

- Qualificação do território municipal, através do urbano com recurso ao desenho urbano como instrumento contenção dos aglomerados urbanos existentes, e da promoção do ambiente de gestão ativa e concertada (artigo 4º, n.º 1, alínea c) do RPDM);
- Requalificação, salvaguarda e valorização dos elementos patrimoniais e naturais, inserindo-os em redes integradas de percursos, roteiros e atividades de lazer e turismo (artigo 4º, n.º 1, alínea d) do RPDM).

O plano de urbanização a desenvolver respeitará e concretizará os objetivos definidos no plano diretor municipal.

A elaboração de um plano de urbanização para a área em questão, numa altura em que se está também a fazer a revisão do Plano Diretor Municipal, enquadra-se como um complemento das intenções de gestão urbana da freguesia de Cucujães, através de uma escala mais adequada para a promoção da gestão urbanística.

A área territorial sobre a qual incidirá o plano de urbanização encontra-se na sua totalidade classificada pela carta de ordenamento do PDM como área residencial I.

O regulamento do PDM prevê as seguintes prescrições a cumprir por qualquer edificação na área classificada como residencial I:

### **Artigo 31.º - Espaço Residencial I**

1. O Espaço Residencial I corresponde às zonas urbanas periféricas, destinando-se preferencialmente a uso habitacional, mas admitindo comércio, serviços, equipamentos e atividades económicas cujo licenciamento seja competência municipal, sendo caracterizadas por edificações de volumetria reduzida e de altura da fachada na generalidade correspondente a rés-do-chão mais um piso.

3. A altura máxima de fachada é de 7,00 metros.

4. Distâncias para implantação:

a) Afastamentos:

i) Laterais para ocupação com comércio / serviços / equipamentos: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, com exceção de situações de fecho de empenas;

ii) Laterais para ocupação com atividades económicas / armazéns: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 5,00 m;

ii) Tardoz: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m.

b) Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;

c) Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.

6. A área de implantação dos edifícios não pode exceder 70% da área da parcela ou lote, tendo a restante área ocupação preferencial com espaços verdes privados não impermeabilizados

Para além do cumprimento das regras de edificabilidade estabelecidas no artigo 31º do RPDM, estabelece o PDM outras regras a respeitar e relativas à integração das edificações na envolvente, bem como, condições gerais de edificabilidade.

A saber:

**Artigo 20.º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos**

1. A Câmara Municipal deve impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações à sua volumetria ou ao seu aspeto exterior e ainda à impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

**Artigo 21.º - Condições gerais de edificabilidade**

1. É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:

- a) A construção terá confrontar diretamente com arruamento público;
- b) Seja servido por via ou caminho público com perfil transversal superior ou igual a 4,50 metros, com exceção dos arruamentos existentes com perfil transversal inferior inseridos em malha urbana consolidada, mediante prévio parecer favorável da entidade competente em matéria de segurança contra incêndios;
- c) O arruamento esteja pavimentado (no mínimo com *tout-venant*);
- d) Não esteja abrangido por nenhuma condicionante que, nos termos da lei, iniba a edificação.

Já no que diz respeito à rede viária de suporte às áreas afetas à edificação, prescreve o RPDM:

**Artigo 25º- Rede Rodoviária Municipal**

1 — A Rede Rodoviária Principal é constituída pelas vias da rede rodoviária nacional, existentes e projetadas, cujas

características, funções e ligações rodoviárias são as definidas pelas respectivas entidades de tutela.

2 — A Rede Rodoviária Distribuidora é constituída por um conjunto de vias com funções distintas, para as quais não se admitem acessos diretos fora do perímetro urbano, exceto através do recurso a cruzamentos e entroncamentos devidamente espaçados que não interfiram com o nível de serviço desejado.

3 — Quando a rede rodoviária distribuidora integrar perímetro urbano o seu perfil transversal deverá seguir o seguinte padrão:

a) Faixa de rodagem  $\geq 7,50$  m;

b) Passeios  $\geq 2,50$  m;

c) Estacionamento = 2,50 m, não se admitindo estacionamento perpendicular ao eixo do arruamento ou em espinha, e a existência de faixa de estacionamento dependerá do espaço disponível existente no local;

d) Corredor lateral de apoio à construção marginal quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeio com as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista, admitindo -se nestes casos a revisão de critérios de dimensionamento da via de ligação que poderá adotar um perfil urbano.

4 — Os novos troços propostos da rede rodoviária distribuidora dispõem de um canal de proteção que não admite edificação até à aprovação dos respetivos projetos de execução.

5 — Os canais de proteção referidos no número anterior distam:

a) 10,00 m medidos ao eixo previsto para todos os novos troços com exceção dos troços que compõem a Via do Sudoeste;

b) 20,00 m medidos ao eixo previsto para todos os troços da Via do Sudoeste com exceção do troço partilhado com o Plano de Urbanização da Zona Industrial de Loureiro.

6- A Rede Rodoviária Local deverá ser beneficiada em função das disposições que decorrerem do Plano Municipal de Acessibilidade, ou nos seguintes termos:

a) Em perímetro urbano, o perfil transversal dos arruamentos deverá, sempre que possível, apresentar faixa de rodagem  $\geq 6,50$  m e passeios  $\geq 1,50$  m;

### **Artigo 26.º - Arruamentos urbanos**

1. Os arruamentos urbanos, existentes, deverão dispor de um perfil transversal mínimo de 14,50 metros (total da faixa de rodagem = 6,50 m, estacionamento [(2,50 m)x2], passeio = [(1,50 m)x2], pelo que se impõe um alinhamento mínimo de 7,25 m ao eixo do arruamento, exceto nas zonas urbanas consolidadas, onde o perfil transversal do arruamento está já condicionado pelo alinhamento dominante ou pelas disposições contidas nos documentos aprovados ou publicados.

2. Admite-se a solicitação prévia de informação aos serviços municipais sobre o alinhamento a salvaguardar no troço do arruamento que se localize em zona urbana consolidada, informação a disponibilizar na página oficial do Município e que conformará a resposta municipal para esse arruamento durante a vigência deste plano.

3. A criação de novos arruamentos urbanos é admissível desde que resultem de operações urbanísticas nos termos da lei.

4. O perfil transversal mínimo de referência dos novos arruamentos que compreende, além do perfil tipo, a faixa de rodagem, a faixa de estacionamento, passeio e faixa arborizada, terá uma direta correspondência com a tipologia de ocupações, assim:

b) Espaço Residencial: Perfil tipo  $\geq 16,50$  m; total faixa de rodagem = 6,50 m, estacionamento [(2,50 m)x2], caldeira de árvores [(1,00 m)x2], passeio = [(1,50 m)x2]

Verificada a carta de condicionantes do PDM para a área a abranger pelo plano de urbanização não se encontra identificada na mesma qualquer condicionante.

As prescrições do PDM serão ponderadas no âmbito do plano de urbanização a desenvolver e serão respeitadas as regras de relações e hierarquia entre planos territoriais conforme previsto no RJIGT.

O respeito pelas regras de hierarquia entre planos territoriais não afasta a possibilidade do plano de urbanização prever opções de planeamento diferentes das atuais previstas no PDM mas, sempre, no respeito pelas opções estratégicas e princípios objetivos do modelo territorial definido no plano territorial de hierarquia superior.

## **7 | COMISSÃO DE ACOMPANHAMENTO**

As comissões de acompanhamento na elaboração dos planos municipais de ordenamento do território tem por objeto uma eficaz ponderação de interesses públicos com impacto territorial na área abrangida pelo plano.

Nesse sentido, visa-se promover a conformidade ou compatibilização do plano com os programas territoriais.

Nos termos do disposto no artigo 82º do RJIGT a comissão de acompanhamento visa garantir a concretização dos seguintes objetivos:

- a) Promover a conformidade ou compatibilização com os programas de âmbito regional e nacional, bem como a sua harmonização com quaisquer outros planos, programas e projectos, de interesse municipal ou intermunicipal;
- b) Permitir a ponderação das diversas ações da Administração Pública suscetíveis de condicionar as soluções propostas, garantindo uma informação atualizada sobre as mesmas;
- c) Promover o estabelecimento de uma adequada concertação de interesses.

Já, no que diz respeito à elaboração dos planos de urbanização, o artigo 86º, n.º 1 do RJIGT é claro ao prever que o acompanhamento destes instrumentos de planeamento é facultativo.

Nesse sentido, prevê o n.º 2 do artigo 86º do RJIGT que a Câmara Municipal solicita o acompanhamento que entender necessário, mediante a pronúncia e a realização de reuniões de acompanhamento.

Estas podem ser requeridas à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional – CCDR – competente do ponto de vista territorial ou às demais entidades representativas de interesses a ponderar.

Concluída a elaboração do plano de urbanização a Câmara Municipal deverá apresentar a proposta de plano e o relatório ambiental, se houver lugar, à CCDR-N a qual convocará todas as entidades representativas de interesses a ponderar para realização de conferência procedimental – n.º 3 do artigo 86º do RJIGT.

Conforme já exposto no ponto anterior relativo à análise da carta de condicionantes do PDM para a área a abranger pelo plano de urbanização não se verifica a identificação, na mesma, de qualquer condicionante para o local.

Todavia, com a consulta à nova cartografia digital, há a considerar a existência de algumas condicionantes legais com incidência na área de intervenção do Plano, devido à existência de uma linha eléctrica de média/alta tensão e de linhas de água.

No âmbito da elaboração do presente Plano, e sem prejuízo de outras consultas, considera-se que deverão ser ouvidas as seguintes entidades:

- a) Administração Regional Hidrográfica do Centro (ARH Centro);
- b) Comissão de Coordenação do Desenvolvimento Regional do Norte (CCDRN);
- c) EDP.

## **8 | CLASSIFICAÇÃO DO SOLO**

Nos termos do disposto no artigo 71º, n.º 2, alínea a) do RJIGT a classificação como solo urbano deverá corresponder a todo o solo que está parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação.

O desenvolvimento deste normativo e o estabelecimento de critérios uniformes verificou-se com o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Concretiza o artigo 7º, os seguintes critérios para classificação do solo como urbano:

### **Artigo 7.º**

#### **Classificação do solo como urbano**

1 — A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 — O solo urbano compreende:

a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação;

b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

3 — A classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;

b) Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

*4 — Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.*

*5 — Com base nos critérios fixados no presente artigo devem ser delimitadas as áreas de solo urbano, que correspondem aos perímetros urbanos.*

Do normativo citado e transcrito, importa reter as seguintes condições para o desenvolvimento do presente plano de urbanização.

Impõe o artigo 7º, n.º 3, alínea c) Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que a classificação como solo urbano pressupõe a existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

Já a alínea c) do artigo 7º, n.º 3 do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, concretiza que os solos classificados como solos urbanos devem garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

E, por fim, o n.º 4 do artigo 7º do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do mesmo artigo salvaguarda que devem ser adotadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

Conclui-se que do conjunto dos normativos que os solos urbanos corresponderam aos solos que se encontram já urbanizados, ainda que parcialmente, ou edificados. Contudo a verificação da existência de infraestruturas não será suficiente para que os solos sejam classificados como urbanos.

Pois, na classe se solos rústicos também podem ser incluídos aqueles que se encontrem dotados de infraestruturas mas que mesmo assim não lhes seja conferido o estatuto de solos urbanos.

Ou seja, para que os solos sejam integrados na categoria de solos urbanos é necessário que estes reúnam cumulativamente dois requisitos.

A saber. Como princípio básico torna-se necessário que os mesmos se encontrem total ou parcialmente urbanizados ou edificados, mas será necessário também, que o plano identifique que estes solos se destinam à urbanização e edificação.

Para enquadrar tal desiderato entende-se como fundamental observar que orientações prevê nesse âmbito a Lei de Bases da Política Pública do Solo, do Ordenamento e do Urbanismo a qual estabelece que se deverá promover o aproveitamento racional e eficiente do solo enquanto recurso natural escasso e nesse sentido, deverá promover-se a contenção da edificação urbana e contenção dispersa.

Complementarmente à Lei de Bases, estabelece o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015 que as áreas de características híbridas de uma ocupação urbano rural podem ser integradas na classificação de solo urbano na categoria de espaços urbanos de baixa densidade (artigo 25º, n.º 1, alínea e) do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), sendo também admissível, que estes solos possam ser classificados como solos rústicos na categoria de áreas de edificação dispersa (artigo 23º, n.º 2, alínea e) do Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto).

Analisada e verificada a área territorial abrangida pelo plano de urbanização a desenvolver conclui-se que esta se encontra dotada de rede de distribuição de água, rede de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de recolha de resíduos urbanos.

Relativamente à rede de gás natural, verifica-se que uma área parcial do plano já possui esta infraestrutura e que a sua extensão poderá ser viável a toda a área a abranger pelo plano.

A rede de recolha de águas residuais encontra-se sensivelmente a 500 metros da área a abranger pelo plano, pelo que a sua extensão será também exequível.

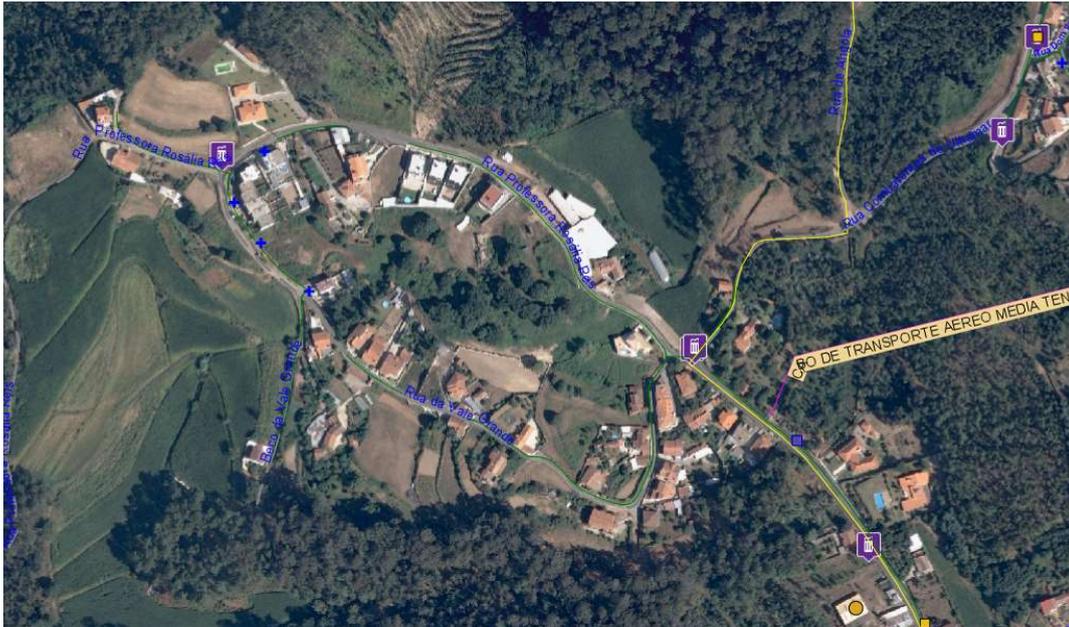


Fig. 4 – Rede de infraestruturas identificadas no portal geográfico por consulta a 14 de julho de 2021 (<http://portalgeografico.cm-oaz.pt:8008/mapguide/osgeonw/>)

Verificada ocupação do solo quer a existente quer a prevista em operações do loteamento devidamente licenciadas conclui-se que a área se encontra parcialmente ocupada e a área correspondente a vazios urbanos não possui uma dimensão significativa face à área edificada ou área urbana ocupada.



Fig. 5 – Área urbana edificada identificada no portal geográfico por consulta a 14 de julho de 2021 (<http://portalgeografico.cm-oaz.pt:8008/mapguide/osgeonw/>)

Em face do exposto no quadro legal e atendendo às características físicas do território para o qual será desenvolvido o plano de urbanização entende-se que o mesmo deverá ser integrado na classificação de solo urbano atendendo, de forma resumida e sem prescindir dos fundamentos suficientemente já desenvolvidos, aos seguintes argumentos:

- A área de intervenção encontra-se já parcialmente urbanizada e será garantido que durante a vigência do Plano será dotada de todas as infraestruturas;
- A ocupação urbana consubstanciada no conjunto de edificações existentes e previstas em operações de loteamento licenciadas comparadas às áreas ainda não edificadas ou ocupadas como vazios urbanos são de expressão reduzida tendo por referencial a área do Plano;
- Entende-se que os espaços vazios devem ser assumidos como espaços de colmatação do tecido urbano já existente e não o inverso;
- A conformação viária existente na área do plano e o preenchimento dos vazios urbanos existentes associados ao nível de infraestruturas já existente assegurará o aproveitamento racional e eficiente quer do solo quer do conjunto das infraestruturas, bem como, de contenção da edificação urbana e de uma ocupação dispersa que se poderia estender.

## **9 | DEFINIÇÃO DO CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

### **9.1 | CONTEÚDO MATERIAL**

De acordo com o disposto no artigo 99º do RJIGT, o plano deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita e aos objetivos ora previstos.

Com este enquadramento do conteúdo material do plano constará:

- a) A definição e caracterização da área de intervenção identificando, os valores culturais, naturais e paisagísticos a proteger e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo;
- b) A conceção geral da organização urbana a partir da qualificação do solo, da definição da rede viária estruturante, da

localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, e da estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento;

- c) A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter;
- d) A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva
- e) As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas;
- f) Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços;
- g) A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

## **9.2 | CONTEÚDO DOCUMENTAL**

O Plano será constituído, nos termos do disposto no artigo 100º do RJIGT, por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento, que represente a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- c) Planta de condicionantes, que identifique as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

- d) O Plano será ainda acompanhado por:
  - e) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução;
- f) Relatório ambiental, no qual se identifiquem, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- g) Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas;
- h) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- i) Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

Serão ainda elementos complementares do Plano:

- a) Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos;
- b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano;
- c) Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;
- d) Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano;

- e) Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- g) Ficha dos dados estatísticos.

O plano para além dos elementos acima enunciados, incluirá indicadores qualitativos e quantitativos relativos à avaliação do próprio plano – n.º 5 do artigo 100º do RJIGT.

## **10 | CARACTERIZAÇÃO DO EDIFÍCIO SITO NA RUA DA VALE GRANDE, N.º 41**

### **10.1 | ANTECEDENTES**

Na Rua da Vale Grande, n.º 41 encontra-se edificado um edifício de habitação coletiva constituído por 9 fogos distribuídos por 3 pisos (3 fogos por piso) e um piso destinado a estacionamento coletivo.

O edifício possui uma área de construção de 1.036,00m<sup>2</sup> (área apurada pelo Tribunal).

Esta operação urbanística foi iniciada com a apresentação de um pedido de informação prévia, a qual obteve aprovação por deliberação tomada em 11 de julho de 1995.

Registe-se que à data da aprovação do pedido de informação prévia não se encontrava em vigor qualquer plano diretor municipal para Oliveira de Azeméis, o qual só veio a acontecer em 19 de outubro de 1995 com a publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/95, publicada na 1ª série-B do Diário da República de 19 de outubro.

Na sequência da aprovação do pedido de informação prévia, foi apresentado em 19 de junho de 1999, processo de licenciamento ao qual foi atribuído o processo n.º 496/95.

O projeto de arquitetura foi aprovado por Despacho datado de 16 de julho de 1996 e a obra foi licenciada por despacho datado de 11 de setembro de 1996 fundamentando-se que o mesmo se conformava com o pedido de informação prévia anteriormente deferido.

A construção do edifício foi titulada pelo alvará de licença de construção n.º 1240/96 datada de 13 de setembro de 1996.

À data do licenciamento do edifício já se encontrava em vigor o plano diretor municipal de Oliveira de Azeméis.

Em 23 de abril de 1988 foi emitido o alvará de licença de utilização n.º 131/98.

Pelo acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 8 de julho de 1999 foi entendimento expresso na sentença que o licenciamento concedido não se conformava na íntegra com o pedido de informação prévia aprovado.

A consequência de tal entendimento é que no licenciamento do edifício não poderia ser invocado o direito resultante do pedido de informação prévia deferido, perdendo esta a sua força vinculativa.

Por conseguinte, a apreciação deveria observar se a pretensão cumpria as normas em vigor. Ou seja, o plano diretor municipal publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 109/95, de 19 de outubro.

O plano diretor municipal em vigor à data da prática do ato de licenciamento previa na carta de ordenamento a classificação do solo como área de transição e estabelecia o artigo 10º do seu regulamento que a área máxima de construção admissível seria de 10x a área do terreno/prédio.

Ou seja, o índice máximo de construção permitido para aquele prédio não poderia ir além 285 m<sup>2</sup>.

A consequência do exposto, foi a declaração pelo Supremo Tribunal Administrativo da nulidade do despacho de licenciamento do edifício datado de 11 de setembro de 1996 por ter violado o artigo 10º do Regulamento do PDM na medida em que foi ultrapassado o índice de construção.

## **10.2 | ENQUADRAMENTO FACE AO PDM EM VIGOR**

O PDM de Oliveira de Azeméis atualmente em vigor foi publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 26, de 6 de fevereiro, através do Aviso n.º 1889/2013. Pelo Aviso n.º 9519/2013 foi publicado no Diário da República, 2.ª série n.º 141, de 24 de julho a primeira correção material à representação cartográfica da Planta de Condicionantes.

Em 24 de julho foi publicada a primeira alteração ao regulamento publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 141, de 24 de julho, através do Aviso n.º 9870/2018, para Adequação ao Regime Excecional de Regularização das Atividades Económicas – RERAE.

A segunda alteração ao regulamento foi publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 208, de 29 de outubro, pelo Aviso n.º 15588/2018.

Face à declaração de nulidade do ato de licenciamento do edifício pelo Supremo Tribunal Administrativo importa verificar se perante um possível processo de licenciamento submetido à apreciação da Câmara Municipal, hoje, se o mesmo estaria, ou não, em conformidade com o atual PDM.

O prédio no qual foi edificado o edifício aqui em análise está classificado pela carta de ordenamento do PDM em vigor como área residencial I.

O regulamento do PDM prevê as seguintes prescrições a cumprir por qualquer edificação na área classificada como residencial I:

#### **Artigo 31.º - Espaço Residencial I**

*1. O Espaço Residencial I corresponde às zonas urbanas periféricas, destinando-se preferencialmente a uso habitacional, mas admitindo comércio, serviços, equipamentos e atividades económicas cujo licenciamento seja competência municipal, sendo caracterizadas por edificações de volumetria reduzida e de altura da fachada na generalidade correspondente a rés-do-chão mais um piso.*

*3. A altura máxima de fachada é de 7,00 metros.*

*4. Distâncias para implantação:*

*a) Afastamentos:*

*i) Laterais para ocupação com comércio / serviços / equipamentos: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, com exceção de situações de fecho de empenas;*

*ii) Laterais para ocupação com atividades económicas / armazéns: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 5,00 m;*

ii) *Tardoz: metade da altura da fachada correspondente, com mínimo de 3,00 m, no caso de habitação unifamiliar, admitindo-se, contudo, valor inferior, quando este afastamento for a única condição impeditiva. Nos restantes casos, metade da altura da fachada com o mínimo de 6,0m.*

b) *Alinhamento: o resultante da aplicação do artigo 26º;*

c) *Recuo: no mínimo, 5,00 m ou o dominante se em zona urbana consolidada.*

6. *A área de implantação dos edifícios não pode exceder 70% da área da parcela ou lote, tendo a restante área ocupação preferencial com espaços verdes privados não impermeabilizados*

Resumindo.

O edifício face ao previsto no artigo 31º do regulamento do PDM teria que respeitar:

- Altura máxima de fachada de 7.0 metros;
- Afastamento no tardoz de metade da altura de fachada com o mínimo de 6 metros;
- Alinhamento o resultante da aplicação do disposto no artigo 26º do regulamento do plano diretor municipal;
- Recuo com o mínimo de 5 metros ou o dominante quando o prédio se localize em zona urbana consolidada;
- A área de implantação do edifício não pode exceder 70% da área do prédio sendo a restante área preferencialmente ocupada com espaços verdes não impermeabilizados.

Posto isto, proceder-se-á à análise individual de cada umas das condições a observar no respeito pelo artigo 31º do regulamento do plano diretor municipal.

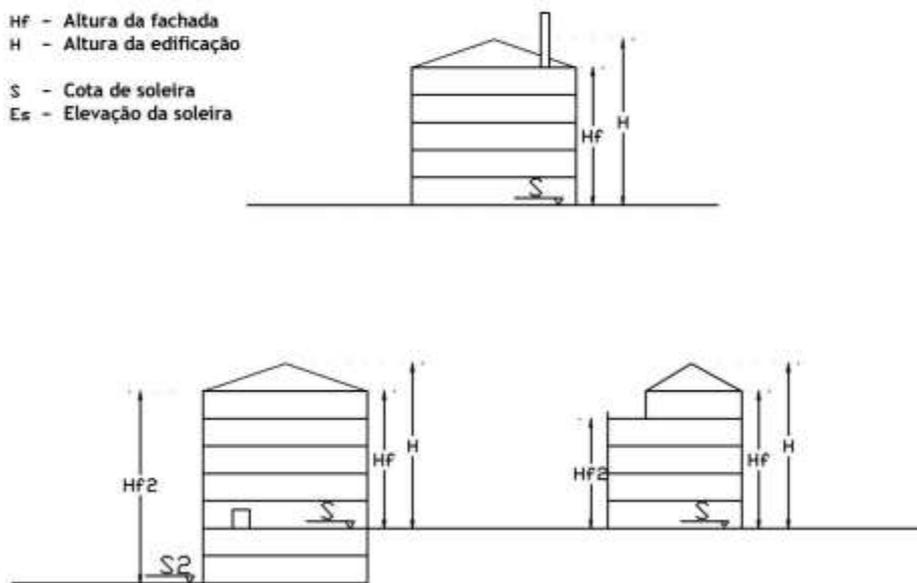
Relativamente à altura de fachada estabelece o artigo 7º, n.º 1 do regulamento do PDM que para efeito da interpretação dos conceitos previstos no PDM, e face à ausência de definição no próprio regulamento do

PDM, que nos devemos socorrer do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

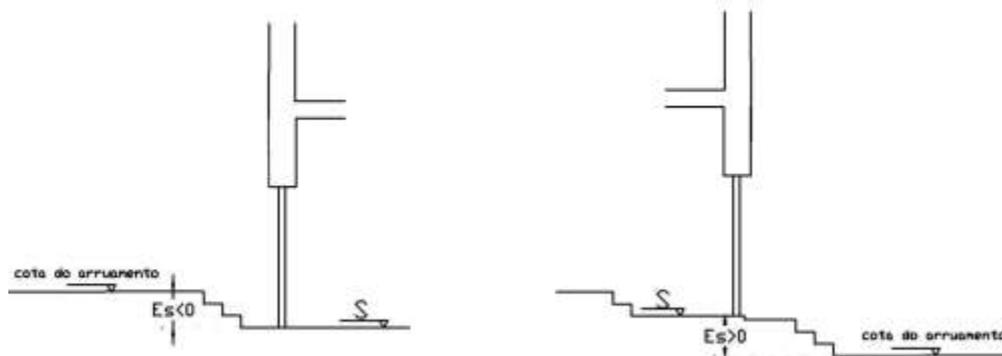
O Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, foi revogado pelo Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Define o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que “A altura da fachada é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.” e o diploma legal por forma a clarificar esta definição apresenta um conjunto de desenhos que permitem interpretar a definição anteriormente apresentada. Interpretação gráfica da definição que de seguida é apresentada:

**Figura 3 a - Altura da fachada; Altura da edificação**



**Figura 3 b - Cota de soleira; Elevação da soleira**



Os elementos gráficos associados à definição apresentada permitem concluir que na verificação da altura de fachada não são considerados os pisos recuados e que no caso da cota de soleira se encontrar elevada face à cota do arruamento, que haverá que acrescer a elevação da cota de soleira.

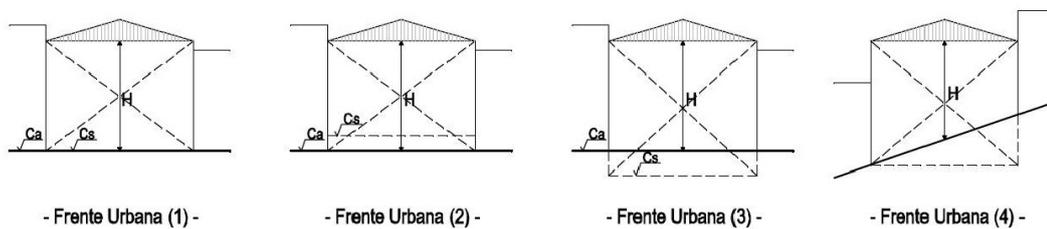
O regulamento do PDM clarifica que, para efeito de aplicação dos parâmetros deste, a contabilização da altura de fachada quando se verifique a existência de um logradouro (recoo superior a zero) entre o arruamento e o edifício não deverá ser atendida a diferença de cotas entre a cota do arruamento e a cota de soleira do edifício.

Nesse sentido, no regulamento do plano diretor municipal foi incluído o anexo I que clarifica como deverá ser verificado, para efeito de aplicação do PDM, a altura máxima de fachada em edificações que se localizem à face do arruamento (recoo igual a zero) e, também, para os casos em que exista um logradouro entre o arruamento e a edificação (recoo superior a zero).

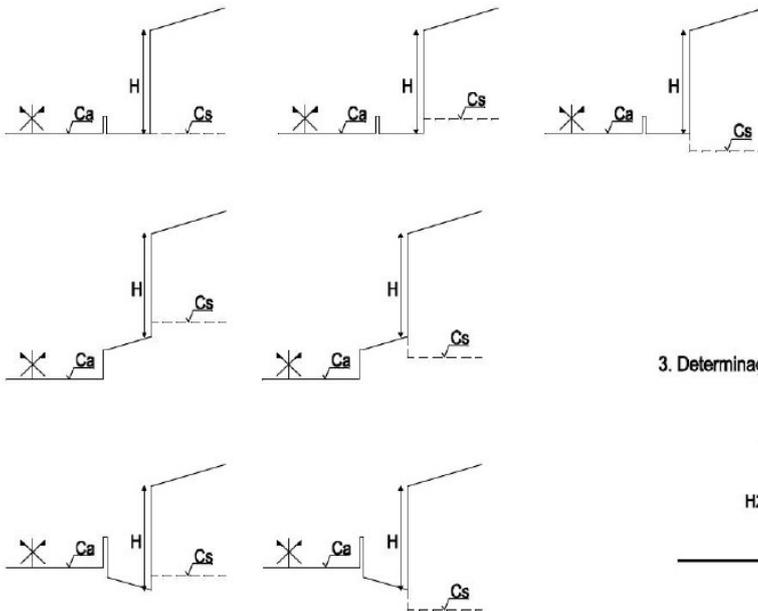
De seguida apresentam-se os elementos gráficos do anexo I relevantes para a análise:

H - Altura da Fachada                      Cs - Cota de Soleira                      Ca - Cota do Arruamento (passeio se existir)

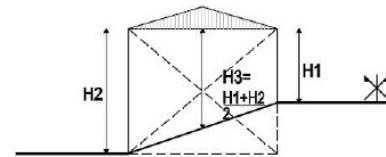
1. Situações com recuo igual a zero (fachadas confrontam com arruamento público):



## 2. Situações com recuo diferente de zero (existência de logradouro):



## 3. Determinação da altura da fachada lateral:



Como se conclui pela análise das disposições gráficas, no caso da existência de um logradouro, a altura máxima de fachada deverá ser observada/verificada para a altura da fachada visível acima da cota do logradouro ignorando-se por conseguinte o diferencial de cota verificado entre a cota do arruamento e a cota de soleira do edifício.

Analisadas as peças desenhadas do edifício, nomeadamente a elevação da cota de soleira, verifica-se que esta é de sensivelmente 2.0m face à cota do arruamento.

No processo de licenciamento não existe uma peça desenhada que permita avaliar com rigor o diferencial entre a cota do logradouro e a cota do arruamento e que possibilite a aplicação dos critérios que constam do anexo I do RPDM para determinar o polígono necessário à determinação da altura da fachada.

Após visita ao local, verifica-se que no ponto mais desfavorável, teremos um diferencial de aproximadamente 0.95m. Ou seja, para determinação da altura da fachada haverá que contabilizar a altura a partir da cota do r/ch e acrescer a esta o diferencial entre esta e a cota do logradouro que no ponto máximo é estimado em 0.95m.

Assim, face às alturas dos vários pisos e a espessura das lajes, conclui-se que caso o edifício possuísse o último piso recuado e não fosse prevista qualquer guarda para o terraço – recuado sem acesso ao terraço criado – que a altura de fachada do edifício seria de 6.96 metros ( $0.95\text{m} + 0.25\text{m} + 2.63\text{m} + 0.25\text{m} + 2.63\text{m} + 0.25\text{m} = 6.96\text{m}$ )

Registe-se que foi utilizado o diferencial máximo entre a cota do piso do r/ch e a cota do logradouro.

Contudo, conforme resulta das disposições gráficas do anexo I do RPDM, a determinação da altura da fachada terá que se verificar do centro do retângulo que inclua a totalidade da fachada e a cota do logradouro a considerar será aquela que se verificar nesse ponto.

Por conseguinte, e atendendo a que o diferencial de cota entre o arruamento e a cota do logradouro é superior a meio do edifício face à cota usada, conclui-se que face às alturas dos vários pisos e a espessura das lajes e se o edifício possuísse o último piso recuado e não fosse prevista qualquer guarda para o terraço – recuado sem acesso ao terraço criado – que a altura de fachada do edifício seria, ainda, inferior a 6.96 metros.

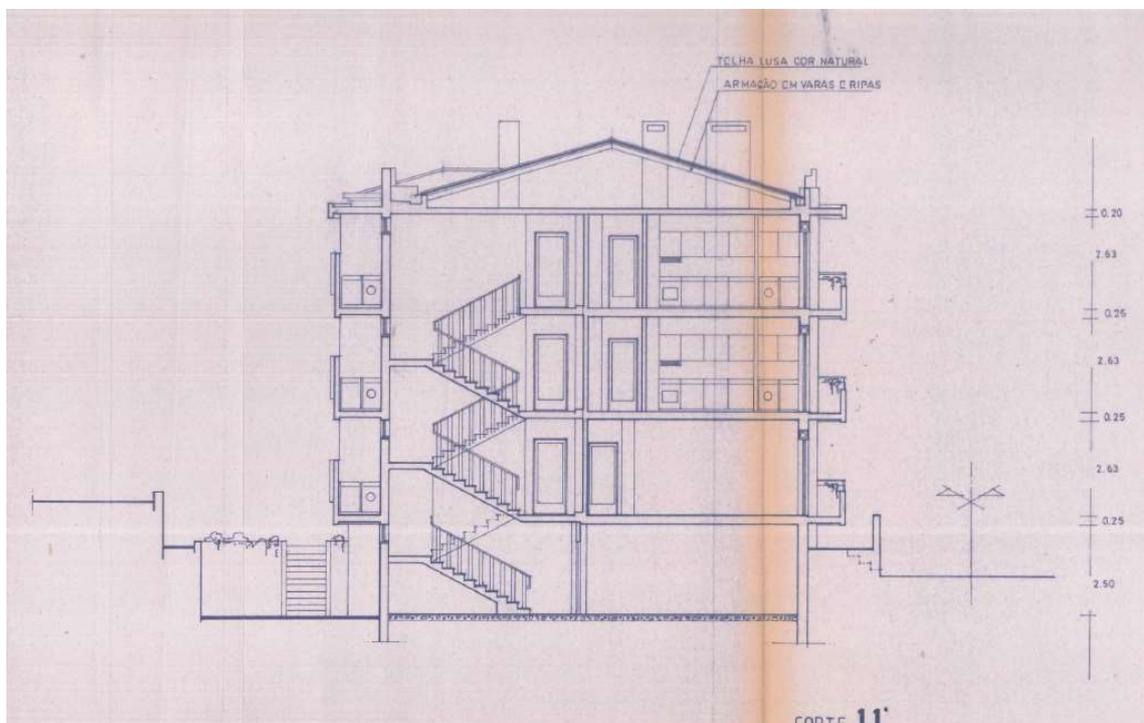


Fig. 6 – Peça desenhada do processo de licenciamento n.º 496/95

Dito de outra forma.

Face ao atual plano diretor municipal é admissível a edificação de um edifício naquele local desde que a altura da fachada fosse de 7,0 metros.

Isto é, dois pisos correspondentes ao r/ch + andar, acrescido da elevação a cota de soleira (existência de logradouro mais elevado face à cota do arruamento), e o último piso recuado.

Teria que se salvaguardar que não poderia existir guarda de terraço no piso do recuado e que as restantes disposições legais aplicáveis seriam cumpridas.

É inequívoco todavia que o edifício existente não cumpre a altura máxima de fachada determinada pelo artigo 31º do regulamento do PDM atualmente em vigor.

No que diz respeito ao afastamento no tardo, verifica-se que o previsto em projeto é de 6 metros e a altura de fachada é inferior a 12 metros cumprindo-se por conseguinte esta disposição regulamentar.

A implantação do edifício não cumpre nem o alinhamento nem o recuo estabelecido como regra no PDM.

Contudo quer o alinhamento quer o recuo poderão ser reduzidos face ao previsto no regulamento do PDM caso se conclua que estamos perante uma área urbana consolidada, como parece ser o caso, e cuja análise será objeto de apreciação no âmbito do plano de urbanização a desenvolver.

Verificada a carta de condicionantes do PDM para a área a abranger pelo plano de urbanização não se encontra identificada na mesma qualquer condicionante.

### **10.3 | ENQUADRAMENTO A PREVER NO ÂMBITO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO**

O plano de urbanização a desenvolver deverá ponderar se devem ser criadas condições em termos de compatibilidade entre o edifício existente e as disposições do instrumento de planeamento a desenvolver que possibilitem a reposição da legalidade urbanística.

Esta decisão implica a ponderação de vários interesses públicos que poderão ser conflitantes entre si.

Não podem ser excluídos desta equação também os interesses privados.

Existem claramente direitos e interesses legítimos de terceiros de boa – fé como é o caso dos proprietários das várias frações constituintes do edifício.

Temos claramente, no âmbito das competências e das atribuições das Autarquias Locais que ponderar interesse públicos como seja o direito a um ambiente urbano equilibrado, harmonioso em que as edificações se integram nas características paisagísticas naturais e construídas.

Este interesse público também têm que ser compaginado com o impacto que uma ordem de demolição teria no orçamento municipal e no desenvolvimento das restantes atividades da câmara municipal com consequências também para o interesse público. Pois, a afetação de recursos financeiros necessários ao cumprimento da ordem de demolição limitará o cumprimento das demais atribuições da Câmara Municipal na persecução do mesmo interesse público.

Foi ponderada e avaliado o impacto financeiro e económico do cumprimento da ordem de demolição do edifício.

Importa registar que no âmbito da ação judicial foi elaborado relatório referente a perícia técnica tendo por objetivo avaliar a possibilidade de se proceder a uma demolição parcial do edifício e da sua exequibilidade.

Conclui o relatório da perícia técnica que:

*“ [...] é possível efectuar uma demolição parcial do edifício, apesar de resultar daí custos significativos para a conservação e reabilitação da parte remanescente [...]”,*

Para de seguida concluir que:

*“ [...] as demolições irão provocar danos que podem comprometer a segurança e salubridade da parte remanescente do prédio. Caso venha a ser executada essa demolição parcial, mesmo que cuidada, será necessário proceder a vistorias estruturais e ensaios a instalações e tubagens para avaliação dos danos e à análise de patologias que necessariamente virão a manifestar-se.*

[...]

*Não é possível haver pessoas a residir no edifício enquanto se proceder a tais demolições e enquanto não estiverem concluídas as obras de reparação e de concretização dum novo projecto.*

*Será também de sublinhar a agressão ambiental (de ruído, poeiras, trânsito de transporte de entulhos em arruamentos estreitos, etc.) e os riscos de segurança no trabalho que uma obra de demolição parcial como esta acarreta, mesmo se executada segundo as melhores técnicas de execução e segurança.”*

Por conseguinte, ponderados os custos e impactos de uma demolição parcial, tal hipótese foi afastada. Caso fosse equacionada a demolição do edifício será necessário considerar a demolição total do edifício.

A demolição total do edifício foi ponderada tendo-se procedido à avaliação e quantificação do custo que tal opção acarreta – ver relatório de avaliação em anexo.

O custo da demolição total do edifício e realojamento dos moradores e proprietários das frações foi estimado em 907.326,26€ (novecentos e sete mil, trezentos e vinte e seis euros e vinte e seis cêntimos), correspondente a 716.036,66€ referente ao realojamento e 191.289,60€ referente ao custo de demolição do edifício.

O custo de demolição do edifício tem um impacto no orçamento municipal que deve ser ponderado.

A decisão de demolição do edifício ou a salvaguarda da possibilidade de reposição da legalidade administrativa tem obrigatoriamente que ser ponderada face à necessidade e respeito pelo princípio de boa gestão financeira de recursos públicos.

Relativamente aos interesses públicos em causa e avaliando o impacto que a demolição tem no orçamento municipal conclui-se que em média é de 20.5% tendo por referencia o orçamento municipal para o período de 2016 a 2020 conforme expresso e demonstrado na informação com o registo

I/38727/2021 elaborada pela Divisão de Auditoria Interna, Planeamento e Sistemas de Informação, disponibilizada em anexo.

Todavia, entende-se que a avaliação do impacto da demolição e realojamento dos moradores poderá, e deverá, ser comparada com projetos objetivos que permitam avaliar que outros interesses públicos podem ser colocados em causa com a concretização da ordem de demolição do edifício.

Verificado o conjunto de obras e ações que constam da informação com o registo I/38727/2021 destacam-se os seguintes:

- Fecho de sistemas de abastecimento de água em baixa no Município de Oliveira de Azeméis – 1º fase	<b>115,2%</b>
- Rede de saneamento de Oliveira de Azeméis – Fajões e Madail	<b>88,9%</b>
- Rede de saneamento do Pinheiro da Bemposta – Oliveira de Azeméis	<b>71,7%</b>
- Reabilitação da EBS Dr. Ferreira da Silva - Cucujães	<b>551,8%</b>
- Reabilitação dos Blocos Habitacionais B4 e B5 do Bairro de Lações	<b>1.349,9%</b>
- Reabilitação do Cineteatro Caracas	<b>115,3%</b>
- Reabilitação da Casa Sequeira Monterroso para Fórum Municipal	<b>95,2%</b>
- Reabilitação da EBS de Fajões	<b>384,8%</b>
- Requalificação da EB1/JI do Município de Oliveira de Azeméis	<b>132,9%</b>
- Estação Multimodal de Transportes	<b>40,1%</b>
- Planos integrados e inovadores de combate ao insucesso escolar	<b>7.211,3%</b>

Registem-se duas notas à listagem apresentada.

A primeira diz respeito à percentagem identificada. Esta demonstra qual o impacto ou peso, comparativo, entre a demolição do edifício e a ação/projeto listado.

A segunda nota refere-se ao montante/valor considerado em cada ação/projeto para comparação. Esse montante incide somente sobre os capitais suportados pelo Município. Ou seja, para além do impacto que se encontra refletido na percentagem identificada haverá que considerar também o custo de oportunidade atendendo a que estas ações/projetos têm participação externas ao Município – financiamento comunitário ou do Estado.

A comparação realizada não pretende indiciar ou sugerir que a demolição do edifício e o realojamento dos habitantes implicaria a não concretização de algum ou vários dos projetos/ações listados.

De qualquer forma, também não poderia ser excluída esta hipótese para alguns dos projetos/ações que ainda não se encontrem em curso.

A comparação realizada tem como objetivo demonstrar a ponderação entre vários interesses públicos conflitantes. Pois, a concretização da demolição do edifício e o realojamento dos seus moradores implicará que a Câmara Municipal e o erário público suportem tais encargos. Encargos que necessariamente implicam uma redefinição de ações e projetos previstos a curto e/ou a longo prazo.

A concretização da ordem de demolição impõe que na concretização deste interesse público que se manifesta na reposição da legalidade, no cumprimento do plano diretor municipal na suas diversas vertentes se pondere que outro interesse público deverá ser renunciado ou adiado no imediato.

A listagem acima apresentada tem o referido propósito. A ponderação face à realidade atual de que projetos/ações em curso poderiam ser comparáveis em termos de impacto económico e financeiro no orçamento municipal. E, desta forma, dar objetividade e um referencial que permita comparar o possível impacto num cumprimento da ordem de demolição por oposição à salvaguarda da reposição de legalidade urbanística para o edifício.

A listagem apresentada permite concluir com objetividade que ações/projetos de relevante interesse público em áreas distintas como a

cultura, saneamento básico e educação têm impacto semelhante ao cumprimento da ordem de demolição do edifício.

Dito de outra forma. A concretização da reposição da legalidade urbanística com o cumprimento de demolição do edifício seria comparável ao adiamento ou inexecução parcial ou total das ações/projetos listados. Sendo certo que haverá também que considerar o custo de oportunidade que possa ser colocado em causa no caso de projetos/ações com financiamento externo.

A ponderação dos vários interesses conflitantes não se poderá limitar ao conjunto de interesses públicos como acabamos de expor. Deve também ter em consideração os interesses e expectativas de terceiros de boa-fé que serão afetados pelo cumprimento da ordem de demolição do edifício.

A demolição do edifício implica o realojamento dos seus habitantes num outro local perdendo-se relações sociais existentes quer entre si quer com os vizinhos quer com o próprio local onde atualmente residem.

Acresce, como já exposto, que os proprietários das frações adquiriram as mesmas baseadas em relações de confiança cujo suporte tinha por base a autorização de utilização e todas as licenciamentos concedidos pela Câmara Municipal.

A demolição do edifício é uma decisão conflituante com princípios como do direito à habitação, da boa-fé e da confiança impondo-se também a ponderação destes valores e princípios.

Será necessário trazer à coação, na tomada de decisão, o enquadramento previsto no nosso ordenamento jurídico para a reposição da legalidade.

O enquadramento jurídico vigente estabelece como última *ratio* a demolição. Pelo que deverá privilegiar-se, sempre que possível e ponderados os vários interesses e valores em causa, a via regularizadora de reposição da legalidade administrativa.

O exposto, tem suporte, nomeadamente, no artigo 167º do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, na sua atual redação) e no artigo 102º-A do Regime Jurídico de Urbanização

e Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de setembro, na sua atual redação).

Ponderados os vários interesses em causa e de forma resumida conclui-se que:

- Face às atuais disposições do PDM é possível, tendo em conta os parâmetros máximos para altura de fachada, verificar-se o licenciamento do edifício naquele local constituído por r/chão, andar e piso recuado;
- A demolição dos edifícios só deverá ser promovida quando forem esgotadas todas as possibilidades de reposição da legalidade urbanística;
- A demolição do edifício teria impacto significativo no orçamento municipal e colocará em causa outros interesses públicos;
- A demolição do edifício coloca em causa princípios como de justiça, boa-fé e confiança;
- Inexistência de qualquer referência nas decisões dos tribunais de que a salubridade das edificações confinantes é afetada pelo edifício;

Atendendo ao exposto e à ponderação dos vários interesses presentes, propõe-se que no desenvolvimento do plano de urbanização sejam previstas normas de compatibilidade do edifício com o plano de urbanização a desenvolver que assegurem a possibilidade de reposição da legalidade urbanística para este edifício sem que tal possibilidade permita que estas características morfotipológicas possam ser dominantes para a área a abranger pelo plano de urbanização a desenvolver.

## 11 | DEFINIÇÃO DAS FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

<b>Fase</b>	<b>Designação</b>	<b>Prazo</b>
<b>1.º</b>	Participação Preventiva	22 dias úteis após a publicação em D.R. da deliberação que dá início ao procedimento

2.ª	Elaboração das propostas de Plano	180 dias úteis após o término do período de participação preventiva
3.ª	Conferência de Serviços e Período de Concertação	45 dias úteis. Requerida a conferência de serviços no presente período após o término do período para elaboração das propostas do plano
4.ª	Discussão pública e ponderação de resultados	45 dias úteis. Período em que decorrerá a discussão pública e cujo início se verificará após a receção de ata favorável tomada na conferência de serviços e de eventual período de concertação
5.ª	Elaboração da versão final do plano	45 dias úteis. Período em que serão ponderados os contributos recebidos no período de discussão pública e elaborada a versão final do plano
6.ª	Aprovação do plano	Dependente da agenda da Assembleia Municipal

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Urbanização, em conformidade com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e no Código de Procedimento Administrativo relativamente ao envio, receção e datas de contagem de prazos.

## 12 | CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano será multidisciplinar, em cumprimento com a legislação aplicável, com recurso aos quadros técnicos municipais, sendo coordenada por um elemento da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística do município.

## 13 | ANEXOS

- Relatório pericial ao edifício
- Relatório de avaliação do custo de demolição do edifício e realojamento dos moradores

- Informação interna com o registo I/38727/2021, datada de 13 de setembro de 2021 elaborada pela Divisão de Auditoria Interna, Planeamento e Sistemas de Informação

Oliveira de Azeméis | setembro | 2021

38

Fernando Mendes  
(Eng.º Civil)  
Rua Manuel Firmino, nº 52-6ºAN  
3800-213 AVEIRO

Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra

Processo: Inex. Sent. Nº 11-A/1997

AA/Recorrente: João de Deus Melo e outros  
RR/Recorridos: Vereador da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis

RELATÓRIO PERICIAL

**1. Introdução**

Atendendo aos temas subjacentes às questões formuladas, a opção do presente relatório foi a de proceder primeiro à descrição do edifício em causa com a introdução dalgumas notas técnicas que ajudarão a perceber melhor o conteúdo das respostas aos quesitos descritas no ponto 4.

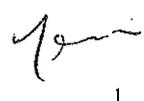
Para a elaboração do presente documento, foi necessário a consulta a todo o processo administrativo, interessando para o objecto da perícia, o projecto de arquitectura, o processo de propriedade horizontal e todos os projectos de especialidades com realce para o de estabilidade e betão armado. Todo o trabalho desenvolvido parte do princípio de que os projectos aprovados foram cumpridos durante a construção do imóvel. Não obstante, foi efectuada diligência no local da construção, principalmente para análise da envolvente para os eventuais trabalhos de demolição e das condições de inserção no mesmo local dum eventual projecto apenas duma parte da edificação.

**2. Descrição sumária do edifício e da construção**

**2.1. Localização, composição e arquitectura do edifício**

O edifício, cuja construção foi realizada ao abrigo do Proc.º de obras nº 496/95 da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, situa-se no lugar de Vale Grande, freguesia de Cucujães, concelho de Oliveira de Azeméis e confronta a Norte e poente com arruamentos e a Sul e Nascente com terrenos onde se encontram implantadas moradias. A edificação é composta por 4 pisos, sendo um em cave destinada a estacionamento automóvel dos habitantes do prédio e os restantes 3 destinados a habitação com 3 apartamentos por piso. O acesso automóvel à cave é efectuado pelo arruamento a Norte e o acesso às habitações é feito a partir do arruamento fronteiro e de uma caixa de escadas.

O terreno onde se encontra implantado o edifício tem a área de 810m<sup>2</sup>, ocupando o prédio construído a área coberta de 358m<sup>2</sup> em planta, resultando os 452m<sup>2</sup> na constituição de logradouros,



399

sendo um comum a todas as fracções com a área de  $228\text{m}^2$  e o outro pertencendo às fracções do rés-do-chão com a área de  $224\text{m}^2$ .

A área de construção acima do solo é de  $1036\text{m}^2$  e abaixo do solo de  $358\text{m}^2$ .

A tipologia das fracções do edifício é a seguinte: no R/C, 2 T3 e 1 T1; no 1º andar, 2 T3 e 1 T2; no 2º andar, 1 T3 e 2 T2.

Pela análise da arquitectura, pode-se deduzir que a construção é do tipo tradicional com recurso a matérias e técnicas correntes.

## 2.2. Estrutura do edifício

A estrutura do edifício é constituída principalmente por panos de lajes aligeiradas de vigotas que descarregam em pórticos formados por vigas e pilares de betão armado. As lajes de varandas e das escadas são maciças de betão armado e também apoiam em pórticos.

A direcção das vigotas em todas as lajes aligeiradas é transversal relativamente às respectivas plantas dos pisos, isto é, processa-se sempre na perpendicular ao arruamento fronteiro. As lajes aligeiradas de piso têm 30cm de espessura, as de tecto têm 23cm e as de cobertura 15cm com os pesos próprios na ordem de, respectivamente,  $450\text{Kg/m}^2$ ,  $300\text{Kg/m}^2$  e  $200\text{Kg/m}^2$ . Foi efectuado cálculo sísmico e de vento e elaborado os cálculos de estabilidade com alternância de cargas. Foram efectuados cálculos rigorosos com a apresentação no projecto de estabilidade de pormenores dos nós e dispensas de varões longitudinais das vigas, pelo que a estrutura será considerada sensível a alteração de condições de apoio.

## 2.3. Instalações do edifício

No processo de obras constam os projectos de Electricidade, RITA, Gás, Águas e Saneamento. Estes projectos apontam para opções correntes nas instalações técnicas do edifício. É de registar:

- o abastecimento de água através de um poço com furo e com os contadores na entrada principal do edifício;
- o abastecimento de gás é feito a partir de garrafas com contadores nos patamares e com evacuação dos gases de combustão para a cobertura através de chaminés;
- a drenagem dos esgotos residuais é feita para uma fossa séptica existente no logradouro, o sistema dispõe de ventilação primária à cobertura (presume-se a existência de chaminés na cobertura com ventilação primária dos tubos de queda e também com a ventilação ambiente dos sanitários).

## 3. Considerações técnicas

Este capítulo pretende transmitir as reflexões técnicas necessárias para eventual implementação dos cenários que são colocados nos textos dos quesitos.

### 3.1. Arquitectura

Tal como já consta dos autos, para o cumprimento do Art.º 10º do PDM de Oliveira de Azeméis, a área de construção sem cave deveria ser igual a  $285\text{m}^2$  resultante da aplicação da fórmula  $A_c = 10\sqrt{A_t}$  em que  $A_c$  é a área de construção coberta e  $A_t$  a área do terreno que, pelos documentos do processo, será igual a  $810\text{m}^2$ .

70-

400

Regista-se que a área de 285m<sup>2</sup> é inferior à área de implantação do edifício. Esta situação significa que este edifício, para respeitar o Art.º 10º do PDM de Oliveira de Azeméis, teria que deixar de ter os 1º e 2º andares, sendo necessário ainda amputar o R/C de 73m<sup>2</sup>.

Também em termos meramente matemáticos, um edifício com 2 pisos acima do solo com 142.5m<sup>2</sup> de área por piso cumpriria este artigo do PDM. Contudo, valorizando a ideia da maior salvaguarda possível do existente, e atendendo a condicionantes económicas e porventura estéticas, não será sequer equacionada qualquer hipótese com este cenário nas respostas aos quesitos, nem nas considerações descritas nos pontos seguintes.

É de salientar que, caso seja efectuada uma demolição parcial, as áreas de construção remanescentes irão ser afectadas a nível de acabamentos, instalações e equipamentos que obrigarão a obras de reparação significativas. Por outro lado, seria necessário construir uma nova cobertura e criadas novas paredes exteriores.

### 3.2. Estrutura

Pelas características descritas em 2.2. e analisando a estrutura da laje do tecto do R/C, verifica-se que, para alguma salvaguarda do existente, qualquer demolição parcial teria que ser efectuada por corte na perpendicular à fachada principal do edifício (a de maior dimensão), tendo em vista evitar a necessidade de posterior criação de apoios intermédios às lajes. De qualquer forma, caso venha a ser executada uma demolição parcial, esta irá sempre obrigar à introdução na vizinhança da zona de corte de apoios periféricos e/ou de reforços de armaduras em vigas por alterações de vínculos estruturais, condições de apoio e de dimensões relativas de vãos dos pórticos interrompidos. Caso venham a ser necessários novos apoios periféricos, a obra de recuperação alargar-se-á à cave com a construção de novos pilares na periferia e respectivas sapatas de fundação. Para uma melhor compreensão, em anexo são apresentadas na planta de estrutura do tecto do R/C duas das hipóteses possíveis de corte do R/C em que se identificam quais os elementos estruturais que em cada uma delas teriam que ser intervencionados (sem prejuízo doutros, que se venham a manifestar na sequência da obra de demolição). Apresenta-se também a planta de arquitectura do R/C com as indicações de corte apresentadas para essas mesmas duas hipóteses, para melhor avaliação das consequências das demolições em arquitectura.

É de registar que após uma demolição parcial, mesmo seguindo um bom projecto de estabilidade, o edifício remanescente deverá ser vistoriado para análise dos seus elementos estruturais atendendo às consequências das vibrações provocadas pelo desmonte de elementos com peso próprio elevado de 2 níveis de laje e da cobertura.

### 3.3. Instalações

Pela análise aos projectos de instalações, conclui-se que os abastecimentos e as drenagens que venham a ser necessárias não seriam postos grandemente em causa, no caso de o edifício vir a sofrer uma demolição parcial num piso, isto desde que o corte não seja efectuado nas zonas de distribuição comum (patamares e caixa de escadas). Contudo, qualquer corte efectuado em parte dum apartamento obrigaria a obras mais ou menos profundas de alteração para uma situação coadunante com um projecto que venha a ser elaborado. Quanto às consequências de eventuais demolições dos pisos superiores, podemos enumerar resumidamente as principais:

- Danos nas instalações remanescentes por grandes vibrações na construção, a obrigar a posteriores vistorias, ensaios e reparações cuidadas;
- Execução das chaminés que vierem a ser necessárias para ventilação e exaustão das tubagens e equipamentos das fracções que venham a ser constituídas ou preservadas. Estes elementos seriam construídos na nova cobertura que obviamente teria que ser totalmente executada.

2-

401  
S

#### 4. Respostas aos quesitos

1º - É possível efectuar a demolição parcial do edificio construído ao abrigo do processo de obras 496/95 da Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, por forma a respeitar-se o disposto no art.º 10º do P.D.M.?

Conforme o exposto atrás, é possível efectuar uma demolição parcial do edificio, apesar de resultar daí custos significativos para conservação e reabilitação da parte remanescente, alguns deles de impossível quantificação prévia.

2º - É necessário efectuar a demolição total do 3º piso?

Pelo que foi descrito, para cumprimento do art.º 10º do P.D.M., é necessário efectuar a demolição total do 3º piso (2º andar).

3º - É necessário efectuar a demolição total do 2º piso?

Pelo que foi descrito, para cumprimento do art.º 10º do P.D.M., é necessário efectuar demolição total do 2º piso (1º andar).

4º - É necessário efectuar a demolição do 1º piso?

Conforme a descrição efectuada no ponto 3.1., para cumprimento do art.º 10º do P.D.M., é necessário demolir parcialmente o 1º piso (R/C).

5º - Tais demolições comprometem a segurança e qualidade (em termos de salubridade) da parte remanescente do prédio?

Pelo que foi esclarecido no ponto 3, as demolições irão provocar danos que podem comprometer a segurança e salubridade da parte remanescente do prédio. Caso venha a ser executada essa demolição parcial, mesmo que cuidada, será necessário proceder a vistorias estruturais e ensaios a instalações e tubagens para avaliação dos danos e à análise de patologias que necessariamente virão a manifestar-se.

6º - É possível efectuar tais demolições com as pessoas a residir no edificio?

Não é possível haver pessoas a residir no edificio enquanto se proceder a tais demolições e enquanto não estiverem concluídas as obras de reparação e de concretização dum novo projecto.

Será também de sublinhar a agressão ambiental (de ruído, poeiras, trânsito de transporte de entulhos em arruamentos estreitos, etc.) e os riscos de segurança no trabalho que uma obra de demolição parcial como esta acarreta, mesmo se executada segundo as melhores técnicas de execução e segurança.

*J. J. J.*

402  
7

7º - A ser possível efectuar a demolição parcial do edifício, é necessário elaborar projecto de obras para a parte remanescente do prédio?

Como se pode deduzir do ponto 3, será necessário elaborar um projecto de obras de arquitectura com todas as especialidades para a parte remanescente do prédio. Dependendo de quem elaborar tal projecto, será de admitir que, em princípio, apenas uma das fracções poderá ocupar o mesmo espaço actual, pelo que nem na planta de arquitectura do R/C será possível "poupar" algo de significativo. Esse projecto de obras deveria contemplar também alguns pormenores de execução relativos aos futuros danos que venham a manifestar-se após demolições. Regista-se também a necessidade de elaborar um projecto de demolições.

8º - Qual o prazo razoável para conclusão de tal projecto?

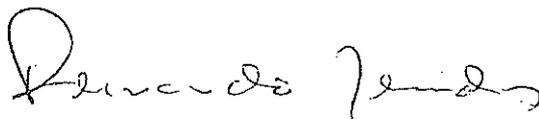
Sem contar com os prazos administrativos de aprovação pelas entidades licenciadoras de arquitectura e especialidades, será razoável um prazo de 6-7 meses, para a elaboração dum projecto de execução para lançamento de concurso da empreitada.

9º - Qual o prazo razoável para conclusão de tais operações de demolição e obras subsequentes?

Sem contar com os prazos administrativos de processo de concurso e de adjudicação, será razoável um prazo de 12 meses para a execução das demolições parciais e obras de implementação dum novo projecto.

Aveiro, 14 de Março de 2007

O Perito





---

# Relatório de Avaliação

---

## Edifício de Habitação Coletiva

---

Rua da Vale Grande, n.º 41  
Cucujães - Oliveira de Azeméis

---





## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Assunto: Avaliação para demolição de edifício e custos de realojamento dos proprietários das respetivas frações

### 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis, foi notificada pelo Supremo Tribunal de Justiça com vista à demolição de um edifício de habitação coletiva, localizado na Rua da Vale Grande, n.º 41 da freguesia de Cucujães, deste concelho de Oliveira de Azeméis.

O Edifício foi objeto de um pedido de informação Prévia, processo de obras nº 496/95, cujo mesmo mereceu aprovação, em reunião ordinária do órgão executivo de 11 de Julho de 1995.

Posteriormente (19-06-1996) foi solicitado o pedido de licenciamento em nome de Lucinda Rosa Miranda, este pedido de licenciamento mereceu a aprovação a 16 de Julho de 1997, por despacho do vereador em exercício à data, para o qual foi emitido a 13 de Setembro de 1996 o alvará de construção n.º 1240 Entretanto o processo foi averbado em nome de Manuel Dias Reis Leite.

### 2. DESCRIÇÃO E CARATERIZAÇÃO DA PARCELA/PRÉDIO

Todos os elementos e factos que a seguir são referidos, nomeadamente desde o ponto 2.1 e até ao ponto 2.x, encontram-se em conformidade com os documentos disponibilizados pela entidade notificada, bem como a visita que a equipa realizou ao local da parcela/prédio.

O edifício é composto por nove fogos e constituído por quatro pisos sendo um abaixo da cota de soleira (Cave) destinada a estacionamento e Rés-do-chão, primeiro e Segundo Andar destinados a habitação, conforme projeto de licenciamento cujo cópia do projeto de arquitetura que se junta, assim como a respetiva propriedade horizontal.

O edifício, segundo o processo de licenciamento, tem uma área bruta de construção de 1521,00m<sup>2</sup>, uma volumetria de 4.373,00m<sup>3</sup> cuja cêrea autorizada foi de 11,50m.







### **2.1. Identificação das Frações/proprietários**

Os proprietários abaixo indicados tiveram por base o registo matricial, cujos mesmos se juntam em anexo no seu conjunto constituem o anexo II.

Fração A – Vitor Manuel Soares Cabral;  
Fração B – José Luis Martins da Costa;  
Fração C – Sónia Maria da Silva Alves;  
Fração D – Rui Jorge Andrade dos Santos;  
Fração E – Carlos António Lopes da Silva  
Fração F – Paulo Jorge da Silva Pinto;  
Fração G – Marta Sofia da Costa Brandão;  
Fração H – Vera Lucinda Pinto Ferreira  
Fração I – João Fernando de Sousa Lopes

### **2.2. Identificação da Parcela/ Edifício**

Pédio em Regime de propriedade horizontal composto por cave destinado a garagem, rés-do-chão, primeiro e segundo andares, para habitação e logradouro.

Área de terreno 810,00m<sup>2</sup>,

Área de implantação do edifício 358,00m<sup>2</sup>

Área bruta privativa 933,00m<sup>2</sup>

Área de terreno integrante nas frações 452,00m<sup>2</sup>

### **2.3. Área a expropriar para demolição**

Pretende-se a expropriação da totalidade das frações, em virtude da demolição do mesmo ordenado por ordem judicial.



#### **2.4. Caracterização da parcela/edifício**

Trata-se de um prédio plano mas de forma irregular, ocupado por várias frações (nove) e de diversas tipologias, situado na Rua da Vale Grande, n.º 41, freguesia de Cucujães, concelho de Oliveira de Azeméis, a confrontar de:

Norte – Caminho e outro

Sul – José Maria Alves da Silva

Nascente – Joaquim Augusto da Silva melo

Poente – Rua da Vale Grande

Sobre o prédio encontra-se edificado um edifício de habitação coletiva, composto de Cave destinada a estacionamento e os andares superiores a habitação, de acordo com o processo de obras n.º 496/95.

#### **2.5. Benfeitorias**

O próprio edifício identificado no ponto anterior, bem como todas as características construtivas do mesmo, na medida em que todas as frações se encontram ocupadas e a ser utilizadas, a coberto da licença de utilização n.º 131/98, emitida pela Câmara municipal de Oliveira de Azeméis a 23 de Abril de 1998, cuja cópia se junta em anexo e constitui o anexo III. Para além do edifício no seu todo são ainda consideradas como outras benfeitorias os muros de vedação, muros divisórios e de suporte, bem assim como os portões de entrada em ferro, quer o de acesso automóvel, quer o de acesso á entrada principal do edifício. Considera-se ainda os pavimento exteriores de acesso automóvel ás garagens e do de acesso á entrada principal do edifício.

#### **2.6. Infraestruturas Urbanísticas**

O prédio possui as seguintes infraestruturas urbanísticas:

- Acesso rodoviário com pavimento em betuminoso junto da parcela;
- O edifício dispõe da rede predial de Abastecimento de água a partir do Sistema público
- A drenagem de esgotos por sistemas privados;
- Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão (incluindo iluminação pública)
- Rede Pluvial
- Rede de telecomunicações
- Rede de Gás



### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

Na presente avaliação pretende-se aferir os encargos com a demolição do edifício, assim como os encargos com o realojamento das 9 frações em função das respetivas tipologias.

#### 3.1. Custo com os realojamentos dos proprietários das respetivas frações

Neste contexto optou-se pela comparação dos valores patrimoniais, constantes das respetivas cadernetas prediais com a prospeção de mercado, com recurso a pesquisa no ramo imobiliário para habitações equivalentes, ou seja usadas.

Resultante da pesquisa efetuada para habitações de tipologia semelhante, foram encontrados diversos T3 e diversos T2, não tendo sido encontrado qualquer tipologia T1 na freguesia da Vila de Cucujães á venda e na condição de usado.

Para tal elaboram-se os quadros seguintes:

VPAT – Recolhido das cadernetas Prediais

1	FRAÇÃO	A	59 905,30 €
2	FRAÇÃO	B	53 465,76 €
3	FRAÇÃO	C	32 703,30 €
4	FRAÇÃO	D	59 679,00 €
5	FRAÇÃO	E	52 668,35 €
6	FRAÇÃO	F	41 625,15 €
7	FRAÇÃO	G	58 626,40 €
8	FRAÇÃO	H	49 105,70 €
9	FRAÇÃO	I	41 899,00 €
Total das frações			<b>449 677,96 €</b>

#### Resultado da Pesquisa no mercado



Ref	Tipologia	área	Valor	Valor m/m2
BPI	T3	178	122 500,00 €	688,20 €
6763	T3	173	130 000,00 €	751,45 €
67552748	T3	215	125 000,00 €	581,40 €
BPI	T3	191	128 000,00 €	670,16 €
EA201/20	T3	162	124 000,00 €	765,43 €
BPI	T3	173,5	130 000,00 €	749,28 €
BPI	T3	163	118 000,00 €	723,93 €
BPI	T3	162,88	119 500,00 €	733,67 €
Média de custo por m2				<b>707,94 €</b>
IT-8501	T2	83	90 000,00 €	1 084,34 €
675527703	T2	114	98 000,00 €	859,65 €
BPI	T2	137	118 000,00 €	861,31 €
Média de custo por m2				<b>935,10 €</b>

Considerando, que não foram encontrados imóveis de tipologia T1 no mercado da Freguesia da Vila de Cucujães e atendendo a que se verifica um valor superior das tipologias T2 em relação ao valor médio das tipologias T3, optou-se por se considerar que a tipologia T1 seria uma média entre as tipologias T3 e Tipologias T2, do que resultou o valo de construção por m2 para a tipologia T1 de 821,52€/m2

#### Cálculo de valores sobre o preço médio de mercado

169,00	T3	707,94 €	119 641,86 €
153,00	T3	707,94 €	108 314,82 €
87,00	T1	821,52 €	71 472,24 €
166,00	T3	707,94 €	117 518,04 €
151,00	T3	707,94 €	106 898,94 €
108,00	T2	935,10 €	100 990,80 €
159,00	T3	707,94 €	112 562,46 €
152,00	T2	935,10 €	142 135,20 €
110,00	T2	935,10 €	102 861,00 €
<b>1 255,00</b>			<b>982 395,36 €</b>

**Média entre o valor Patrimonial e o valor de mercado = 716.036,66€**



**NOTA:** Estes valores não está considerado o valor do terreno, em virtude de após a demolição o mesmo e á luz do atual PDM se encontrar inserido em perímetro urbano classificado segundo as cartas de ordenamento como Espaço residencial I

### **3.2. Custos com a demolição do edifício.**

Considerando o edifício em causa, a sua altura, optou-se por fazer uma consulta ao mercado, no âmbito do artigo 35.º A para obtenção de propostas para a demolição do edifício identificado e caracterizado nos pontos anteriores, foram consultadas as seguintes empresas:

- Manuel Francisco de Almeida, SA;
- Construções A. Pimenta, Lda;
- Construções A. Martins, Lda
- Paviagem, Pavimentações de Azeméis, Lda
- Construções Areias, Lda

Das empresas consultadas, apenas a Empresa Manuel Francisco de Almeida, SA apresentou proposta no valor de 155.520,00€, acrescido de IVA. Ao considerar a taxa normal do IVA de 23% = 35.769,60€, o que resulta num encargo total com a demolição de 191.289,60€

A Empresa Construções A. Martins, Lda, não apresentou qualquer proposta, referindo que a sua empresa não tinha capacidade logística para a execução da demolição solicitada.

As restantes três empresas não se pronunciaram dentro do prazo estabelecido (30 de outubro até às 12:00)

### **4. CÁLCULO DOS CUSTO TOTAL**

Considerando os valores referidos nos pontos anteriores, a comissão conclui que o valor do custo com a demolição do edifício e o custo do realojamento dos proprietários das respetivas nove frações em habitações na mesma freguesia da Vila de Cucujães com áreas semelhantes e da mesma tipologia, não será inferior a **907.326,26€**, resultante dos encargos com os realojamentos (716,036,66€) + (191.289,60€)

Oliveira de Azeméis, 02 de Novembro de 2020



A Comissão:

*Silvia Pereira*

Arqt.<sup>a</sup> Sílvia Pereira (Técnica Superior)

*Susana Jorge*

Eng.<sup>a</sup> Susana Jorge (Técnica Superior)

*Humberto Graça*

Arqt.<sup>o</sup> Humberto Graça (Assistente Técnico)

DE: Divisão de Auditoria Interna, Planeamento e Sistemas de Informação

PARA: Sr.<sup>a</sup> Vereadora Dr.<sup>a</sup> Ana de Jesus

C/C: Arq.<sup>o</sup> Luís Castro

REF.: O-32.01.00-025/21

DATA: 13 de setembro de 2021

ASSUNTO: Análise ao impacto nas contas municipais dos encargos com a demolição de edifício e com o realojamento dos proprietários das respetivas frações

Por solicitação da Sr.<sup>a</sup> Vereadora Dr.<sup>a</sup> Ana de Jesus, na sequência da notificação do Supremo Tribunal de Justiça relativa à demolição de edifício de habitação coletiva localizado na Rua do Vale Grande n.º 41 da freguesia da Vila de Cucujães, a presente informação visa analisar o seu impacto nas contas municipais de acordo com os cálculos apresentados no “Relatório de Avaliação” emitido pela Comissão de Avaliação Interna (I/35599/2021).

## Cálculo dos Encargos

O relatório da Comissão de Avaliação Interna considerou que, para cumprimento dos pressupostos da notificação do tribunal, o Município iria incorrer em: 1- Custos de Indemnização dos proprietários das frações e 2- Custos de Demolição do Edifício.

### 1. Indemnização aos proprietários das frações

O edifício de habitação coletiva é composto por cinco frações de tipologia T3, três frações de tipologia T2 e uma fração de tipologia T1 num total de 9 frações. Para avaliação da respetiva indemnização aos proprietários das frações, a Comissão de Avaliação Interna indica que procedeu à avaliação dos valores constantes das respetivas cadernetas prediais e à avaliação dos valores de mercado recorrendo a uma pesquisa no ramo imobiliário para habitações equivalentes. Dos cálculos efetuados, a Comissão de Avaliação Interna apurou um valor total de indemnizações a pagar de 716.036,66€.

### 2. Demolição do Edifício

Para valorização do custo com a demolição do edifício, a Comissão de Avaliação Interna efetuou uma consulta ao mercado tendo convidado cinco entidades a apresentar proposta. A única proposta recebida apresenta o valor de 191.289,60€ (155.520€ acrescido de IVA).

## Enquadramento contabilístico

De acordo com a informação disponível, a despesa a incorrer pelo Município deverá ser enquadrada em Despesa Corrente nas seguintes rubricas:

- 06020305 *Outras Despesas da Câmara Municipal* – relativamente ao pagamento da Indemnização aos proprietários das frações;
- 0202259901 *Diversas Aquisições de Serviços da Câmara Municipal* – relativamente à despesa com a demolição do edifício.

## Enquadramento no Orçamento Municipal e Plano Económico-Financeiro

De acordo com a Comissão de Avaliação Interna, o valor previsto com este processo pode ascender ao montante global de 907.326,26€ (716.037€ Indemnizações + 191.290 Demolição). O valor estimado tem um peso médio de 24,5% no Investimento Municipal (Aquisições de Bens de Capital) anual pago durante os últimos cinco exercícios (2016-2020). Em 2021, os encargos com este processo representam 20,5% da despesa de Aquisições de Bens de Capital paga até 30.junho.2021.

Descrição	Execução anual					
	2016	2017	2018	2019	2020	30/06/2021
Despesa paga - Aquis. Bens de Capital	3.752.786 €	3.046.417 €	2.372.244 €	4.623.113 €	8.458.231 €	4.426.210 €
Peso do encargo c/ processo sobre a Aquisição de Bens de Capital	24,2%	29,8%	38,2%	19,6%	10,7%	20,5%

K:\Dados Partilhados\Análises Económicas e Financeiras\Planeamento\_Gestão\_Urbanística\Edifício\_Habituação\_Coletiva\_Vale\_Grande\Encargos\_previstos.xlsx

Procurando quantificar com exemplos de investimento em curso no ano 2021, considerando os dados de junho, o encargo estimado com este processo tem um peso equivalente aos pagamentos previstos no ano 2021 nos seguintes investimentos:

Projeto/Ação		30/06/2021	Peso do encargo c/ processo no investimento
Descrição		DOTAÇÃO ATUAL	
0211	ENSINO NAO SUPERIOR	4.966.176 €	18,3%
	Exemplos:		
	Escola Básica e Secundária de Fajões	2.576.200 €	35,2%
	Escola Básica e Secundária Dr. Ferreira da Silva	558.650 €	162,4%
0242	REABILITAÇÃO RURAL E URBANA	4.883.584 €	18,6%
	Exemplos:		
	Área de Acolhimento Empresarial UI - Loureiro	4.150.500 €	21,9%
	Requalificação da Zona Industrial de O.Azeméis	677.584 €	133,9%
	Iluminação Pública - Eficiência Energética	100.000 €	907,3%
0243	SANEAMENTO	1.136.915 €	79,8%
0244	ABASTECIMENTO DE ÁGUA	834.650 €	108,7%
0246	PROTEÇÃO MEIO AMBIENTE E CONSERV. NATUREZA	210.000 €	432,1%
0251	CULTURA	5.410.670 €	16,8%
	Exemplos:		
	Remodelação do Cine-Teatro Caracas	4.672.770 €	19,4%
	Albergue de Peregrinos	197.900 €	458,5%

K:\Dados Partilhados\Análises Económicas e Financeiras\Planeamento\_Gestão\_Urbanística\Edifício\_Habituação\_Coletiva\_Vale\_Grande\Encargos\_previstos.xlsx

No quadro abaixo quantifica-se o peso relativo dos encargos do processo em epígrafe com o valor dos capitais próprios do Município a afetar a um conjunto relevante de investimentos com participações financeiras externas aprovadas, sendo que a não alocação do valor de capitais próprios a cada projeto inviabiliza o investimento no seu todo.

Designação do Projeto/Investimento	Valor total aprovado	Valor da participação	Valor de Capitais Próprios (investimento MOA)	Peso do encargo c/ processo no investimento MOA
POSEUR-03-2012-FC-000641 - Fecho de sistemas de abastecimento de água em baixa no Município de Oliveira de Azeméis - 1.ª fase	2.053.301 €	1.265.582 €	787.720 €	115,2%
POSEUR-02-1810-FC-000437 -Acesso a Pontos Água 1ª ordem - OAZ	132.786 €	89.329 €	43.457 €	2.087,9%

Designação do Projeto/Investimento	Valor total aprovado	Valor da participação	Valor de Capitais Próprios (investimento MOA)	Peso do encargo c/ processo no investimento MOA
POSEUR-03-2012-FC-001453-Rede de Saneamento de Oliveira de Azeméis-Fajões e Madail	2.377.798 €	1.357.643 €	1.020.155 €	88,9%
POSEUR-03-2012-FC-001454-Rede de Saneamento do Pinheiro da Bemposta-Oliveira de Azeméis	2.864.782 €	1.600.000 €	1.264.782 €	71,7%
POSEUR-03-1911-FC-000322 - Implementação de Projeto de Recolha Seletiva de Biorresíduos no MOA	584.033 €	250.854 €	333.179 €	272,3%
NORTE-09-0550-FEDER-0000123 - "Promoção das TIC na Câmara Municipal de Oliveira de Azeméis"	755.981 €	195.000 €	560.981 €	161,7%
NORTE-08-5673-FEDER-000118-Reabilitação da EBS Dr. Ferreira da Silva - Cucujães	2.192.380 €	1.863.523 €	164.429 €	551,8%
NORTE-04-2114-FEDER-000441 – Valorização dos Caminhos de Fátima	338.812 €	128.069 €	210.743 €	430,5%
NORTE-08-5266-FSE-000161-Planos integrados e inovadores de combate ao insucesso escolar	83.880 €	71.298 €	12.582 €	7.211,3%
NORTE-03-1203-FEDER-000012-Alteração de luminárias para tecnologia LED - 1.ª fase	166.618 €	152.312 €	14.307 €	6.342,0%
NORTE-03-1203-FEDER-000029-Alteração de luminárias para tecnologia LED - 2.ª fase	224.616 €	211.562 €	13.054 €	6.950,6%
NORTE-03-1203-FEDER-000177-Alteração de luminárias para tecnologia LED - 3.ª fase	189.788 €	141.854 €	47.934 €	1.892,9%
NORTE-05-4943-FEDER-000103-Reabilitação dos Blocos Habitacionais B4 e B5 do Bairro de Lações	448.109 €	380.893 €	67.216 €	1.349,9%
NORTE-05-2316-FEDER-000161-Reabilitação do Cineteatro Caracas	5.243.931 €	4.457.342 €	786.590 €	115,3%
NORTE-05-2316-FEDER-000164-Reabilitação da Casa Sequeira Monterroso para Fórum Municipal	3.569.511 €	2.616.390 €	953.121 €	95,2%
NORTE-03-1203-FEDER-000056-Reabilitação Energética da Piscina Municipal de Oliveira de Azeméis	346.806 €	104.173 €	242.633 €	373,9%
NORTE-05-1406-FEDER-000237 - Promoção da Acessibilidade Inclusiva-Parque Urbano	196.054 €	117.753 €	78.301 €	1.158,8%
NORTE-04-2114-FEDER-000559- Centro Municipal de Proteção Civil de Oliveira de Azeméis	238.471 €	198.202 €	40.269 €	2.253,1%
NORTE-08-5673-FEDER-000185-Reabilitação da EBS de Fajões	2.674.714 €	2.273.507 €	235.766 €	384,8%
NORTE-08-5673-FEDER-000212-Requalificação de EB1/JI do Município de Oliveira de Azeméis	1.532.785 €	850.000 €	682.785 €	132,9%
NORTE-05-1406-FEDER-000308- Estação Multimodal de Transportes	4.233.392 €	1.971.652 €	2.261.740 €	40,1%

K:\Dados Partilhados\Análises Económicas e Financeiras\Planeamento\_Gestão\_Urbanística\Edifício\_Habitação\_Coletiva\_Vale\_Grande\Encargos\_previstos.xlsx

O Orçamento inicial do Município previu nas rubricas indicadas para a realização desta despesa (06020305 e 0202259901) um montante global de 468.800€ para o ano 2021. No final de junho.2021 as dotações corrigidas totalizam 1.615.296€.

As contas municipais a 30.junho.2021 apresentam uma Dotação não Comprometida de 751.699€ para as rubricas 06020305 (710.921€) e 0202259901 (40.778€). Estas Dotações situam-se 155.627€ abaixo do volume de despesa estimado com este processo (907.326€).

No Plano Económico-Financeiro (PEF) aprovado para 2021, procurando acomodar os riscos inerentes a este processo, foi previsto o valor de 300.000€. O valor aprovado em PEF encontra-se 607.326,26€ abaixo do montante global apurado pela Comissão de Avaliação Interna.

## Resumo

Não tendo sido previsto inicialmente em Orçamento um volume tão elevado de despesa com esta tipologia e para este processo, para acomodar no Orçamento atual o montante de 907.326€ estimado, o Município terá de efetuar uma alteração orçamental, abdicando de realizar despesa de outra natureza.

Para enquadramento da verba no Plano Económico-Financeiro 2021 deverá ser efetuado reforço de verba no montante global de 607.326,26€ de acordo com os procedimentos instituídos, abdicando da realização de gastos noutros projetos em montante equivalente.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional,

**Nuno Gomes**

**Divisão Municipal de Auditoria Interna, Planeamento e Sistemas de Informação**

\\vps-storage2\gaicg\Dados Partilhados\Análises Económicas e Financeiras\Planeamento\_Gestão\_Urbanística\Edifício\_Habitação\_Coletiva\_Vale\_Grande\Informação\_O320100\_025\_21.docx

Despacho/observações: