



# **Unidade de Execução de Alinhamentos**

**Localização:** Rua Nova de Lisboa, Zona Poente – Monte Gordo

**Delimitação da Unidade de Execução de Alinhamentos:**

**Requerente:** Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

**Termos de Referência:** Memória Descritiva e Justificativa

A

## **Índice**

Introdução e Enquadramento	2
Critérios de Delimitação e Objectivos da Unidade de Execução	3
Localização e Caracterização da Área de Intervenção	5
Proposta de Alinhamentos	6
Cércea, Número de Pisos e Volumetria	8
Cedências	8

## **Anexos / Peças Desenhadas**

Desenho 01 – Localização e Integração no aglomerado Urbano;

Desenho 02 – Planta de Ordenamento do PDM;

Desenho 03 – Rua Nova de Lisboa Vista Geral (Norte);

Desenho 04 - Rua Nova de Lisboa Vista Geral (Sul);

Desenho 05 – Levantamento Fotográfico (1);

Desenho 06 – Levantamento Fotográfico (2);

Desenho 07 – Situação Existente e Integração com a Envolvente Próxima/Quarteirão em Apreço;

Desenho 08 – Situação Existente/Proposta de Alinhamento;

Desenho 09 – Situação Existente/Proposta de Alinhamento (Detalhe de lote mais próximo do arruamento);

Desenho 10 – Delimitação e Visualização tridimensional de Alinhamento Proposto

Desenho 11 - Delimitação e Visualização tridimensional de Alinhamento Proposto

## Índice

Introdução e Enquadramento	2
Critérios de Delimitação e Objectivos da Unidade de Execução	3
Localização e Caracterização da Área de Intervenção	5
Proposta de Alinhamentos	6
Cércea, Número de Pisos e Volumetria	8
Cedências	8

## Anexos / Peças Desenhadas

- Desenho 01 – Localização e Integração no aglomerado Urbano;
- Desenho 02 – Planta de Ordenamento do PDM;
- Desenho 03 – Rua Nova de Lisboa Vista Geral (Norte);
- Desenho 04 - Rua Nova de Lisboa Vista Geral (Sul);
- Desenho 05 – Levantamento Fotográfico (1);
- Desenho 06 – Levantamento Fotográfico (2);
- Desenho 07 – Situação Existente e Integração com a Envolveinte Próxima/Quarteirão em Apreço;
- Desenho 08 – Situação Existente/Proposta de Alinhamento;
- Desenho 09 – Situação Existente/Proposta de Alinhamento (Detalhe de lote mais próximo do arruamento);
- Desenho 10 – Delimitação e Visualização tridimensional de Alinhamento Proposto
- Desenho 11 - Delimitação e Visualização tridimensional de Alinhamento Proposto



## **Introdução e Enquadramento**

Diário da República, 2ª série, 03 de maio de 2016, referente a alterações ao Regulamento do Plano Director Municipal (PDM), vigorando a nova redacção do art.º 56º (Edificabilidade) do Regulamento do PDM, aplicável a Zonas de Habitação Consolidada. As Unidades de Execução surgiram na legislação com a publicação do RJIGT em 1999 (DL n.º 380/99 de 22 de Setembro), não tendo sofrido deste então alterações no seu conteúdo articulado, pese no entanto as modificações introduzidas neste Regime Jurídico.

Estas Unidades constituem-se como instrumentos de programação e execução sistemáticas e coordenadas dos Planos, regulamentando as intervenções urbanísticas. As Unidades de Execução permitem que cada município possa, face ao tipo de intervenções pretendidas, estruturar a melhor metodologia perante o objectivo a alcançar para a respectiva organização e estruturação urbanística da porção de território abrangido pelo sistema de planeamento em vigor na área a considerar.

Considerando a que, nas zonas de Habitação Consolidada referente ao aglomerado urbano de Monte Gordo, a edificabilidade encontra-se marcada por processos de transformação urbana com base na demolição de edificações existentes para, subsequentemente, serem erigidos novos edifícios com maior número de pisos na parcela resultante após demolição ou eventual anexação com parcelas contíguas, o município de Vila Real de Santo António, por forma a permitir um desenvolvimento harmonioso através da previsão da possibilidade de fixação e de aprovação de Unidade de Execução conforme previsto e com o enquadramento da nova redacção do art.º 56º do RPDM, passou assim a poder estabelecer uma solução urbanística de base, integrada e de conjunto que permitirá uma justa repartição de direitos e benefícios bem como eventuais contrapartidas necessárias dos parâmetros de edificabilidade, em termos de alinhamentos para o conjunto de prédios e respectivos proprietários abrangidos pela Unidade de Execução de Alinhamentos.

## **CrITÉRIOS de Delimitação e Objectivos da Unidade de Execução**

A presente Unidade de Execução de Alinhamentos concerne à Rua Nova de Lisboa – Zona Poente – em Monte Gordo, incidindo mais concretamente no quarteirão Sul desta Rua, o qual é caracterizado por prédios urbanos dispostos em banda, de edificações mais ou menos similares entre elas ao nível de arquitectura, interrompidas a Norte por algumas travessas de domínio público e a Sul por um edifício de traços arquitectónicos mais contemporâneos, com 3 pisos. O supramencionado quarteirão confronta a Nascente com a Rua Nova de Lisboa e a Poente para um arruamento pedonal sem denominação toponímica, mediante apresentado em anexo na Planta do Desenho N.º 01.

Trata-se de uma Zona de Habitação Consolidada, conforme delimitação nas Plantas de Ordenamento do Plano Director Municipal, sendo possível, para afeição de cérceas a construção de edificações até 4 pisos (Desenho N.º 04 em anexo). Para efeitos de enquadramento do conjunto edificado, ao nível de alinhamentos de construção nas respectivas parcelas, estas foram executadas ao abrigo da supramencionada Operação Sertão, a Nascente deste quarteirão há a salientar a construção de muros/muretes que delimitaram o espaço público em frente às respectivas edificações, tornando-o acessível e de uso somente aos residentes de cada parcela construída, sendo que alguns destes espaços foram legalizados como espaços de carácter privado.

Há ainda a referenciar que, ao nível de volumetrias, prevalece um desalinhamento urbanístico do edificado verificado em muitas destas parcelas, tendo em conta os limites das respectivas fachadas das mesmas, o que torna o cumprimento da regra relativa ao alinhamento com edificações contíguas de aplicação incoerente. Deve-se no entanto referir também que, devido à existência dos muros/muretes que delimitam como privada a área em frente a estas edificações, a frente de rua que confronta com a Rua Nova de Lisboa, cria até determinado ponto a ilusão da existência de um alinhamento através destes, sendo que, nem todos estes muros/muretes se encontram relativamente alinhados linearmente entre eles e, onde se verifica que ao nível desta ocupação e delimitação do espaço público através destas barreiras arquitectónicas, existem parcelas cujas áreas livres entre fachadas e espaço público através destes logradouros possuem claramente maiores áreas ocupadas que outros casos em situação idêntica, como se pode verificar na representação dos Desenhos 05 e 06, bem como no Levantamento Fotográfico nos Desenhos 07 e 08 em anexo.

A

Desta forma, considera-se que, o edificado existente neste quarteirão pode caracterizar-se como alguma pluralidade de edifícios habitacionais, mais ou menos semelhantes entre eles, onde não destoam excessivamente as respectivas cérceas e volumetrias resultantes da Operação Sertão mas também de aleatoriedade no que se refere aos seus alinhamentos de fachadas, bem como das respectivas ocupações com muros/muretes que delimitam os referidos logradouros nas fachadas que confrontam com a Rua Nova de Lisboa.

Os objectivos da área de intervenção da presente Unidade de Execução de Alinhamentos decorrem assim da nova redacção do art.º 56º do RPDM para as Zonas Consolidadas, designadamente do processo proporcional e regeneração urbana através da ponderação da justa e proporcional repartição de benefícios de todos os prédios localizados no interior da Unidade de Execução de Alinhamentos, atendendo ao seu desenvolvimento urbanístico de conjunto, nomeadamente possibilitar lançar sobre a porção da mancha urbana em estudo, designadamente sob o quarteirão em apreço um estudo volumétrico de alinhamentos que permita e modele volumetricamente a zona delimitada pela Unidade de Execução de Alinhamentos, resolvendo as assimetrias actualmente existentes ao nível destes parâmetros urbanísticos, criando condições consistentes e coerentes para uma futura harmonização de alinhamentos considerando o quarteirão no seu todo.

Este mecanismo de planeamento urbanístico permitirá resolver e delinear as situações acima mencionadas, onde simultaneamente executará o seu papel regulador na ocupação de áreas a intervir por via deste instrumento que permite assegurar os objectivos de regeneração urbana regrada assumidos no PDM de Vila Real de Santo António para as referidas Zonas Urbanas Consolidadas.

### **Localização e Caracterização da Área de Intervenção**

A Área de intervenção da presente Unidade de Execução de Alinhamentos localiza-se no aglomerado urbano de Monte Gordo e corresponde à frente de rua da Rua Nova de Lisboa, mais concretamente no alinhamento do quarteirão mais a Sul e no lado poente desta rua, que é delimitado a Norte pela continuidade da Rua Nova de Lisboa, a Sul pela Avenida D. Henrique, a Nascente com a frente de rua da Rua Nova de Lisboa e a Poente por um arruamento sem designação toponímica. Em dados concretos, o desalinhamento urbanístico anteriormente referido acontece em diversos casos pontuais ao longo do comprimento total da rua, que conta com uma frente urbana em ambos os lados desta com aproximadamente 747ml de extensão total, como se pode verificar em Levantamento Topográfico nos Desenhos N.ºs 03 e 04 em anexo.

Especificamente, no que se refere à ocupação do quarteirão alvo de estudo para a presente Unidade de Execução de Alinhamentos (Desenho N.º 07 em anexo), o mesmo caracteriza-se por prédios urbanos cujas características originais de grande parte destes foi, eventualmente, alvo de intervenções posteriores aos projectos originais, com vista a ampliações, sem que, neste quarteirão, “Sul-Poente”, se verifiquem intervenções de renovação urbana recentes - exceptuando o edifício mais a Sul deste quarteirão cujas linhas arquitectónicas são de carácter mais contemporâneo - com Licença de Utilização datada de 2012 e que conta com 3 pisos. Ao nível de volumetrias, os restantes prédios maioritariamente correspondem a edificações de dois pisos, contando esta rua, nas proximidades deste quarteirão com alguns edifícios pontuais mais recentes do lado Sul-Nascente com 4 pisos. Relativamente aos alinhamentos destes prédios existem diversos desalinhamentos relativos ao nível de fachadas, o que implica diferentes níveis de áreas de espaçamento entre estas e o limite pedonal da via pública. A construção de logradouros privados na frente destes prédios, determinou o alinhamento actual do espaço pedonal público sendo que os muretes destes logradouros se encontram quase todos eles alinhados entre si, de prédio para prédio, com alguns desfasamentos pontuais entre eles.

## Proposta de Alinhamentos

Dado o descrito nos pontos anteriores, pode concluir-se que os alinhamentos dos prédios nesta rua e, mais concretamente no quarteirão em questão não se encontram numa definição urbanística padronizada e regularizada. Isto implica a não uniformidade dos respectivos alinhamentos de fachadas, pelo que seria necessário, à medida que ocorram transformações derivadas de obras privadas, se verificasse um desenvolvimento volumétrico que atendesse ao desenvolvimento urbanístico do conjunto de prédios urbanos, com um alinhamento dos mesmos regularizado e equilibrado, resolvendo as assimetrias actualmente existentes ao nível destes parâmetros urbanísticos e criando condições consistentes e coerentes para uma futura harmonização de alinhamentos, considerando não apenas este quarteirão no seu todo mas, inclusive estabilizar progressivamente também outros casos de desalinhamentos ao longo de toda a Rua Nova de Lisboa.

No que se refere aos alinhamentos das frentes edificadas para o quarteirão em análise, a proposta assenta desta forma numa proposta de estabilização e consolidação, corrigindo o desalinhamento urbanístico existente, respeitando as operações urbanísticas que incidirem sob as respectivas parcelas.

Desta forma propõe-se que a presente Delimitação da Unidade de Execução de Alinhamentos para o quarteirão (Desenho N.º 08 em anexo) em questão seja regulado da seguinte forma:

- a) Delimitar-se um traçado regulador paralelo aos limites da estrada que perfaz a Rua Nova de Lisboa, delimitado pelo quarteirão em apreço através do vértice dos prédios mais próximos a este limite do arruamento (Lote com o Número de Polícia 116), neste caso a considerar o prédio cujo vértice do polígono que a sua implantação no terreno mais se projecta na direcção da Rua Nova de Lisboa, a Nascente deste (Desenho N.º 09 em anexo);
- b) Esta proposta de Alinhamento, através do traçado regulador sugerido determina que alguns dos lotes percam uma média ponderada de entre 4 a 6m<sup>2</sup> (medidas tomadas do Levantamento Municipal existente no Arquivo da CM-VRSA pelo que pode resultar ligeiramente diferente através de medição topográfica *in situ*) do espaço que actualmente ocupam como logradouro para esta frente de rua (Desenhos N.º 10 e 12 em anexo);
- c) A presente proposta estrema ainda que, desta forma, através do traçado regulador proposto, a maioria dos prédios a Norte e Sul beneficiem com a inclusão dos respectivos





espaços actualmente ocupados como logradouros sejam contemplados na delimitação desta Unidade de Execução de Alinhamentos, mediante legalização dos mesmos;

- d) Através da presente proposta, o espaço sobrance a considerar para arruamento pedonal (passeio) neste quarteirão será de aproximadamente 2.00m, sendo esta medida variável em cerca de 0.5 a 10cm (medidas tomadas do Levantamento Municipal existente no Arquivo da CM-VRSA pelo que pode resultar ligeiramente diferente através de medição topográfica *in situ*) em casos pontuais e derivado de especificidades relativas ao alinhamento do próprio alinhamento da relação estradas passeio actualmente existentes;
- e) Os cinco prédios a Norte do prédio com o N.º de Polícia Lote 7ª afiguram-se como os lotes mais beneficiados com esta proposta de alinhamento, excedendo os limites desta proposta de traçado regulador os limites dos próprios espaços ocupados por estes lotes como logradouros, pelo que poderá vir a ser necessária, acaso assim se considere pertinente, uma intervenção mais específica aos limites a considerar para ocupação por parte dos mesmos em caso de futura demolição e construção;
- f) Refere-se ainda que o sentido de trânsito único é único na Rua Nova de Lisboa, no sentido Sul-Norte, pelo que esta Proposta de Execução de Alinhamento não afecta o espaço físico necessário ao estacionamento longitudinal, em simultâneo com o tráfego automóvel regular;
- g) Propõem-se a necessidade de uma análise através de Levantamento Topográfico *in situ*, para averiguação das medidas exactas a considerar para esta Proposta de Execução de Alinhamento referente a cada um dos lotes em particular, como garantia de que as medições apresentadas na presente proposta, realizadas através do Levantamento Municipal, de facto se encontram em concordância com as medidas físicas reais;
- h) Como representação gráfica referente ao quarteirão em apreço, apresentam-se projectos de estudos volumétricos relativos à eventual evolução urbana do mesmo, considerando futuras construções de até 4 pisos em toda a extensão deste quarteirão (Desenhos N.º 10 e 11 em anexo).



### **Cércea, Número de Pisos e Volumetria**

No que se refere à cércea, número de pisos e volumetria a aplicar a novas operações urbanísticas, estas devem estar totalmente de acordo com a nova redacção do art.º 56º (Edificabilidade) do regulamento do Plano Director Municipal (PDM), aplicável a Zonas de Habitação consolidada. Os Usos previstos para as mesmas, serão também os decorrentes do regulamento do PDM para Áreas Residenciais, designadamente destinando-se a ocupações predominantemente habitacionais mas podendo abrigar outras funções como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que pelas suas características sejam compatíveis com o uso habitacional.

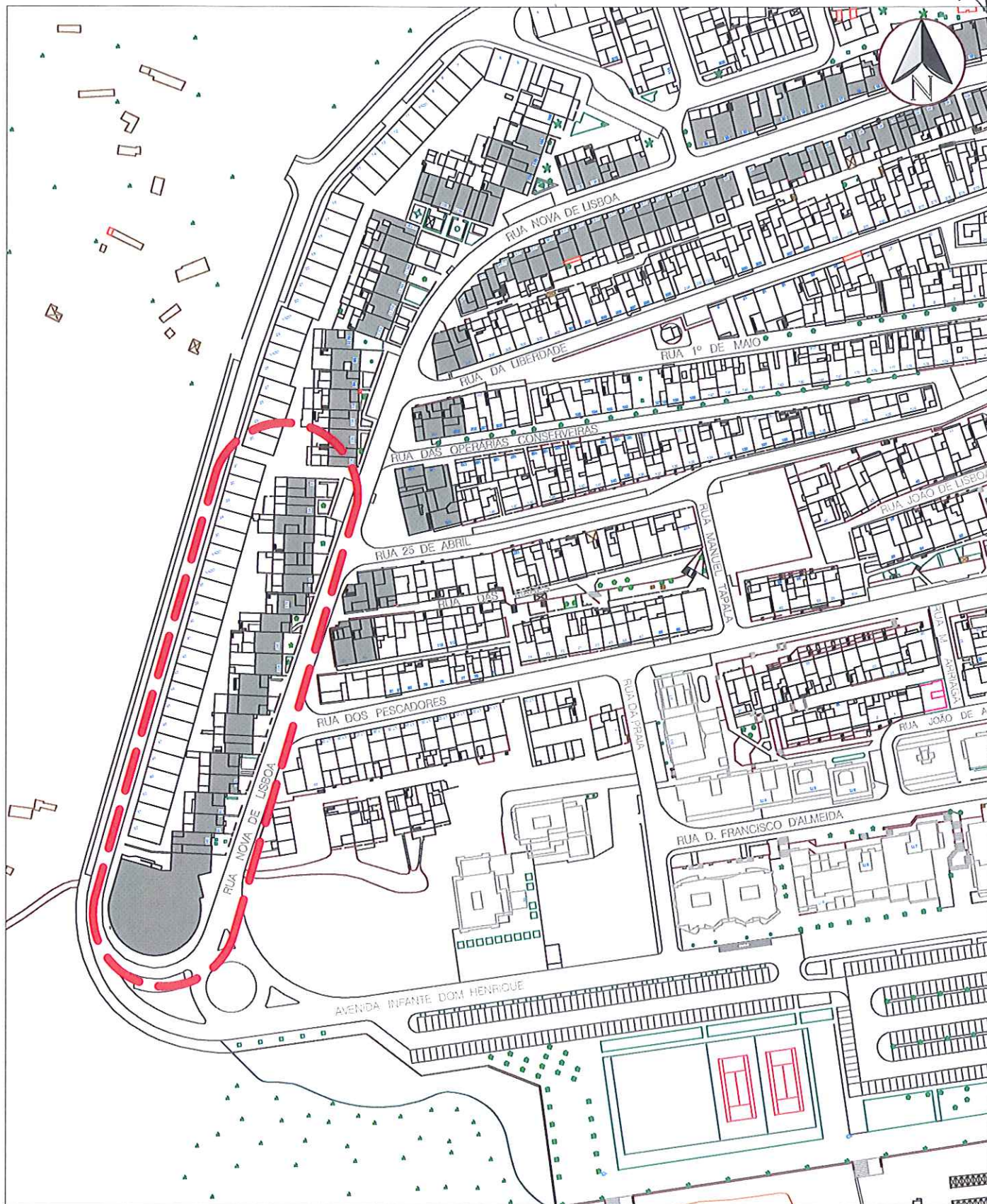
### **Cedências**

Considerando que se trata de um processo de renovação urbana num quarteirão consolidado, ao qual se deve ter em conta a situação existente relativa ao desalinhamento de fachadas, organizado no entanto de forma mais ou menos linear através dos muros/muretes dos logradouros nestes lotes, tendo em conta ainda que existem situações diferentes relativas a estes, nomeadamente no que se refere às legalizações dos mesmos, encontrando-se alguns destes logradouros legalizados e outros não e, tratando-se de uma renovação urbana consubstanciada pela demolição do edificado existente em acordo com a celebração de negócios jurídicos de natureza privada entre proprietário e promotores/empreendedores privados, existindo a possibilidade da anexação ou não de mais parcelas a intervir, será sempre necessário e, caso a caso avaliar-se a legalidade da pertença destes logradouros, se aos privados proprietários dos respectivos lotes ou se ao Domínio Público Municipal. No caso da possibilidade de demolição de mais que uma parcela ou lote contíguo para efeitos de construção de um prédio único, deverá avaliar-se o seu eventual enquadramento na figura de operações urbanísticas com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamentos nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e da Edificação (RMUE), enquadramento do qual resultarão ainda eventuais obrigações de compensações financeiras devidas ao município, no caso dos também supramencionados casos onde se verifique que os respectivos logradouros neste quarteirão pertencem ao Domínio Público Municipal.

10

## **Anexos**

### **Peças Desenhadas**



<b>VILA REAL S<sup>TO</sup> ANTONIO</b>
Projectado: Eduardo Rosa
Verificado:
Aprovado:
Alterado:

## DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Localização e Integração do Aglomerado Urbano

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Informação Complementar:

Desenho nº:

01

Data:

Set./2019

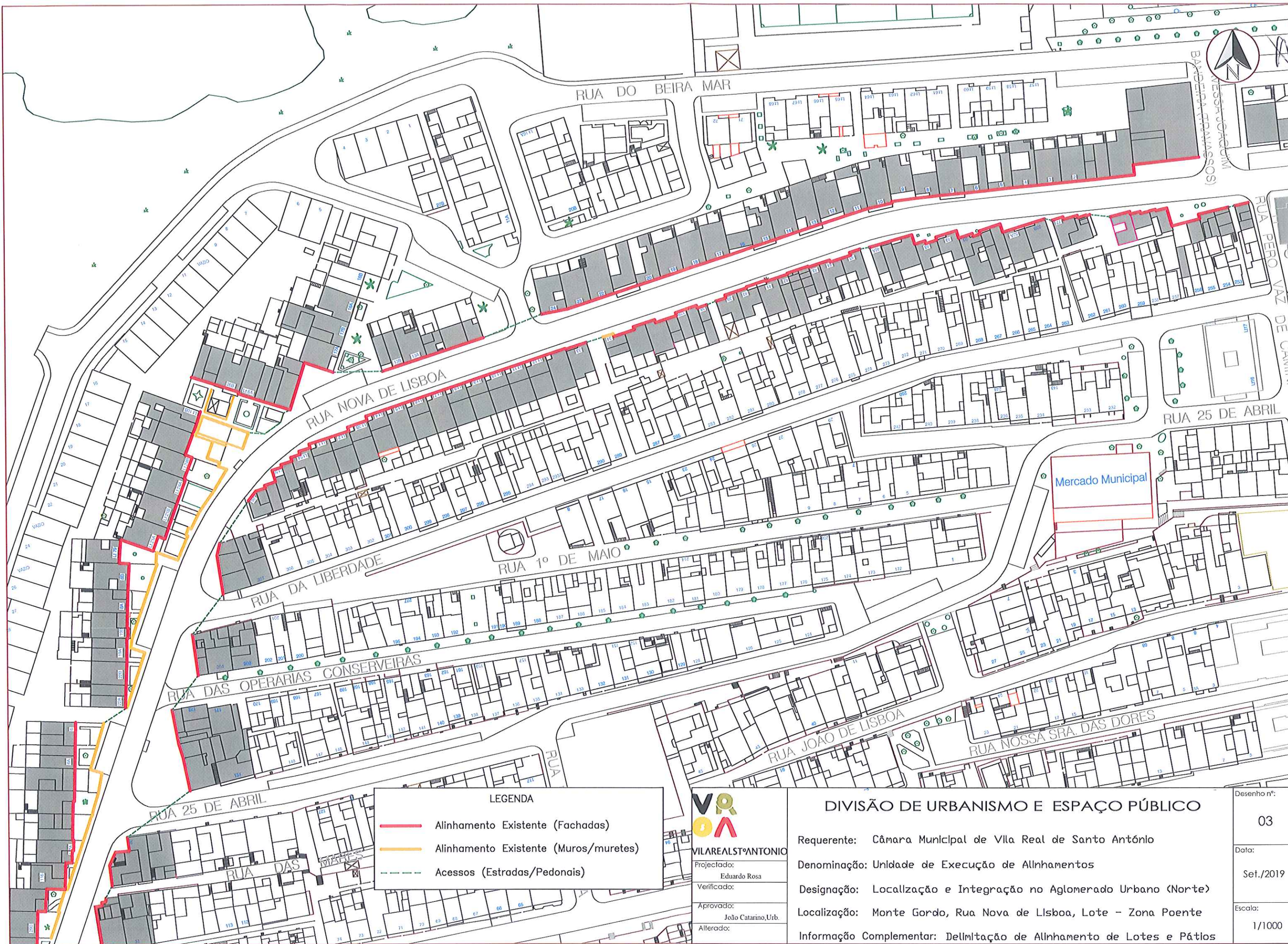
Escala:

1/2000









LEGENDA

- Alinhamento Existente (Fachadas)
- Alinhamento Existente (Muros/muretes)
- - - Acessos (Estradas/Pedonais)

**VILAREALSTºANTONIO**  
Projectado: Eduardo Rosa  
Verificado:  
Aprovado: João Catarino, Urb.  
Alterado:

**DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO**

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Localização e Integração no Aglomerado Urbano (Norte)

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Informação Complementar: Delimitação de Alinhamento de Lotes e Pátios

Desenho nº: 03

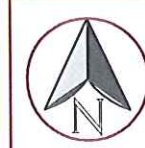
Data: Set./2019

Escala: 1/1000









**VILA REAL S<sup>TO</sup> ANTONIO**  
Projectado:  
Eduardo Rosa  
Verificado:  
Aprovado:  
Alterado:

**DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO**

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

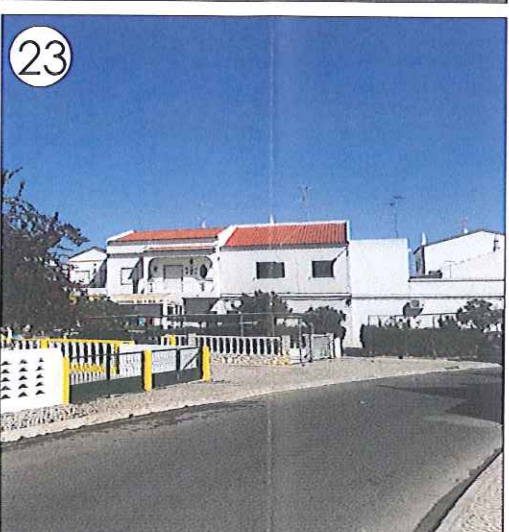
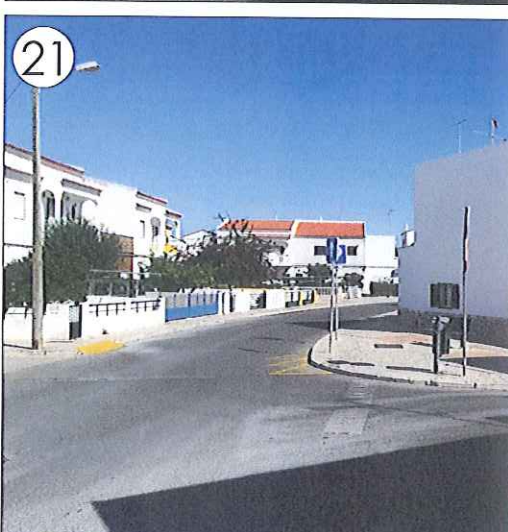
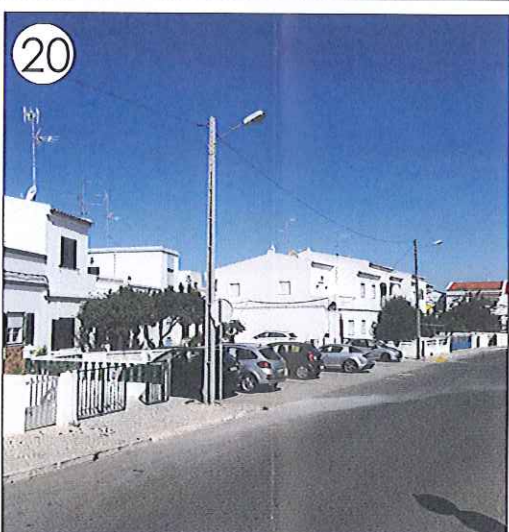
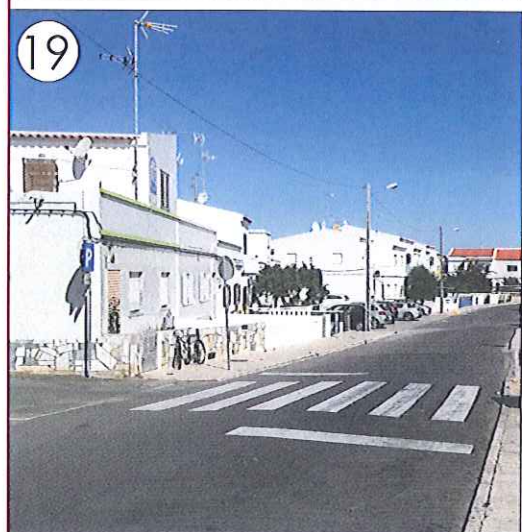
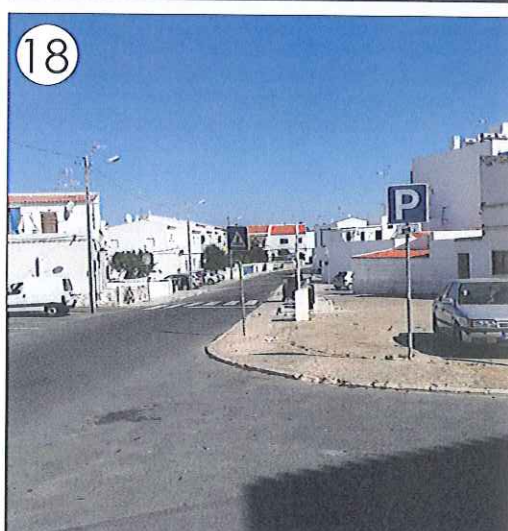
Designação: Levantamento Fotográfico

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Informação Complementar: Delimitação de Alinhamento de Lotes e Pátios

Desenho nº:	05
Data:	Sel./2019
Escala:	1/1000





**VILA REAL SANTO ANTÓNIO**  
 Projectado:  
 Eduardo Rosa  
 Verificado:  
 Aprovado:  
 Alterado:

## DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Levantamento fotográfico

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Informação Complementar: Delimitação de Alinhamento de Lotes e Pátios

Desenho nº:

06

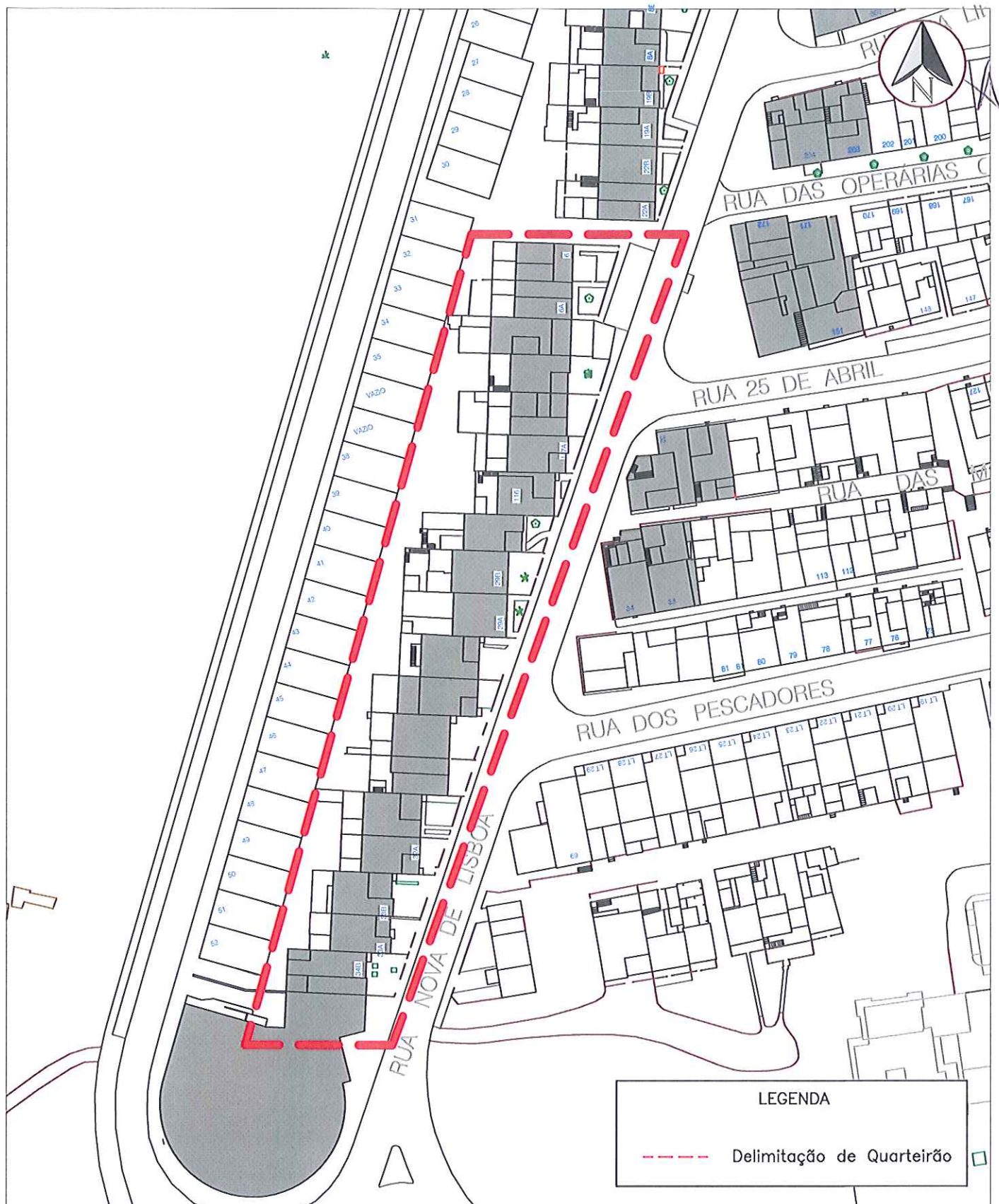
Data:

Set./2019

Escala:

1/1000





**VILA REAL SANTO ANTÓNIO**

Projectado:  
Eduardo Rosa, Des.

Verificado:

Aprovado:

Alterado:

## DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Planta de Situação Existente e Integração com a  
Envolvente Próxima / Quarteirão em apreço

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente  
Quarteirão Sul/Poente

Desenho nº:

07

Data:

Set./2019

Escala:

1/1000





<b>VILAREALSTºANTONIO</b>
Projectado: Eduardo Rosa, Des.
Verificado:
Aprovado:
Alterado:

## DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Planta de Situação Existente / Proposta de Execução de Alinhamento

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Desenho nº:

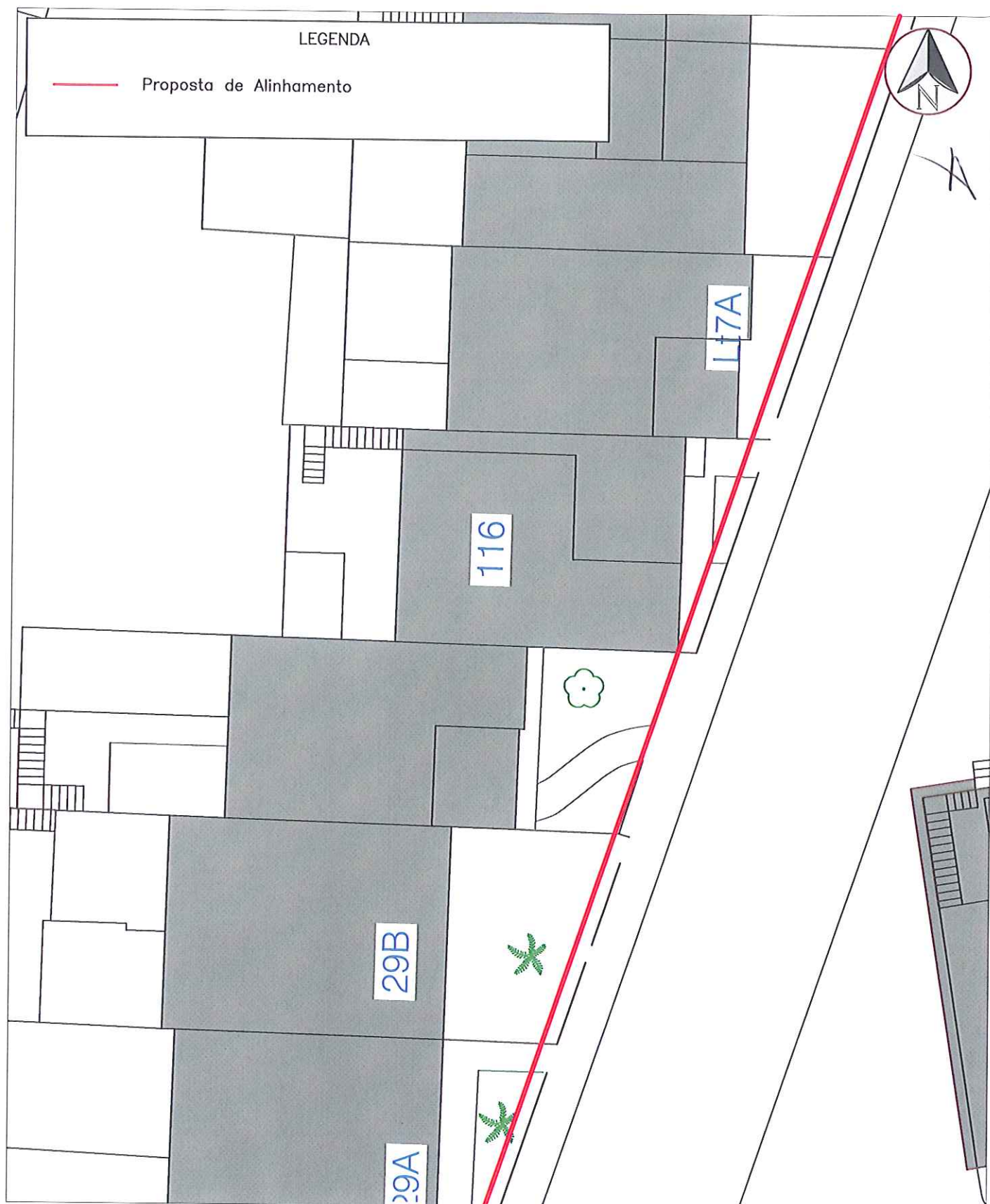
08

Data:

Sef./2019

Escala:

1/1000



VILA REAL S.º ANTONIO

Projectado:

Eduardo Rosa, Des

Verificado:

Aprovado:

Alterado:

## DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Proposta de Execução de Alinhamento

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Desenho nº:

09

Data:

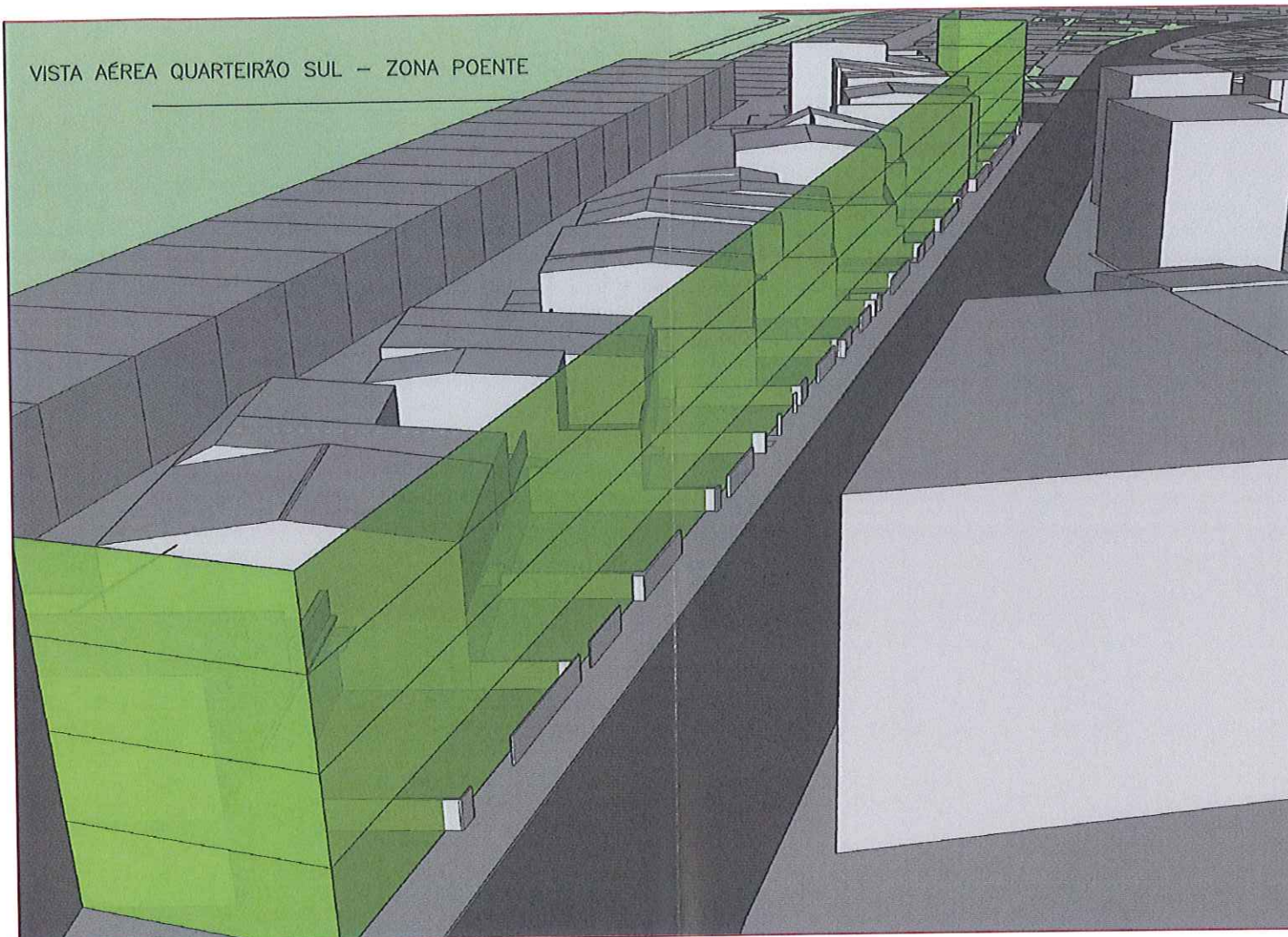
Set./2019

Escala:

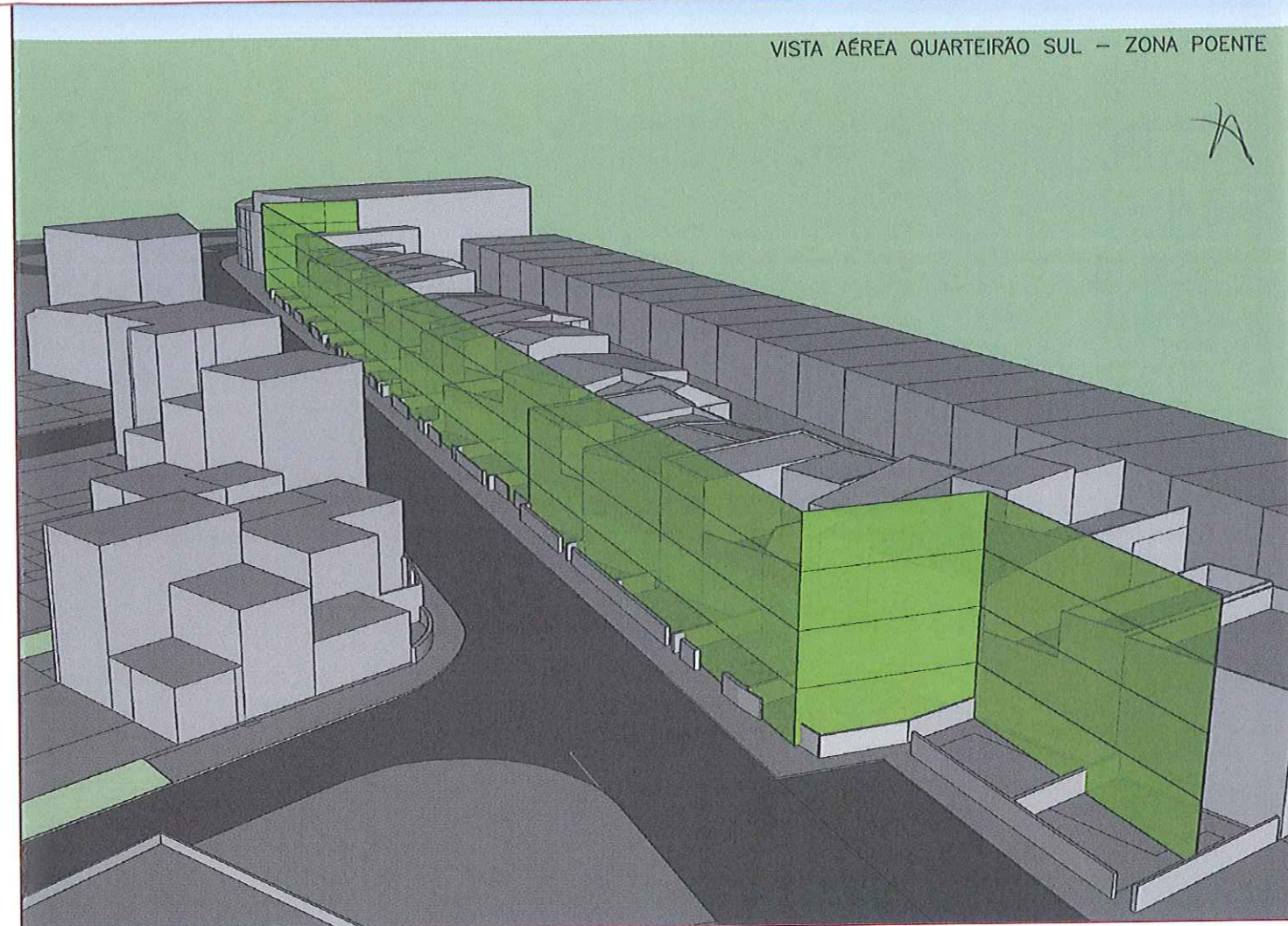
1/200



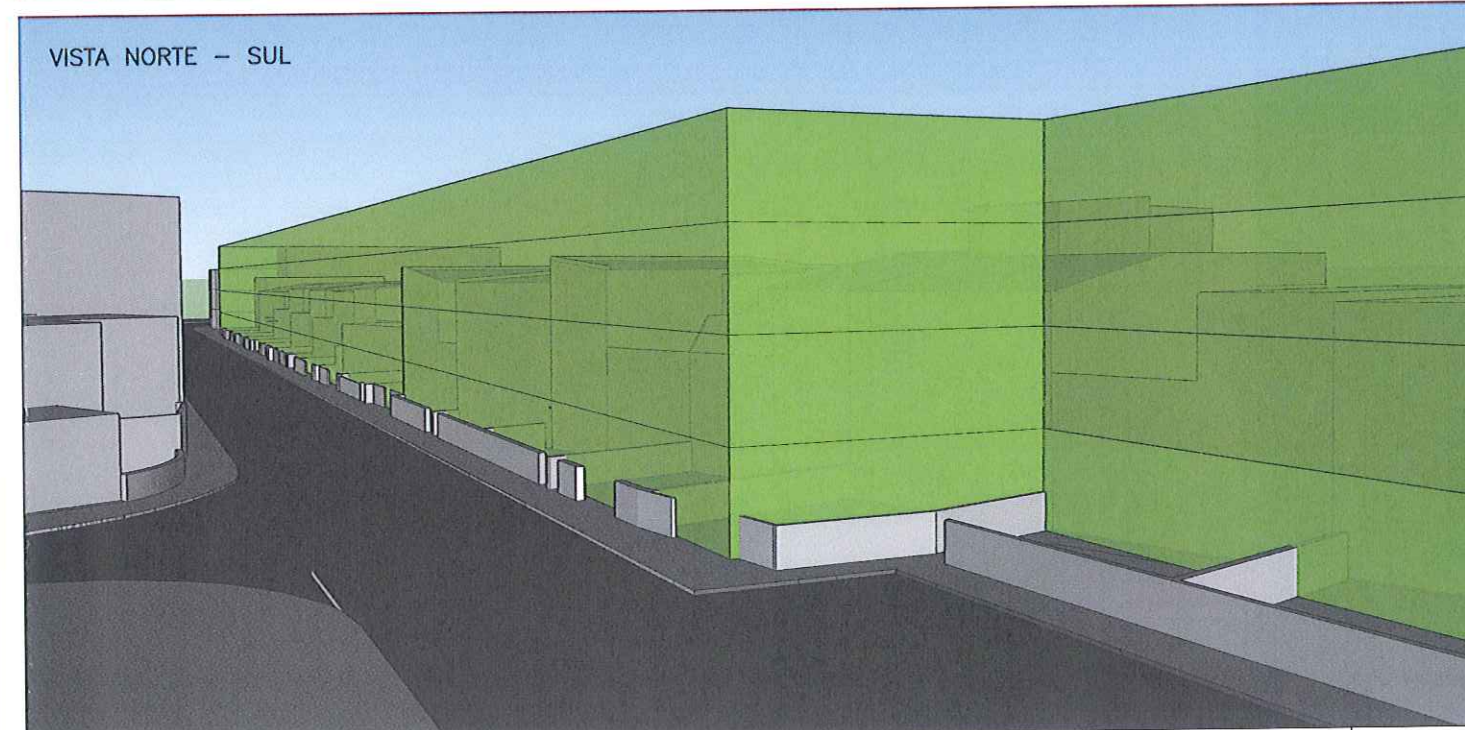
VISTA AÉREA QUARTEIRÃO SUL – ZONA POENTE



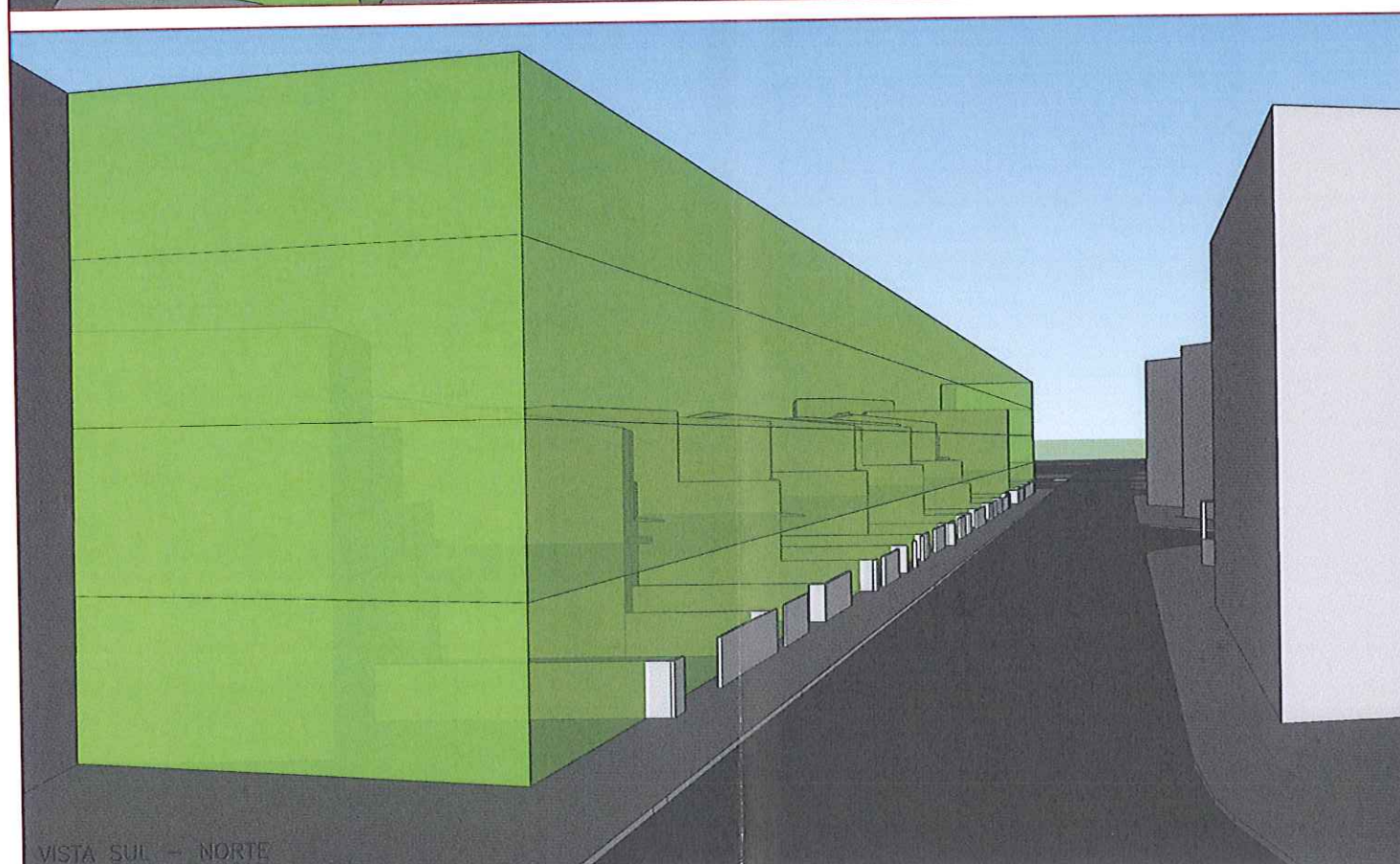
VISTA AÉREA QUARTEIRÃO SUL – ZONA POENTE



VISTA NORTE – SUL



VISTA SUL – NORTE



LEGENDA

Delimitação de Proposta de Execução de Alinhamentos  
Definição de Cércea = 4 Pisos

**VILA REAL S<sup>TO</sup> ANTONIO**  
Projectado:  
Eduardo Rosa  
Verificado:  
Aprovado:  
João Catarino, Urb.  
Alterado:

DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António  
Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos  
Designação: Delimitação e visualização virtual para Alinhamento Proposto  
(definição de cércea = 4 Pisos Previstos)  
Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote – Zona Poente

Desenho nº:

10

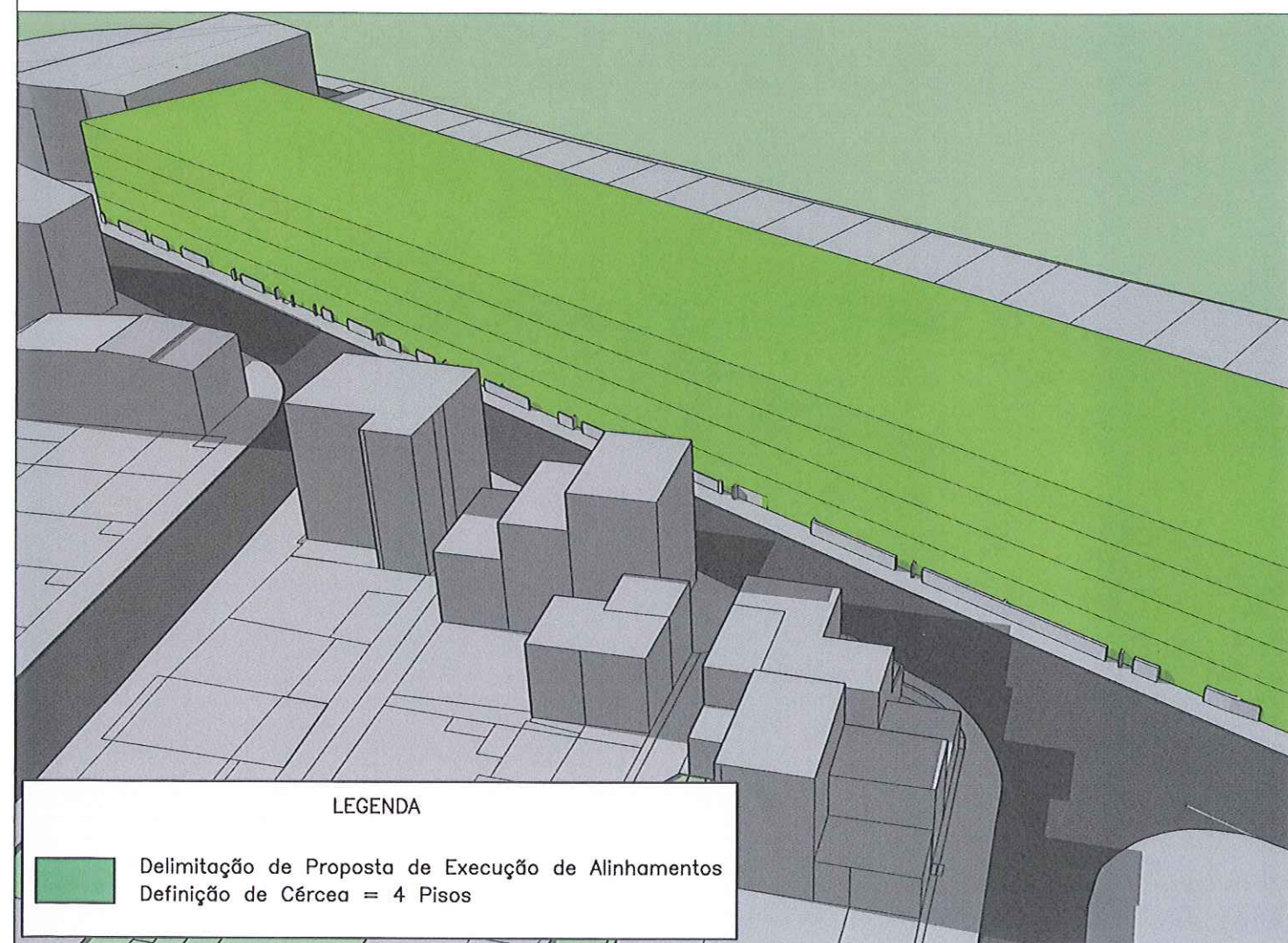
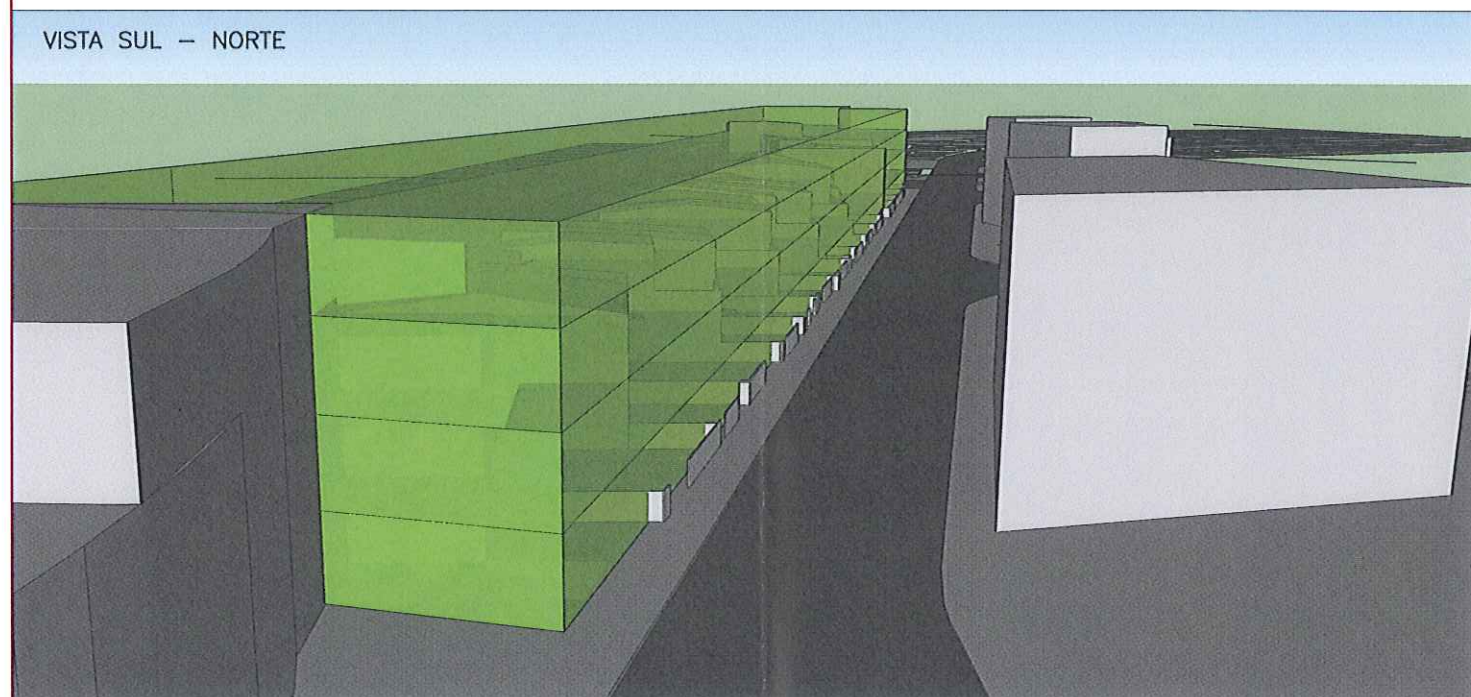
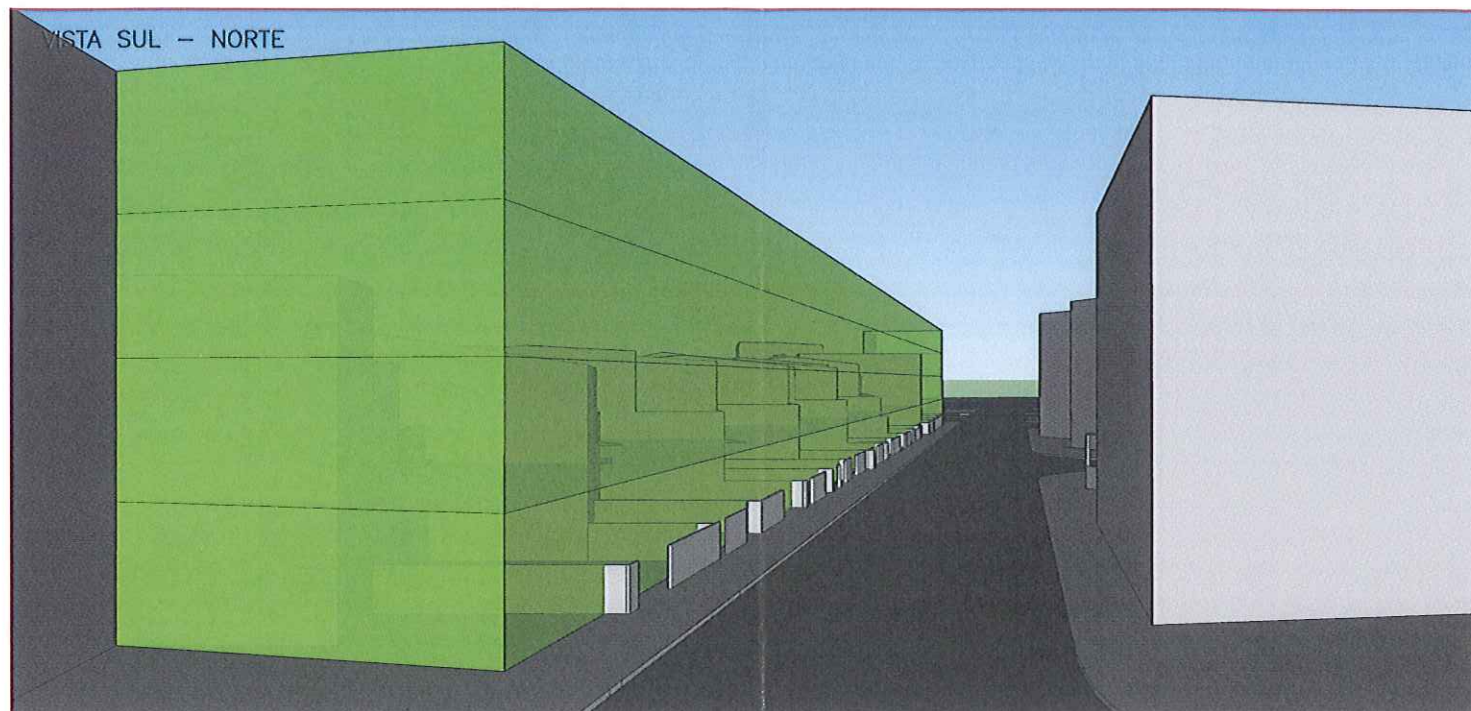
Data:

Set./2019


Escala:

/





#### LEGENDA

 Delimitação de Proposta de Execução de Alinhamentos  
Definição de Cércea = 4 Pisos

**VILA REAL STº ANTONIO**  
Projectado:  
Eduardo Rosa  
Verificado:  
Aprovado:  
João Catarino, Urb.  
Alterado:

#### DIVISÃO DE URBANISMO E ESPAÇO PÚBLICO

Requerente: Câmara Municipal de Vila Real de Santo António

Denominação: Unidade de Execução de Alinhamentos

Designação: Visualização virtual para Alinhamento Proposto Totalidade do  
Quartelrão (definição de cércea = 4 Pisos Previstos)

Localização: Monte Gordo, Rua Nova de Lisboa, Lote - Zona Poente

Desenho nº:

11

Data:

Set./2019

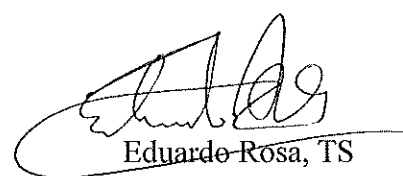
Escala:

/



A

Remete-se a presente proposta de Unidade de Execução de Alinhamentos à consideração superior.



Eduardo Rosa, TS

