

UNIDADE DE EXECUÇÃO DO MONTE VERDE RIBEIRA GRANDE
FUNDAMENTAÇÃO



JUNHO 2023

ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO
2. Dados Gerais
3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (PDM, POOC)
5. OBJETIVO E SOLUÇÃO URBANÍSTICA
6. SISTEMA DE EXECUÇÃO – COOPERAÇÃO
7. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO – REPARCELAMENTO
8. AVALIAÇÃO E CUSTOS DE URBANIZAÇÃO
9. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS
10. ANEXOS

1. ANTECEDENTES E FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A atual proposta de Unidade de Execução do Monte Verde surge no seguimento de uma anterior proposta que foi considerada inválida. Essa proposta de Unidade de Execução foi aprovada tendo estado em vigor por um período de tempo e que deu origem a um conjunto de intenções que geraram algumas expectativas e compromissos por parte dos proprietários das parcelas integrantes da mesma. Uma vez invalidada foi necessária uma nova proposta da mesma por forma a dar sequência a um conjunto de opções e de compromissos decorrentes da primeira, corrigindo algumas falhas, solucionando alguns problemas encontrados e compatibilizando com um conjunto de opções do plano com os instrumentos de hierarquia superior, Plano Diretor Municipal (PDM) e Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC).

Constitui competência e atribuição específica dos municípios a matéria do ordenamento do território e urbanismo, conforme resulta do disposto no artigo 23.º, n.º2, alínea n), da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro¹. O eficaz, competente e programado ordenamento do território também conduz, necessariamente, à promoção do desenvolvimento, o que constitui outra atribuição dos municípios, cfr. alínea m) do mesmo normativo legal.

Há, assim, lugar e até dever de promover a gestão urbanística de forma ativa pelos municípios, quer na elaboração de planos de ordenamento do território quer na coordenação das várias intervenções no território, assumindo, a este propósito, especial relevância as formas de execução sistemática dos planos por intermédio da delimitação de unidades de execução. E é neste sentido que aponta o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial na Região Autónoma dos Açores (Aprovado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 35/2012/A, de 16 de Agosto e adiante designado somente por RJGT-A).

De entre os instrumentos legalmente previstos, destacam-se, como os mais adequados para a consecução dos referidos objetivos, as unidades de execução, que se apresentam como instrumento intercambial do ponto de vista funcional e apresentam-se, em regra, como céleres e flexíveis. A delimitação de unidades de execução deve, de acordo com o disposto no artigo 152.º do RJGT-A, cumprir um conjunto de exigências, a saber: assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso; garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos instrumentos de gestão territorial. Precisamente por serem estes os objetivos das unidades de execução, as mesmas apresentam-se como um instrumento adequado para garantir intervenções de conjunto, programação e contratualização entre proprietários.

¹ Diploma que estabelece o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

E é neste sentido que o próprio PDM estabelece, no seu artigo 105.º, a execução de 6 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), entre as quais a UOPG1 – Cidade da Ribeira Grande, definindo um programa operacional que promove a concretização das suas opções estratégicas.

Quer os objetivos gerais das UOPGs, quer os objetivos específicos da UOPG1, estes serão consubstanciados e concretizados com a elaboração da presente Unidade de Execução, melhor concretizada no Regulamento da Unidade de Execução do Monte Verde.

A Unidade de Execução do Monte Verde é elaborada por iniciativa da Câmara Municipal de Ribeira Grande com a cooperação de todos os particulares interessados abrangendo a área identificada e delimitada no PDM e em conformidade com as disposições constantes nos planos de ordenamento do território em vigor e eficazes para o local, designadamente, o POOC e o PDM.

A presente Unidade de Execução do Monte Verde é em Sistema de Cooperação, por forma a assegurar e estabelecer, naquele local, um programa de ocupação do solo que representa uma essencial área do território urbano do Concelho e estratégica para o desenvolvimento da cidade potencializando, em especial, a relação da cidade com o mar. Pretende-se, assim, desenvolver um instrumento que objetive a compatibilização de estratégias de ordenamento do território de interesse público com o interesse privado visando uma expansão urbana adequada, estruturada e sustentada com base nas orientações dos planos de ordenamento do território em vigor e com o objetivo de uma equilibrada articulação entre a estrutura urbana da cidade existente e a faixa costeira, nomeadamente a Praia do Monte Verde.

2. DADOS GERAIS

Localização	Freguesia de Conceição / Ribeira Seca
Área da Unidade de Execução (U.E.)	154 278 m ²
Prédios Abrangidos pela U.E.	36
Enquadramento no PDM	Artigos 51.º; 106.º
Usos/Funções Urbanas Admissíveis	Habitação, comércio, serviços, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (Parque Urbano, Praça Municipal, estacionamento público, vias de circulação rodoviária, pedestre e Ciclovía)
Área total de cedência para o domínio público	18 179 m ²
Área total de domínio público municipal resultante	Público – 38 003 m ²
	Privado – 20 011 m ²

Área de construção máxima	110 758 m ²
Finalidade das áreas de cedência ao Domínio Municipal	Parque urbano; Praça Municipal; estacionamento público; vias de circulação rodoviária, pedestre e ciclovias

3. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS

A delimitação da Unidade de Execução é a que consta da Peça Desenhada 01.01 tendo sido realizado o respetivo levantamento cadastral, representado na Peça Desenhada 02.03 (Cadastro Existente).

A área de intervenção abrange as freguesias urbanas da Ribeira Seca e Conceição (parcialmente em ambas) e integra as unidades cadastrais delimitadas a norte do eixo viário – Avenida de São Pedro/Avenida Dr. José Nunes da Ponte numa área que tem como limite nascente Rua do Poeta Oliveira San-Bento até à faixa edificada consolidada que se desenvolve ao longo da Rua do Saco/Rua do Bandejo, a Poente. A Norte, a área de intervenção será limitada pela estrutura viária existente ao longo da faixa costeira designada Rua da Areia, que delimita com a Praia do Monte Verde,

conforme definição apresentada na Peça Desenhada 02.01. A Unidade de Execução abrange uma área de 154 278 m² que abrange 36 propriedades.

As 36 propriedades consideradas nesta unidade de execução constituem um total de 134 329,97 m² e apresentam, na generalidade, uma estrutura cadastral com uma escala de carácter rústico constituída por terrenos livres de construções e de grandes dimensões face ao fracionamento urbano existente na envolvente. De referir que, deste conjunto, destaca-se uma área parcialmente urbanizada localizada junto à Avenida de São Pedro em que se verifica uma estrutura fragmentada e constituída por unidades de menor escala.

Existem parcelas que são propriedade da Autarquia, porquanto foram adquiridas aos seus proprietários, e os particulares/proprietários das demais parcelas integrantes da Unidade de Execução assumem, formalmente – através da celebração do respetivo Contrato de Urbanização/contrato desenvolvimento urbano -, a intenção de colaboração para os efeitos da presente Unidade de Execução, em sistema de cooperação.

Em função do supra indicado, não será necessário proceder a procedimento legal de expropriação de qualquer parcela de terreno.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL (PDM, POOC)

Relativamente ao enquadramento nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, a zona em causa está abrangida pelo PDM e pelo POOC.

Plano Diretor Municipal

Relativamente ao PDM a Unidade de Execução do Monte Verde está inserida na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG1 – Cidade de Ribeira Grande, que segundo a alínea b), do nº 4 do art.º 106º da Parte IV do PDM serão realizados dois Planos de Pormenor um deles é o Plano de Pormenor da Zona Litoral da Cidade (PP1).

De acordo com o nº 4 do referido artigo se o PP1 não for feito no prazo de três anos, poderão constituir-se duas unidades de execução entre elas a Unidade de Execução do Monte Verde que engloba o espaço urbanizável compreendido nos limites do PP1.

A Unidade de Execução é definida no ponto 6 do artigo 106º.

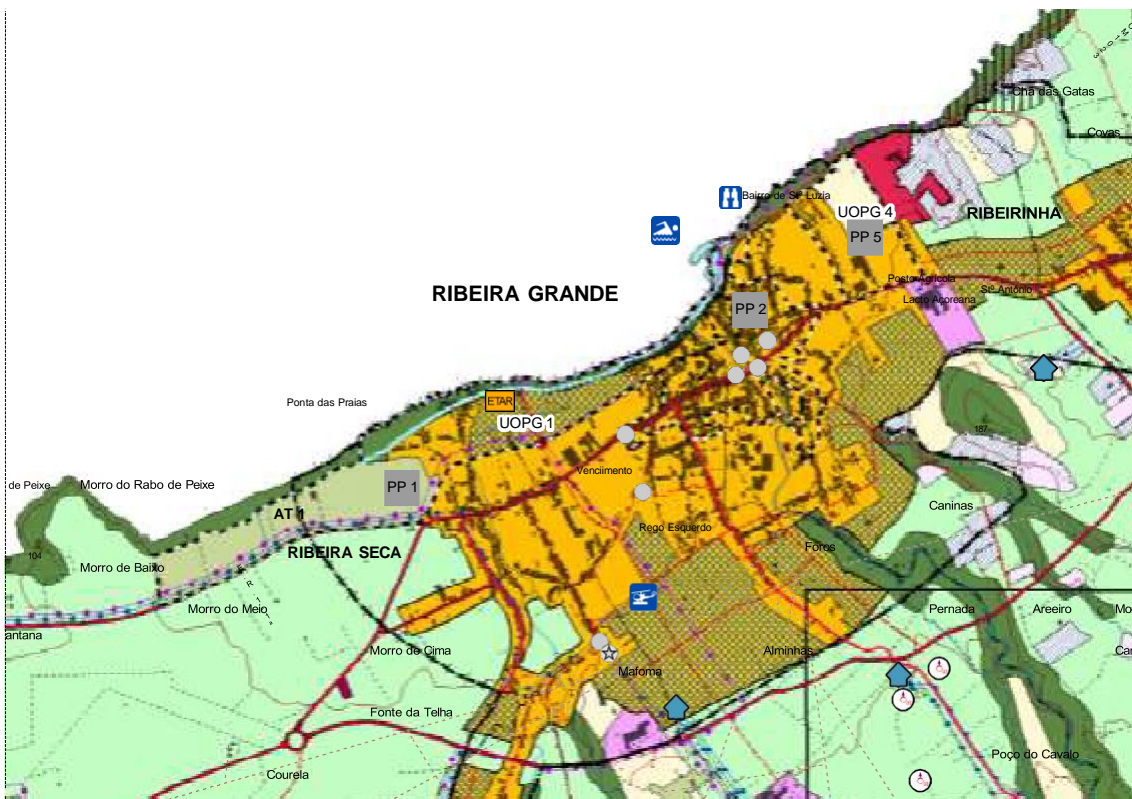


Imagem 2 – Extrato do PDM

No que diz respeito à classificação do uso do solo, a presente Unidade de Execução pertence à categoria de Espaços Urbanos, nomeadamente Espaços Urbanizáveis de Média Densidade, conforme definido no artigo 51.º, da Secção III, do Capítulo II do Regulamento do PDM, onde está estabelecido o regime de edificabilidade para a área em questão.

As condicionantes previstas no PDM, abrangidas pela unidade de execução estão identificadas na respetiva Peça Desenhada 01.02, e são áreas afetadas ao domínio público hídrico, nomeadamente ao leito dos cursos de água não navegáveis nem fluviáveis e respetivas margens de 10 m (em condições de cheia média) e aos espaços canais e espaços naturais existentes.

Assim, a Unidade de Execução do Monte Verde enquadra-se com as disposições do PDM Ribeira Grande em vigor aplicáveis.

Plano de Ordenamento da Orla Costeira

Com base nas orientações previstas no POOC, a área de intervenção está integrada na UOPG 4 – Ribeira Grande que abrange o troço de costa compreendido entre Rabo de Peixe e o Porto de Santa Iria.

O POOC classifica a zona da Unidade de Execução do Monte Verde como espaço urbano e espaço restrito conforme se pode verificar nas Peças Desenhadas 01.04 e 01.05.

Genericamente classificada como Espaços Urbanos – Capítulo II - Secção II, art.º 18, e enquadrada nas Peças Desenhadas de Condicionantes (Secção 2) e de Síntese (Secção 2), do POOC, que correspondem às Peças Desenhadas 01.04 e 01.05, sendo admitido a ocupação do terreno para edificações segundo os parâmetros definidos em planos municipais.

É ainda previsto no POOC que nos procedimentos de licenciamento municipal, sejam respeitados os parâmetros urbanísticos e as disposições do Regulamento e outros instrumentos de gestão territorial em vigor. O Solo classificado como de uso restrito identifica as áreas onde foram identificados valores ambientais, património natural, cultural ou paisagístico de relevo.

As áreas degradadas e a recuperar, identifica zonas onde se verifica perda de valores urbanos, paisagísticos ou ambientais resultantes do uso indevido ou da ação dos agentes erosivos que deverão ser requalificadas tendo como objetivo a proteção de pessoas e bens e a regeneração dos valores naturais.

Portanto, pelo disposto nos planos de ordenamento do território em vigor e eficazes para o local, é permitida a pretendida delimitação da presente unidade de execução e a fixação dos critérios de ocupação do correspondente solo.

5. OBJECTIVOS E SOLUÇÃO URBANÍSTICA

a) Localização

A Unidade de Execução do Monte Verde fica localizada na cidade da Ribeira Grande, com uma localização litoral privilegiada, constituindo neste momento uma área de expansão de extrema importância para todo o concelho, o que lhe coloca numa posição de pressão face ao interesse suscitado pela sua envolvente.

Este é um território que se tem mantido algo expectante ao longo dos tempos, tendo nestes últimos anos em que o fenómeno do turismo tem vindo a crescer a alguma velocidade em toda a região e na ilha de São Miguel em particular, tendo sido alvo de muito interesse, fruto das suas excepcionais condições de localização, tanto face ao centro da cidade como ao areal sobre o qual se debruça.

Toda esta franja de território tem como limite norte a praia do Monte Verde e a cidade da Ribeira Grande a nascente e sul, a poente edifícios habitacionais de pouca qualidade pelo se torna extremamente importante a sua adequada

ocupação de forma a interligar estas duas realidades exponenciando esta relação cidade/praias, dotando esta cidade de uma praia aos seus pés.

Para este cozimento do tecido urbano é de extrema importância todo um outro conjunto de infraestruturas e equipamentos que se têm vindo a implementar na cidade que se materializam no Centro de Artes Contemporâneas Arquipélago, reconversão do Mercado da Ribeira Grande, a Praça do Emigrante, a Frente Mar, etc.

Ainda relativamente à Praia do Monte Verde, esta é um areal de enorme potencial tanto para lazer como para a prática desportiva que vê nesta proposta da Unidade de Execução a oportunidade de se afirmar como infraestrutura balnear estruturante da cidade de Ribeira Grande a par com as Piscinas Municipais e do Areal de St. Bárbara.

Ao nível das acessibilidades esta zona atualmente possui toda uma frente acessível pela Av. Dr. José Nunes da Ponte que lhe permite o fácil acesso ao centro histórico, à Via Circular da Ribeira Grande e conseqüentemente à rede viária regional principal.

Do ponto de vista paisagístico a zona é ocupada por terrenos rústicos de anterior ocupação agrícola, atualmente desativada, compartimentados por muros de alvenaria de pedra seca, bastante demarcados por um muro principal de grande porte que limita duas plataformas de cota altimétricas bastante distintas. Tal facto origina a organização de um conjunto de parcelas à cota do arruamento existente, enquanto que outro conjunto fica a uma cota bastante inferior. Toda a área de intervenção é atravessada por uma linha de água, a Ribeira Seca, ribeira esta que vem desaguar na Praia do Monte Verde.

A zona delimitada na presente Unidade de Execução do ponto de vista da propriedade é ocupada na sua maioria por parcelas de propriedade privada, grande parte desocupadas e expectantes face ao desenvolvimento desta. Das poucas parcelas já edificadas fazem parte um conjunto de lotes já devidamente delimitados e infraestruturados na zona limite a poente e ainda uma grande parcela com a frente ocupada com um conjunto de construções que será alvo de reparcelamento futuro. Das restantes parcelas estão apenas edificadas mais duas parcelas em consequência da Unidade de Execução anteriormente aprovada. Acompanhando este conjunto de parcelas privadas existe neste momento uma porção de terreno em domínio público, identificado nas respetivas peças desenhadas, que compreende o leito da Ribeira Seca, as infraestruturas de circulação existentes e as resultantes das operações de loteamento, e ainda parcelas resultantes de acordos de cedência ao município resultantes da anterior Unidade de Execução.



Imagem 3 - Perspetiva geral da Praia do Monte Verde

b) Solução urbanística

O conjunto de orientações, ao nível de ordenamento e condicionantes, são identificadas nas respetivas peças desenhadas relativas à unidade de execução, no sentido de obter uma leitura abrangente da estrutura urbana existente com vista a uma melhor integração e articulação com o restante espaço urbano.

Foram considerados os compromissos legalmente assumidos pela Autarquia, quer com edificações já devidamente licenciadas e executadas e a subsequente via contratual que permitiu, por força da cedência de área para integração no domínio público, nomeadamente já ter sido executada a Praça do Emigrante, e quer, ainda, por direitos prévia e legitimamente constituídos e que tinham, legalmente, de ser salvaguardados, tudo conforme melhor consta das peças desenhadas 02.01 e 02.04.

Tomando em linha de conta as premissas acima mencionadas e de acordo com objetivos programáticos, indicadores e parâmetros urbanísticos definidos para a Unidade de Execução a proposta agora apresentada propõe-se estabelecer

um conjunto de normas, parâmetros, orientações que permitam a correta ocupação desta porção de território por forma a cumprir os pressupostos definidos.

A solução preconizada para a composição urbana parte essencialmente a partir da matriz encontrada para a estrutura viária e assumindo os alinhamentos das frentes do edificado existente, tentando ao máximo compor a malha urbana já edificada.

A implantação de edifícios, ou neste caso os alinhamentos de implantação definidos, pretende desde logo a consolidação de frentes urbanas contíguas ao nível das empenas, assumindo-se principalmente na Avenida Dr. José Nunes da Ponte, mantendo a escala dos edifícios de mais recente construção, mantendo uma relação volumétrica mais próxima da frente edificada existente.

Todas as vias propostas em sentido perpendicular ao mar são acompanhadas de alinhamentos de fachadas de forma a manter uma continuidade urbanística e ajudar na definição do arruamento evitando o desenvolvimento linear das edificações ao longo da linha da costa, como sugerido no POOC relativamente à ocupação urbana.

Relativamente aos limites máximos de pisos, cêrcea e índices urbanísticos entendeu-se manter os valores definidos na anterior Unidade de Execução garantindo assim uma uniformidade com as construções que têm vindo a ser edificadas nos últimos tempos.

c) Rede viária

Com base na estrutura viária existente e na proposta existente para a Frente Mar, a presente unidade de execução propõe a criação de três eixos viários novos que vão permitir a melhor circulação em toda a zona, resolvendo alguns problemas de cadastro e interligando a Frente Mar nos dois pontos limítrofes da Praia do Monte Verde com a estrutura viária existente.

A Via 1 é a via estruturante de toda a zona permitindo uma ligação mais direta da Praia do Monte Verde à Circular de Ribeira Grande bem como a todo o concelho. Em conjunto a Via 1 com a Via 3, dá-nos acesso ao estacionamento previsto nesta última via para quem visita a praia e o parque urbano.

A Via 2 é uma via que permite a reorganização das frentes construídas a nascente e que juntamente com a Via 3 vem possibilitar o funcionamento eventualmente sazonal da Frente Mar como via pedonal no troço compreendido entre as duas.

Toda a rede viária foi redesenhada de acordo com os parâmetros definidos no PDM estando preparados para integrar a rede de ciclovias da cidade.

A estrutura viária pensada veio ainda permitir a resolução de alguns conflitos cadastrais permitindo agora, com a ajuda do reparcelamento, que todas as parcelas possuam frente para via infraestrutura.

A organização viária veio ajudar a estabelecer a matriz de ocupação do solo que veio determinar os alinhamentos, percursos e relações volumétricas.

d) Parque Urbano

O Parque Urbano constitui o núcleo central da Unidade Execução sobre o qual se organizam um conjunto de parcelas edificáveis sendo o seu limite a norte a Frente Mar e a Praia do Monte Verde. Esta é uma área que ficará situada na frente da praia envolvida sobre uma frente contruída e interligada com outros equipamentos e espaços público como a Praça do Emigrante, a Frente Mar e com acesso direto para o futuro parque de estacionamento localizado na Via 3.

O Parque Urbano abrange o leito da foz Ribeira Seca e cria um elemento de proteção à mesma sendo resultado da cedência de áreas ao domínio público municipal no âmbito da Unidade de Execução.

6. SISTEMA DE EXECUÇÃO - COOPERAÇÃO

A presente unidade de execução é de iniciativa municipal e será executada no Sistema de Cooperação, previsto no artigo 155.º do RJGT-A. O instrumento de Execução será o do reparcelamento, conforme estatuído no artigo 163.º e seguintes do referido diploma legal. A iniciativa de executar esta operação é do Município, com a colaboração dos proprietários, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução da requalificação.

Ou seja, os proprietários estão diretamente envolvidos na operação urbanística através da cedência de área dos seus prédios para o domínio público municipal e, por sua vez, o Município assume a totalidade dos encargos com a execução de várias infraestruturas de interesse coletivo, nomeadamente, 3 vias de acesso (com circulação rodoviária, pedestre e ciclovia) parque de estacionamento, Praça do Emigrante e Parque Urbano.

A construção destas infraestruturas não só irá permitir servir diretamente as futuras construções, como, acima de tudo e no seu conjunto, irá funcionar como valências e vias estruturantes de um alargado território concelhio, assumindo uma verdadeira função de infraestrutura geral, de acesso e benefício público de toda a comunidade. Neste

contexto, atenta a essencialidade e urgência de reabilitação e potencialização deste espaço para o município e população em geral, seria inconveniente e prejudicial para o interesse público adiar a realização destas infraestruturas nomeadamente apenas para a fase da edificação nos lotes - com a incerteza, temporal e de execução contínua e sequencial de obra, daí decorrente, e seria, ainda, desproporcional imputar os encargos decorrentes da sua construção apenas aos proprietários diretamente envolvidos nesta operação, quando a mesma será para servir toda a comunidade.

Em todo o caso, ao município sempre caberão, diretamente, as subseqüentes receitas derivadas do pagamento das taxas inerentes às operações urbanísticas ali a edificar, indiretamente, toda a dinamização e desenvolvimento que aquela zona irá deter, e que ora não detém, com os conseqüentes impactos positivos na economia e no emprego local.

Por conseguinte, com o desenvolvimento da proposta concluiu-se que o instrumento a adotar para a concretização desta Unidade de Execução deve ser o reparcelamento, permitindo uma intervenção de conjunto e um desenvolvimento harmonioso da área.

Os direitos, deveres e obrigações das partes são, neste caso concreto, estabelecidos no regulamento, que constitui o Anexo I ao presente documento e no Contrato de Urbanização que será celebrado, entre os Particulares e a Autarquia, após o período de discussão pública e antes da aprovação final da Unidade de Execução em Reunião de Câmara e Assembleia Municipal.

Assim, visando a execução coordenada e programada do PDM, a Câmara Municipal de Ribeira Grande (CMRG) decide executar a operação urbanística através de uma unidade de execução, adoptando para tal o sistema de cooperação.

7. INSTRUMENTO DE EXECUÇÃO - REPARCELAMENTO

Na operação de reparcelamento foi atendido o interesse público subjacente por forma a ser exequível executar todas as infraestruturas necessárias, úteis e eficazes para o concelho em geral e a esta zona em particular. Foi dado cumprimento ao que dispõe os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e foram respeitados todos os princípios norteadores subjacentes, nomeadamente o da igualdade e proporcionalidade, equilíbrio e distribuição proporcional e equitativa dos benefícios e prejuízos daí decorrentes. Há o respeito do princípio constitucional da igualdade de tratamento dos destinatários abrangidos pelos planos urbanísticos e assegurando a reposição das relações de

igualdade afetadas pelo plano. Assim, previu-se que as opções de planeamento correspondam a um fundamento racional bastante e que as consequências benéficas e onerosas das mesmas fossem repartidas pelos destinatários. Foi atendido as características adequadas para a edificação ou urbanização em conformidade com o plano e lotes ou parcelas. Foi este equilíbrio, justiça e proporcionalidade que permitiu obter o consentimento expresso de todos os proprietários dos prédios envolvidos nesta Unidade de Execução e, conseqüentemente a viabilizar o sistema de cooperação.

Como consequência do referido no ponto anterior, procede-se ao reparcelamento, proporcional, das parcelas que integram a delimitação da Unidade de Execução que, agora, passaram a 37 “novas” parcelas, todos melhor identificados na Peça Desenhada 03.03, onde, respetivamente, se referencia a estrutura fundiária original e a ora transformada, por forma a, por um lado, ser justa, equitativa e funcional a sua transformação e, por outro, serem adequadas, suficientes e funcionais as áreas de cedência para integração do domínio público para ser exequível executar, de forma eficiente, todas as infraestruturas de interesse coletivo melhor identificadas nos artigos 14.º e conforme representado na Peça Desenhada 03.02.

A seqüência das Peças Desenhadas 02.03 e 03.03 ilustram o presente processo de transformação fundiária subjacente à operação de reparcelamento dos prédios, da seguinte forma:

1º - Representação dos prédios originais, Peça Desenhada 02.03;

2º - Representação da divisão e distribuição das parcelas resultantes, entre o proprietário e demais interessados, e integração das áreas no domínio municipal – Peça Desenhada 03.03.

Como resultado do reparcelamento previsto no artigo anterior, através das cedências do domínio privado, o domínio público municipal será alterado. As áreas de cedência são efetivadas proporcionalmente e de acordo com a conjugação do previsto na Peça Desenhada 03.02.

As áreas referidas nos pontos anteriores serão destinadas a Infraestruturas urbanas sendo estas para arruamentos, parque de estacionamento, espaços verdes de proteção e espaço urbano de utilização coletiva (Parque Urbano), tudo conforme Peça Desenhada 03.02.

A presente Unidade de Execução respeita, ainda, os compromissos legalmente assumidos pela Autarquia, quer com edificações já devida e previamente licenciadas e executadas e a subsequente via contratual que permitiu, por força da cedência de área para integração no domínio público, nomeadamente já ter sido executada a Praça do Emigrante,

e quer, ainda, por direitos prévia e legitimamente constituídos e que tinham, nos termos legais gerais, de ser salvaguardados, tudo conforme melhor consta da Peça Desenhada 02.04.

8. AVALIAÇÃO E CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

Atendendo à forma de execução prevista (sistema de cooperação), e que a iniciativa de executar o PDM é do Município, com a colaboração dos proprietários, mas com uma intervenção direta do Município ao assumir a execução de várias infraestruturas, espaços e equipamentos públicos, nomeadamente três vias, Praça do Emigrante, Parque Urbano e Parque de Estacionamento, importa quantificar os valores inerentes à sua intervenção. No âmbito da presente Unidade de Execução, o Município assumirá a responsabilidade da elaboração do Projeto de Execução e da construção de todas estas infraestruturas, com uma extensão, cujos valores estão indicados no quadro seguinte, concluindo-se que a estimativa global dos encargos do Município para esta operação será de 4 696 209,23 € (quatro milhões, seiscentos e noventa e seis e duzentos e nove euros e vinte e três cêntimos) (s/ IVA).

Encargos do Município	Estado	Valor s/ IVA
Praça do Emigrante	Executado	292 656 €
Parque Urbano	A executar	1 500 000 €
Via 1 e Via 2	A executar	1.550.697,81€ (VIA 1) + 330.916,42€ (VIA 2) +
Parque de estacionamento e Via 3	A executar	1.022.939,00€ (VIA 3)

Como referido, o Município assume todos os encargos com a realização das seguintes infraestruturas, Praça do Emigrante, Parque Urbano, e 3 vias e parque de estacionamento. E assim o faz pois, por um lado, se revela estruturante para todo o concelho e população em geral e não apenas aqueles proprietários em particular. Pelo que, assegura, desde já, as condições necessárias para a reabilitação da zona a sua execução por forma a dotá-la de infraestruturas, espaços e equipamentos públicos mínimos para aquela nobre zona da cidade. Por outro lado, se o Município não contasse com a cooperação dos proprietários na cedência das áreas teria de assumir encargos incalculáveis - de elevadíssima expressão -, com toda a sua expropriação, a acrescer aos inerentes constrangimentos com os proprietários e delonga com os respetivos processos.

Assim, esta solução é, em qualquer circunstância, a mais vantajosa para o município, auxiliando, simultaneamente, a ponderação dos interesses público/privados quantificáveis da operação urbanística em causa.

Por fim, é inegável que o próprio município também beneficia, diretamente, com o resultado desta Unidade de Execução e obras de urbanização, pois irá potencializar toda aquela zona, o que trará evidentes benefícios, diretos e indiretos, para o interesse público. Por este motivo, não se justifica a repartição dos custos de urbanização, pois, caso contrário, inviabilizaria a realização da presente Unidade de Execução nos termos propostos e pretendidos.

9. ATOS SUBSEQUENTES – PROCESSUAIS E PARTICIPATIVOS

9.1 Aprovação das propostas de Unidade de Execução e Operação de Reparcelamento

A presente proposta da Unidade de Execução e respetiva Operação de Reparcelamento, deverão ser submetidas a reunião pública de Câmara para aprovação.

9.2 Discussão pública

Aprovada que esteja pela Câmara a proposta da Unidade de Execução, será promovido um período de discussão pública nos termos do disposto no artigo 92.º do RJGT-A, divulgando-se a Unidade de Execução, nomeadamente, da seguinte forma:

- a) Aviso a publicar no Jornal Oficial;
- b) Comunicação social sediada no concelho;
- c) Sítio eletrónico do município

A discussão pública deve decorrer num período de 30 dias seguidos e terá de ser anunciado com uma antecedência de 5 dias úteis.

9.3 Ponderação das participações resultantes da discussão pública

Após terminar o período de discussão pública, proceder-se-á, nos termos legais, à apreciação das participações, ponderando-se as sugestões e reclamações, dando origem a um relatório de ponderação das mesmas, respondendo às questões apresentadas pelos interessados quando assim legalmente for exigido. Este relatório será submetido posteriormente à apreciação da Câmara (em reunião pública), divulgando-se publicamente a ponderação das participações.

9.4 Aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento

Findo o período da discussão pública, será elaborada a versão final da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento para aprovação pela Câmara em reunião pública, nos termos definidos na lei. A câmara municipal pondera e divulga, designadamente através da comunicação social e do sítio eletrónico do município os respetivos resultados e elabora a versão final da proposta de plano para aprovação.

9.5 Celebração do Contrato de Urbanização/contrato desenvolvimento urbano, aprovadas que estejam pela Câmara a Unidade de Execução e a Operação de Reparcelamento, é celebrado o Contrato de Urbanização entre os proprietários dos prédios que aderiram à Unidade de Execução e o Município, onde se estabelecem os direitos e as obrigações das partes.

9.6 A Unidade de Execução será submetido a aprovação em Reunião de Assembleia Municipal.

9.7 Após aprovado, a Unidade de Execução será publicada em Jornal Oficial e, com carácter de permanência, no site eletrónico da Autarquia.

9.8 Emissão de certidão com o Contrato de Urbanização celebrado será emitida a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento.

9.9 Registo dos novos lotes

O Contrato de Urbanização e a Certidão de aprovação da Unidade de Execução e da Operação de Reparcelamento constituem os elementos necessários para se proceder ao registo matricial e predial dos lotes resultantes da Operação de Reparcelamento.

10. ANEXOS

Regulamento

Acordo realizados no âmbito desta unidade de execução.