

## Unidade de Execução de Montes Juntos



## Delimitação

Esta página foi deixada em branco propositadamente



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO / ENQUADRAMENTO E PROCESSO</b> .....	<b>5</b>
1.1. INTRODUÇÃO .....	5
1.2. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO .....	5
1.3. PROCEDIMENTOS A DESENVOLVER .....	6
<b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARATERIZAÇÃO DA UE</b> .....	<b>7</b>
2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	7
2.2. ENQUADRAMENTO NO PDM DE ALANDROAL .....	11
<b>3. OBJETIVOS E MODELO DE OCUPAÇÃO PROPOSTO</b> .....	<b>14</b>
3.1. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO .....	15
3.2. MODELO DE OCUPAÇÃO.....	15
3.3. ÁREAS DE CEDÊNCIAS .....	16
3.4. INFRAESTRUTURAS .....	16
3.5. MORFOLOGIA E EDIFICABILIDADE.....	16

## FIGURAS

Figura 2.1 Localização da UE no PU de Montes Juntos .....	7
Figura 2.2   Prédios rústicos abrangidos pela Unidade de Execução .....	9
Figura 2.3   Enquadramento global da UE: Limite, Estrato da Planta de Ordenamento do PDM e infraestruturas .....	10
Figura 2.4   Estrato da Planta do Perímetro urbano de Montes Juntos.....	11
Figura 2.5   Estrato da Planta de Condicionantes do PDM de Alandroal .....	13
Figura 1.1   Planta Síntese da UE.....	18
Figura 1.1   Planta de Cedências e Resultante .....	19

## FOTOGRAFIAS

Fotografia 2.1   Exemplo de Fotografias com Legenda .....	8
---	---

## QUADROS

Quadro 2.1   Regime de edificabilidade Espaços Residenciais em Solo Urbanizável .....	12
Quadro 3.1   Tabela resumo de áreas gerais .....	17

## INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

Cliente	Câmara Municipal de Alandroal
Referência do Projeto	036
Descrição do Documento	Unidade de Execução de Montes Juntos
Fase	
Versão	a
Referência do Ficheiro	036_UE_MtsJuntos.docx
N.º de Páginas	19
Autores	Equipa da UE
Outras Contribuições	
Diretor de Projeto	Romana Rocha
Data	23 de setembro de 2019

## HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Fase	Data	Descrição
1		6/09/2019	Retificações no lote 6





## 1. INTRODUÇÃO / ENQUADRAMENTO E PROCESSO

---

### 1.1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra e define a oportunidade de delimitação de uma Unidade de Execução (adiante designada por UE) de uma área inserida no perímetro urbano de Montes Juntos, situado na freguesia de Capelins (Santo António) no concelho de Alandroal.

A proposta de delimitação e fundamentação desta UE foi desenvolvida de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT).

A delimitação da presente UE resulta assim do cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT, o qual estabelece que *“As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”*.

### 1.2. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO

De acordo com o RJIGT, uma Unidade de Execução pode ser delimitada por iniciativa da câmara municipal ou a requerimento dos proprietários interessados, no presente caso foi delimitada por iniciativa da Câmara Municipal.

O conteúdo da Unidade de Execução deverá contemplar:

- A identificação dos proprietários em planta cadastral com a identificação de todos os prédios;
- A definição dos objetivos;
- A definição de uma solução de reestruturação urbana do conjunto de prédios abrangido;
- A estruturação de uma solução de desenho urbano;
- A definição da estrutura viária, espaço público, cedências e perequação;
- O enquadramento / compatibilidade com o PDM em vigor;
- A análise das condicionantes legais.

Para a delimitação e fundamentação da UE de Montes Juntos foram desenvolvidas as seguintes atividades:

- Identificação pela Câmara Municipal de Alandroal da necessidade de avaliar a solução urbanística do território pertencente ao perímetro urbano de Montes Juntos inserido em espaço urbanizável;
- Levantamento cadastral da área a abranger pela UE;
- Levantamento topográfico da área a abranger pela UE;

- Elaboração de um programa/solução urbanística base, resultante da concertação com os proprietários, enquadrado no previsto no Plano Diretor Municipal (PDM) de Alandroal.
- A identificação do sistema de execução.

### 1.3. PROCEDIMENTOS A DESENVOLVER

Em termos administrativos e processuais, concluída a delimitação e fundamentação da UE deverão ser desenvolvidas as seguintes etapas:

- A Câmara Municipal delibera proceder à delimitação da UE, submetendo a apreciação em sede de reunião camarária pública a o presente documento que contém a proposta de delimitação que contém a caracterização, os objetivos que se pretendem ver atingidos, a solução urbanística que se pretende ver concretizado, enquadrada com as disposições do PDM, identificando igualmente a opção pelo sistema de execução a adotar.
- Uma vez que a presente UE não foi procedida de elaboração de Plano de Urbanização ou de Plano de Pormenor, deverá ser submetida a um período de discussão pública previamente à sua aprovação devendo a mesma ser desenvolvida de acordo com os procedimentos previstos para o plano de pormenor cumprindo o disposto no número 4 do artigo 148.º do RJIGT. Desta forma, a Câmara Municipal procede à publicitação da deliberação relativa à delimitação da UE (de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 89.º do RJIGT);
  - A discussão pública decorrerá durante um período de 20 dias úteis;
  - Após este período, a Câmara Municipal pondera os resultados da mesma e desenvolve o respetivo relatório de ponderação;
- É desenvolvida a proposta final da UE, com eventuais alterações decorrentes da ponderação realizada. A proposta final é comunicada aos proprietários abrangidos, solicitando-se a confirmação formal da sua adesão à unidade de execução;
- O procedimento culmina na aprovação final da UE em sede de reunião de câmara pública.



## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL E CARATERIZAÇÃO DA UE

### 2.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área a abranger pela UE localiza-se no limite norte do perímetro urbano de Montes Juntos que se insere na freguesia de Capelins (Santo António), concelho de Alandroal (Figura 2.1). Na área da UE existem um conjunto de construções (Figura 2.1).



Figura 2.1 Localização da UE no PU de Montes Juntos

A área da UE caracteriza-se pela existência de uma via central que atravessa a área sendo ladeado por habitações unifamiliares existentes, bem como por uma área de armazenamento de materiais, tal como se pode verificar nas fotografias seguintes.



Fotografia 2.1 | Exemplo de Fotografias com Legenda

A UE engloba 9 prédios registados na Conservatória do Registo Predial de Alandroal, que se seguida se descrevem sendo identificados na Figura 2.2.

1. Prédio omissa na matriz predial (0,214400ha);
2. Prédio Rústico com a matriz n.º 103/secção 004 (0,525000ha);
3. Prédio Rústico com a matriz n.º 102/secção 004 (0,750000ha);
4. Prédio Rústico com a matriz n.º 101/secção 004 (0,500000ha);
5. Prédio Rústico com a matriz n.º 94/secção 004 (1,550000ha);
6. Prédio Rústico com a matriz n.º 91/secção 004 (0,600000ha);
7. e 8. Prédio Rústico com a matriz n.º 367/secção 004 (0,601400ha);
9. Prédio Rústico com a matriz n.º 375 /secção 004 (0,556200ha).







Fonte: [http://www.dgterritorio.pt/cadastr/cadastr\\_geometrico\\_da\\_propriedade\\_rustica\\_cgpr\\_/consultar\\_seccoes\\_cadastrais/](http://www.dgterritorio.pt/cadastr/cadastr_geometrico_da_propriedade_rustica_cgpr_/consultar_seccoes_cadastrais/)

Figura 2.2 | Prédios rústicos abrangidos pela Unidade de Execução

Por fim, deve ser mencionado que a área apresenta uma boa exposição solar, um enquadramento paisagístico coerente com a malha urbana de Monte Juntos, sendo dotado de rede viária (a via que atravessa a UE e que liga à Rua da Faceira), redes de águas residuais, rede de abastecimento de águas e distribuição de energia. Na Figura seguinte apresenta-se a síntese do enquadramento da área da UE.



Legenda:

■ Área de Intervenção Revista - 20 348,07m<sup>2</sup>

— Cadastro

PDM 2015

■ Perímetro Urbano - 16 520,26m<sup>2</sup>

■ Solo Urbanizável, Espaços Residenciais

■ Solo Urbanizado, Espaços Residenciais

Infraestruturas

● Poste Telefone

◆ Poste Eletricidade

— Linha MT

— Distribuição Águas

— Traçado Aereo

— Coletores, águas residuais

— Via Não Pavimentada

■ Tanque

— Portão

— Talude

— Muro

Figura 2.3 | Enquadramento global da EU: Limite, Estrato da Planta de Ordenamento do PDM e infraestruturas



## 2.2. ENQUADRAMENTO NO PDM DE ALANDROAL

De acordo com o PDM em vigor, a UE integra a classificação de solo urbanizável – espaços residenciais (Artigo 67.º Regulamento do PDM de Alandroal). Com efeito, tal como foi mencionado acima, apesar de o conjunto de prédios estar inserido em espaço urbanizável, na realidade é dotado de todas as infraestruturas que caracterizam o espaço urbano consolidado.



Fonte: PDM de Alandroal publicado pelo Aviso n.º 12482/2015 do Diário da República, 2.ª série N.º 210 — 27 de outubro

Figura 2.4 | Estrato da Planta do Perímetro urbano de Montes Juntos

De acordo com o artigo 65.º do Regulamento do PDM:

“1- Os Espaços Residenciais em Solo Urbanizável correspondem a áreas programáveis, de características homogéneas, destinadas predominantemente a uso habitacional, mas podendo também incluir estruturas e serviços complementares, como serviços, equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos turísticos, estruturas comerciais e indústrias compatíveis com o solo urbano.

2- Constituem objetivos destes espaços:

a) Definição de densidades de ocupação consoantes com o meio urbano em que se inserem;

b) Previsão de infraestruturas completas, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

3- A execução destas áreas é feita mediante ação programada de conceção da sua estrutura e morfologia urbanas, redes de acessibilidades e infraestruturas, de acordo com PMOT (Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar) ou por unidades de execução de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e por verificação das disposições no presente Regulamento.”

No que se refere ao regime de edificabilidade o mesmo é apresentado no Quadro 2.1.

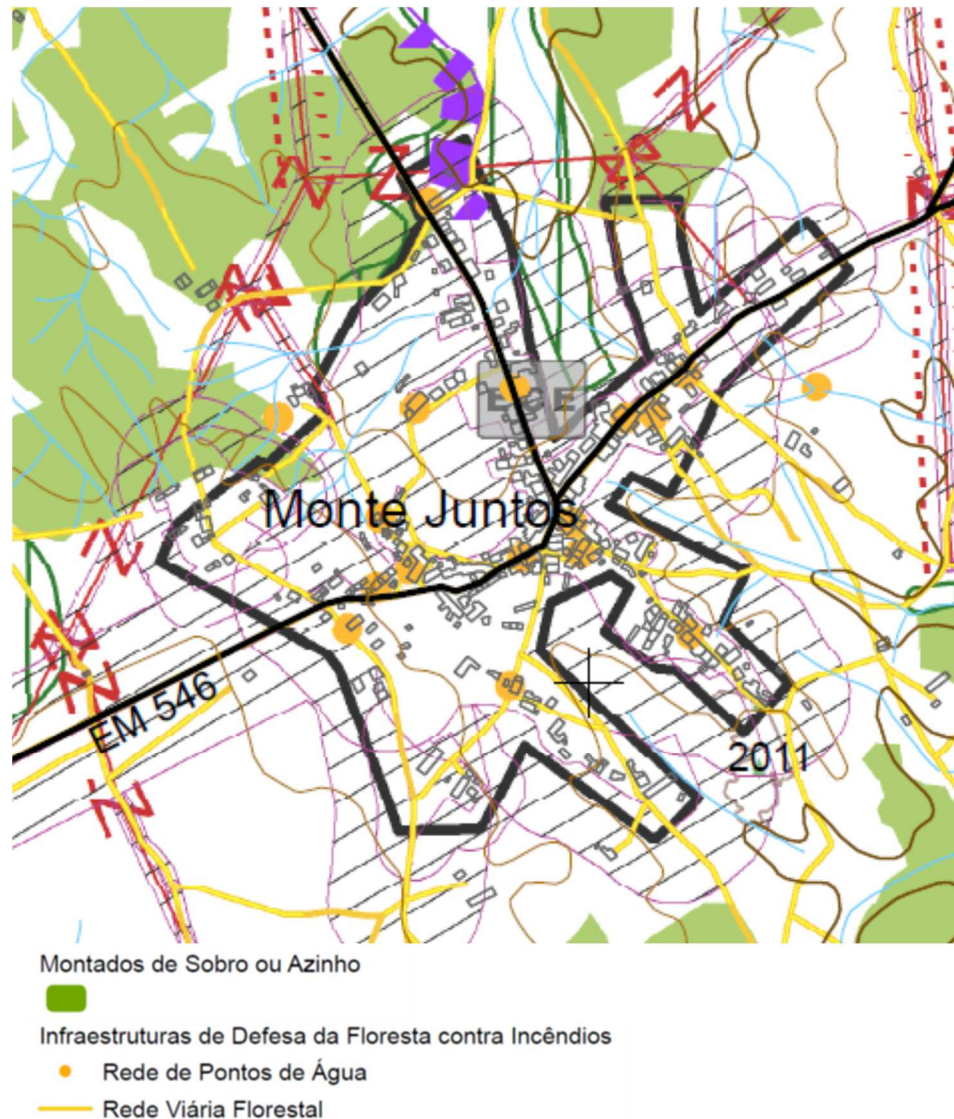
Quadro 2.1 | Regime de edificabilidade Espaços Residenciais em Solo Urbanizável

Regime de edificabilidade do PDM na Zona de Intervenção	
Índice de implantação/ ocupação do solo máximo	0,5
Índice de construção/ utilização do solo máximo	0,7
Número máximo de pisos	2
Altura da fachada	7

Fonte: PDM de Alandroal publicado pelo Aviso n.º 12482/2015 do Diário da República, 2.ª série n.º 210 — 27 de outubro

No que concerne à Planta de Condicionantes do PDM de Alandroal (Figura 2.5), verifica-se que as condicionantes legais em vigor na área da UE respeitam a uma área de montado de sobro e azinho no limite norte, bem como ao facto de a via central à UE existente estar incluída na rede viária de defesa da floresta contra incêndios.





Fonte: PDM de Alandroal publicado pelo Aviso n.º 12482/2015 do Diário da República, 2.ª série n.º 210 — 27 de outubro

Figura 2.5 | Estrato da Planta de Condicionantes do PDM de Alandroal

Deve ainda ser mencionado que de acordo com o artigo 65.º do regulamento do PDM, que dispõe sobre os espaços urbanizáveis, o mesmo menciona que a execução destes espaços é feita “(...) mediante ação programada de conceção da sua estrutura e morfologia urbanas, rede de acessibilidades e infraestruturação, de acordo com PMOT (Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização a elaborar) ou **por unidades de execução** de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e por verificação das disposições referenciadas no presente Regulamento (...)”.

Esta página foi deixada em branco propositadamente



### 3. OBJETIVOS E MODELO DE OCUPAÇÃO PROPOSTO

---

#### 3.1. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Da caracterização apresentada nos pontos anteriores resulta que a área abrangida pela UE carece de uma abordagem programada por forma a consolidar o seu potencial bem como garantir oferta habitacional enquadrando as construções existentes.

A delimitação UE deve assim assegurar, conforme estabelece o Arrigo 48.º do RJGT os seguintes propósitos:

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- Uma visão de conjuntos e integração nas infraestruturas pré-existentes;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A integração de áreas a afetar a espaços públicos.

Tendo sido auscultados os proprietários dos prédios abrangidos pela área de intervenção da UE, avaliando as respetivas expectativas de edificação, a delimitação e subsequente aprovação da UE de Montes Juntos deve contribuir para atingir os seguintes objetivos:

- O desenvolvimento de uma solução de desenho urbano onde a ocupação dominante é sustentada por edifícios de tipologia unifamiliar, por forma a enquadrar e articular a ocupação prevista com as edificações preexistentes, contribuindo para o desenvolvimento urbano harmonioso de Monte Juntos;
- Concretizar as disposições constantes no regulamento do PDM previstas para os espaços urbanizáveis (delimitação de unidades de execução), propondo uma densidade de ocupação inferior aos limites máximos admitidos, preconizando a construção e regularização de 9 parcelas;
- Constituir um elemento regulador da ocupação urbanística futura da área de intervenção incluindo as regras e disposições em vigor aplicáveis à área de intervenção, sintetizando a sua tradução espacial, em resultado de um processo de acompanhamento e concertação prévia com os proprietários dos prédios que se encontram abrangidos na área de intervenção delimitada para a UE.

#### 3.2. MODELO DE OCUPAÇÃO

De acordo com RJGT a delimitação de uma Unidade de Execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (n.º 1 do artigo 148 do RJGT). Na presente proposta de delimitação da UE procedeu-se à retificação pontual dos limites da área de espaço urbanizável definido pelo PDM, de forma a melhor corresponder ao cadastro e integrar os edifícios existentes e em vias de regularização.

Reconhecida a necessidade de adequar as disposições legais da área em causa bem como o desenvolvimento de soluções, a câmara Municipal de Alandroal integra na delimitação da presente UE um papel de regulação no que concerne à ocupação e transformação do solo. Com efeito, a

proposta apresentada teve em consideração quer as construções existentes quer a malha urbana contígua e respetivas tipologias, acresce que a proposta teve em conta o facto de a área se encontrar infraestruturada, assegurando que a futura execução possa ser feita de forma relativamente autónoma abrangendo as intervenções previstas para cada prédio.

Em resumo, para responder aos objetivos formulados a operação urbanística proposta visa assegurar uma ligação fluente com a estrutura urbana de Monte Juntos.

Por outro lado, a consolidação de um desenho urbano regular através da métrica dos lotes e do equilíbrio determinado pelos afastamentos e proporcionalidade das construções garante áreas livres nos diversos lotes. Para garantir esta mais valia prevê-se a melhoria da via existente concorrendo para a consolidação desta área como solo urbano.

A proposta compreende um total de nove prédios e procura genericamente um compromisso com o desenho cadastral pré-existente definido pela racionalidade. Neste âmbito, apenas se previu o redimensionamento mais significativo de um lote com maiores dimensões: o artigo 367 que se propões repartir em dois: lotes 7 e 8. Dos nove prédios propostos, quatro são habitações existentes, das quais três se encontram por regularizar, três destinados a novas habitações e dois dos lotes destinado ao comércio lote 6 e 7).

Por fim, importa referir que todos os prédios possuem acesso viário a partir da via existente presente no local.

### **3.3. ÁREAS DE CEDÊNCIAS**

A solução de desenho urbano preconizada para a UE prevê a realização de cedências essencialmente associadas à necessidade de melhorar a acessibilidade. As áreas de cedência previstas respeitam a legislação atual, nomeadamente a Portaria n.º 216-B/2008 de 3 de março.

A solução adotada tem por objetivo criar uma via de remate do aglomerado urbano, compatível com a carga funcional existente e proposta capaz de suportar uma circulação automóvel fluida e atravessamento pedonal.

Neste sentido, e de forma a melhorar as acessibilidades, propõem-se que o acesso para cargas e descargas tenha um alargamento pontual da via. Esta área de cedência corresponde a 251,42m<sup>2</sup> resultante dos lotes números 7 e 8 correspondente ao artigo matricial número 367.

### **3.4. INFRAESTRUTURAS**

Conforme referido, a área de intervenção compreendendo ações de regularização existentes e propostas, integra e potencia as redes de infraestruturas existentes.

O respetivo projeto será efetuado de acordo com as normas e legislação em vigor.

### **3.5. MORFOLOGIA E EDIFICABILIDADE**

A solução de desenho urbano pretende assegurar um sistema de vistas desafogado. Para o efeito a tipologia dominante adotada para esta área de intervenção consiste em:

- Sete lotes que integram logradouro ajardinado, destinados a moradias unifamiliares de dois pisos com índice de utilização máximo de 0,7 afastados pelo menos 5 metros às extremas do lote e dos limites da intervenção.





- Dois lotes destinados ao comércio que também obedecem à mesma filosofia, sendo de dois pisos com logradouro e integrados na mesma imagem urbana.
- A cêrcea máxima será de 6,5 metros.

Poderão ser construídos dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, correspondendo o último piso até 50% da área máxima de implantação, igualmente a cave poderá ser construída com uma área máxima de 50% da área de implantação.

Como condicionantes apenas há a referir a necessidade de salvaguardar que as edificações prevista para o lote 5, salvaguarda a existência de sobreiros uma vez que se encontra parcialmente abrangida por montado na planta de condicionantes do PDM em vigor,

A operação urbanística proposta abrange um total de aproximadamente 2ha (20.348,97m<sup>2</sup>) organizada do seguinte modo:

- 19.400, 88 m<sup>2</sup> destinados a lotes;
- 1.190,00 m<sup>2</sup> destinados espaço público (via automóvel e complementares);
- 251,42 m<sup>2</sup> de área cedida, a acrescentar à via existente.

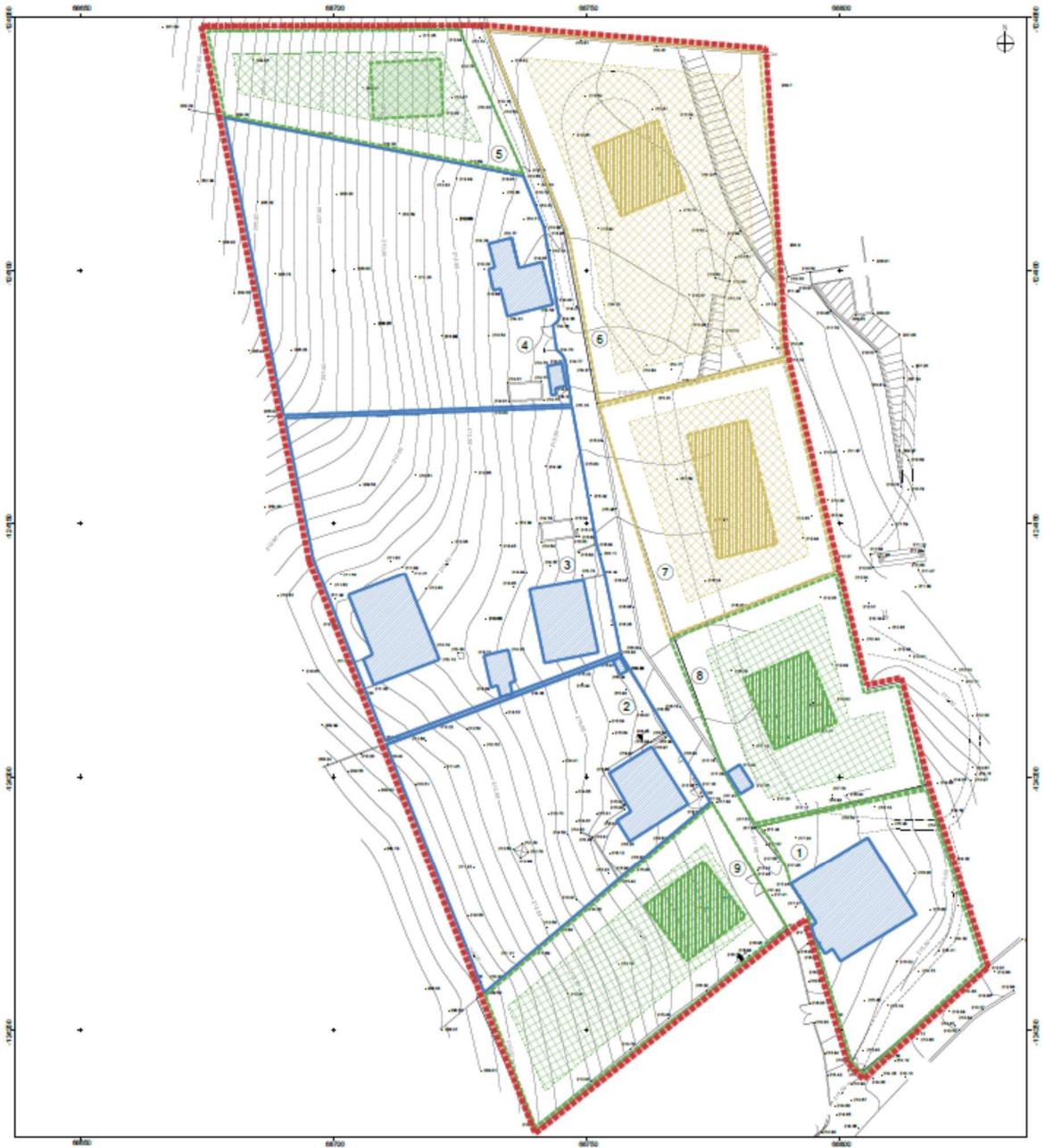
Globalmente, a operação urbanística prevê uma edificabilidade próxima de 3.393,17 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, o que se traduz em índice de utilização de 0,2 (mais baixo, comparativamente com o máximo de 0,7 admitido pelo PDM). A área máxima de implantação é de 1.869,8 m<sup>2</sup> originando um índice de implantação previsto de 0,1 (também mais baixo que o máximo de 0,5 admitido pelo PDM).

Do desenho elaborado resultam:

- 4 466,25 m<sup>2</sup> de novos lotes destinados à habitação;
- 1 679,42 m<sup>2</sup> de um lote para comércio.

Quadro 3.1 | Tabela resumo de áreas gerais

Lotes N°	Área do Objeto de Intervenção (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	Área de Construção (m <sup>2</sup> )	Área de Cedências (m <sup>2</sup> )
1	1 423,17	327,07	654,14	-
2	2 395,95	159,7	306,00	-
3	3 288,49	217,3	217,3	-
4	3 093,82	115,69	115,69	-
5	1 249,14	150	300	-
6	2 993,52	200	400	-
7	1 679,42	300	600	155,51
8	1 526,89	200	400	95,91
9	1 750,48	200	400	-
<b>Total</b>	<b>19 400,88</b>	<b>1 869,8</b>	<b>3 393,17</b>	<b>251,42</b>



Legenda:

■ ■ ■ Área de Intervenção

Lotes existentes de Habitação:

— Limite do Objeto de Intervenção

▨ Área Construída e a regularizar

Lotes Novos de Habitação:

— Limite do Objeto de Intervenção

▨ Área de Implantação Indicativa

▨ Área de Implantação Potencial

Lotes Novos de Comércio:

— Limite do Objeto de Intervenção

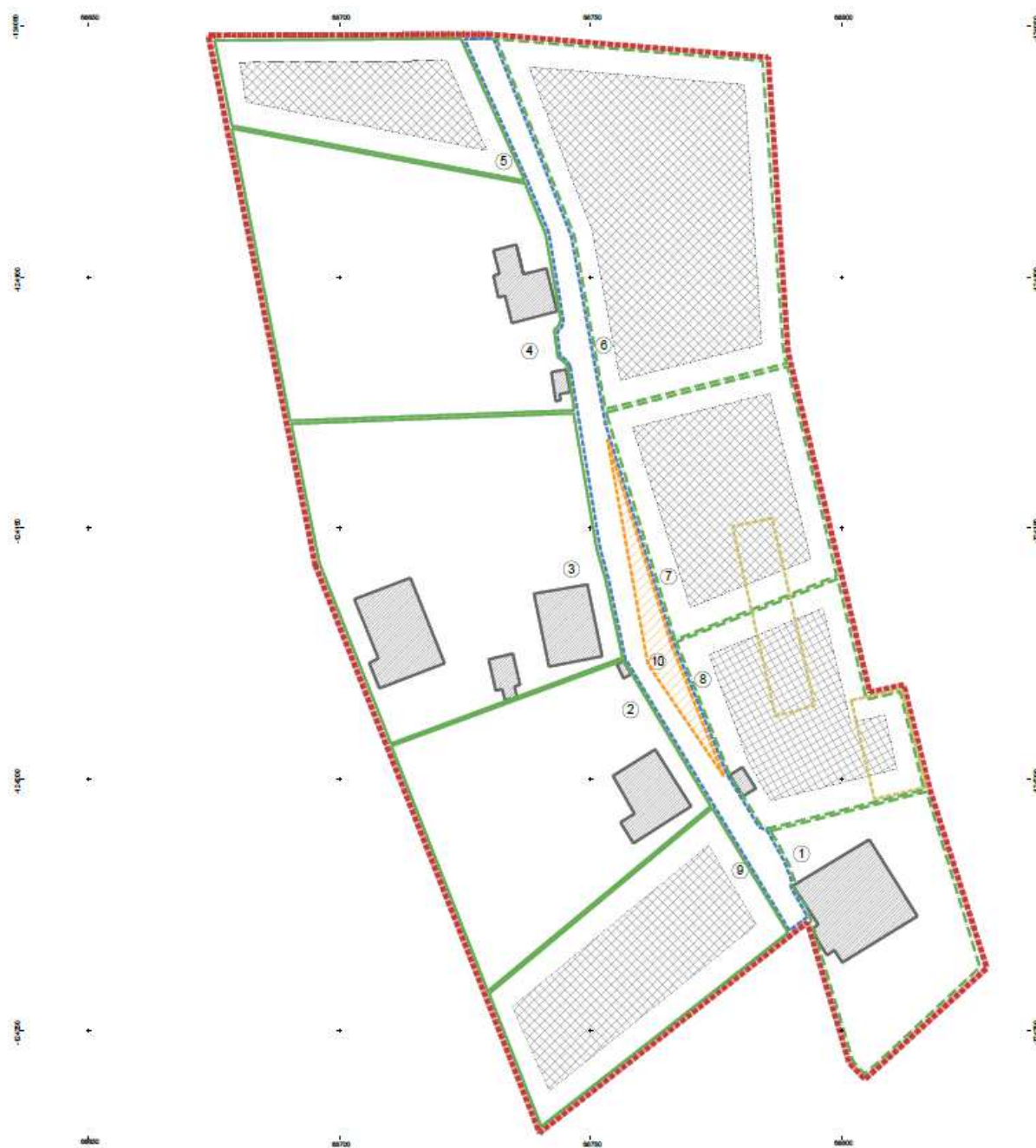
▨ Área de Implantação Indicativa

▨ Área de Implantação Potencial

Figura 3.1 | Planta Síntese da UE



Unidade de Execução de Montes Juntos



Legenda:

- ■ ■ Área de Intervenção
- — — Novo Perfil da Rua (Caminho Vicinal) - 1 190,00m<sup>2</sup>
- ▤ ▤ Área de Cedência para a Via Pública - 251,42m<sup>2</sup>
- ▨ Edifícios Existentes e a regularizar
- ▧ Área de Implantação Potencial
- — — Novo Limite do Lote
- — — Limite do Lote Existente
- - - Demolição - 309,33m<sup>2</sup>

Figura 3.2 | Planta de Cedências e Resultante