

ABRIL 2021
divisão de planeamento e gestão territorial

PMOT | elaboração de proposta
plano de urbanização | **CARVALHIÇAS**

TERMOS DE REFERÊNCIA

ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Critérios de delimitação do perímetro do Plano	3
3. Localização e características da área de intervenção	5
4. Antecedentes e ocupação	5
5. Enquadramento e ponderação dos instrumentos de gestão territorial, planos de regeneração urbana, operações de reabilitação urbana e operações de loteamento em vigor	7
6. Oportunidade e objectivos do Plano	13
7. Orientações sobre ocupação do solo	15
8. Sistema de execução	17

ÍNDICE DE IMAGENS E QUADROS

Figura 1: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de cartografia, 2017 [sem escala]	4
Figura 2: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de ortofotomapa, 2009 [sem escala]	6
Figura 3: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre ortofotomapa de 2017 [sem escala]	6
Figura 4 : Extracto da planta de ordenamento do PDM [sem escala]	8
Figura 5 : Extracto da planta de condicionantes do PDM [sem escala]	8
Figura 6: Delimitação da UOPG 1: Mercado/Feira, prevista no PDM [sem escala] Figura 7: Delimitação do Plano e da UOPG 1: Mercado/Feira, sobre Planta de Ordenamento do PDM [sem escala]	9
Figura 8: Planta com indicação dos elementos que suportam a definição dos critérios de delimitação da ARU	11
Figura 9: Delimitação da área de intervenção para o Plano, sobreposta à delimitação da ARU [sem escala]	11
Tabela 1: Acções estruturantes de reabilitação urbana prioritárias, PARU e ORU	12
Tabela 2: Outras acções estruturantes de reabilitação urbana, PARU e ORU	13
Tabela 3: Operações de loteamento de iniciativa privada, na área delimitada para o Plano	13

Nas sedes de concelho [...] o regime do uso do solo deve ser previsto, preferencialmente, em plano de urbanização municipal.

nº 3, artigo 98º, Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

TERMOS DE REFERÊNCIA | Plano de Urbanização das Carvalhiças

[nº 3, artigo 76º da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio]

1. Introdução

O presente documento enquadra e define a oportunidade da opção de elaboração de um Plano de Urbanização para o lugar denominado “Carvalhiças”, na vila de Melgaço, bem como os respectivos termos de referência, para os efeitos previstos no nº 3 do artigo 76º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial¹ [RJIGT].

Um «plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano director municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infra-estruturas e dos equipamentos colectivos principais [e pode abranger] qualquer área do território do município incluída em perímetro urbano por plano director municipal eficaz e, ainda, os solos rústicos complementares de um ou mais perímetros urbanos, que se revelem necessários para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento».²

A área de intervenção para o “Plano de Urbanização das Carvalhiças”, adiante designado por Plano, encontra-se integrada em solo urbano.

2. Critérios de delimitação do perímetro do Plano

Por manifesta necessidade de definir uma estratégia urbanística ponderada e sustentável para o perímetro territorial desta proposta de Plano, a delimitação fundamenta-se em 3 critérios:

- abranger o espaço urbano “estagnado” pelo Plano de Pormenor da Zona da Escola Secundária e Encosta das Carvalhiças³, sobre o qual foi elaborado relatório de ponderação e fundamentação do facto deste instrumento de gestão territorial ter deixado de ser capaz de se ajustar e adaptar às necessidades de desenvolvimento urbanístico da área que abrange, considerando-se que a avaliação, em função da evolução das condições económicas e sociais, determina a respectiva revogação⁴;
- articular este espaço urbano, por razões de proximidade e complementaridade, com a malha urbana envolvente ao centro da vila e, bem assim, com a “área de equipamentos” públicos junto ao mercado municipal, estabelecida no

¹ Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, publicado no Diário da República nº 93, Série I.

² Conforme disposto no nº 1 e alínea a), do nº 2, do artigo 98º, do RJIGT.

³ Resolução de Conselho de Ministros nº 4/2003, de 20 de janeiro, publicada no Diário da República nº 16, I Série-B.

⁴ Conforme disposto no artigo 127º, do RJIGT.

Plano Director Municipal⁵ [PDM] como Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de tipo 1, designada UOPG 1: Mercado / Feira.

- incluir a estrutura viária local inacabada, determinante para a necessária apropriação deste espaço urbano.

Tendo estes critérios como directriz, a delimitação do perímetro para este Plano engloba, genericamente, o solo urbano da Encosta das Carvalhiças e a envolvente ao antigo convento com o mesmo nome e ao mercado, correspondente à UOPG 1, há muito carentes de políticas urbanas mais consentâneas com a realidade particular deste território marginal ao centro urbano da vila de Melgaço.

A delimitação conjunta destas áreas reflecte alguns ajustes quando comparados aos limites definidos no PDM em vigor, em virtude do recurso a elementos cartográficos produzidos em 2017, nomeadamente, ortofotomapas e cartografia à escala 1/2000. No entanto, devem constituir um dado orientador, a adequar a elementos físicos existentes e a aferir num trabalho de campo mais fino, designadamente, a estrutura predial, a concretizar através de planta cadastral de todos os prédios abrangidos.⁶

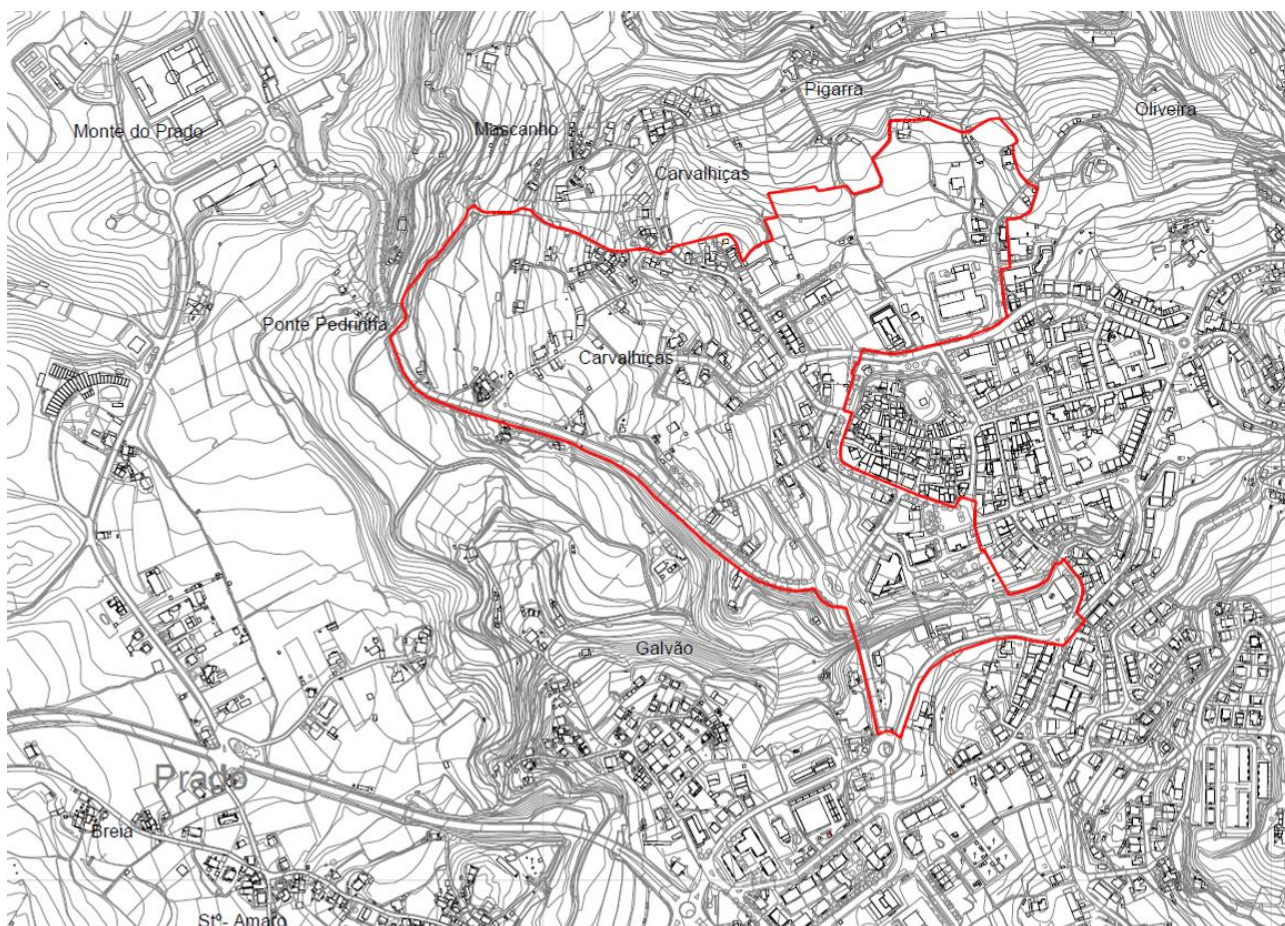


Figura 1: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de cartografia, 2017 [sem escala]

⁵ Aviso nº 10929/2013, de 3 de setembro, publicado no Diário da República nº 169, Série II, alterado pelo Aviso nº 11764/2017, de 3 de outubro, publicado no Diário da República nº 191, Série II.

⁶ Conforme disposto no artigo 148º do RJIGT.

3. Localização e características da área de intervenção

A área de intervenção que se propõe para a elaboração deste Plano compreende cerca de 34,2ha, localiza-se a noroeste da vila de Melgaço e tem como perímetro orientador a rua das Carvalhiças e envolvente do antigo convento até à Pigarra, a norte, a EN202, a sul, a av. 25 de Abril, a poente, e o Centro Histórico da Vila e rua Rio do Porto, a nascente.

Esta área é caracterizada por um relevo declivoso, que nas vertentes noroeste e poente têm a cota mais elevada junto à malha urbana que circunscreve o Centro Histórico, próxima dos 175m, e a cota mais baixa, já marginal à ribeira do Rio do Porto, próxima dos 100m. No perímetro voltado a nordeste, nascente e sul, atinge um declive menos acentuado, com variação de cotas entre os 176m e os 155m, aproximadamente.

A topografia de vertente acentuada é particularmente notória e de difícil articulação com a edificação dispersa ao longo de caminhos estreitos, que se alongam por entre prédios rústicos de cultivo e de mato.

4. Antecedentes e ocupação

Desde 2003 que vigora, para grande parte da área deste território, o já referido Plano de Pormenor da Zona da Escola Secundária e Encosta das Carvalhiças, elaborado numa expectativa de dinâmica construtiva positiva, que obedece a uma estrutura pouco flexível e estrita do desenho urbano, apoiado na implementação de uma rede viária nova, que serviria de suporte ao desenvolvimento de um polo habitacional de construção intensiva, pormenorizando ruas e estacionamento, espaços verdes, parcelas, polígonos, alinhamentos, cérceas e usos de edificações, conforme determinava no PDM vigente à data.

Hoje, após uma vigência de mais de 15 anos, tal Plano de Pormenor evidencia problemas de execução, pela desadequação ao contexto real, tendo em conta as perspectivas de desenvolvimento demográfico, económico e social, bem como, pelos entraves colocados à concretização de investimentos privados, numa realidade cada vez mais em constante mudança. Nesta sequência, conforme anteriormente mencionado, foi apresentada proposta para proceder à respectiva revogação, adequada «*sempre que a avaliação da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais assim o determine*»⁷.

Assim, este território está claramente marcado por edificações dispersas e de distribuição irregular ao longo de caminhos vicinais. Deste cenário exceptuam-se as edificações e arruamentos mais recentes, resultado de um desenho urbano que tentou sedimentar e criar frentes urbanas. Contudo, o alcance deste propósito foi escasso, conferindo a algumas das ambicionadas novas frentes urbanas, caminhos sem saída e há anos por concluir.

Daqui, sobrevém a “letra morta” de um Plano de Pormenor denso, de difícil execução, à qual não será alheia a própria topografia do local e a estrutura predial. Pela simples análise comparativa dos ortofotomapas de 2009 e 2017, facilmente se conclui que não existem desenvolvimentos urbanísticos significativos e esta ausência contribui para a estagnação de um espaço central, assim incompleto e urbanisticamente mais frágil, mas *lado-a-lado* com o centro histórico da vila.

⁷ Conforme disposto no artigo 127º, do RJIGT.



Figura 2: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre extracto de ortofotomapa, 2009 [sem escala]



Figura 3: Delimitação da área de intervenção do Plano, sobre ortofotomapa de 2017 [sem escala]

A área envolvente ao antigo convento das Carvalhiças é a charneira entre este território “congelado no tempo e no espaço” e o centro urbano da vila de Melgaço, onde foram construídos alguns equipamentos importantes, como o mercado municipal, cujo largo recebe a feira semanal e a festa do alvarinho e do fumeiro, o centro de saúde, a casa do povo e a igreja das carvalhiças. A envolvente sul do centro histórico caracteriza-se por ser o centro urbano nevrálgico, com a localização privilegiada dos equipamentos públicos, como a câmara municipal, o tribunal, a piscina municipal, o parque urbano do *Rio do Porto*, o museu *Memória e Fronteira*, etc.

Não obstante existam arruamentos por concluir, a rede viária existente encontra-se infra-estruturada, com redes públicas de fornecimento de energia eléctrica e telecomunicações, de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais.

As franjas urbanas voltadas a norte e poente encontram-se predominantemente ocupadas por parcelas de mato e agrícolas, algumas cultivadas com vinha.

5. Enquadramento e ponderação dos instrumentos de gestão territorial, planos de regeneração urbana, operações de reabilitação urbana e operações de loteamento em vigor

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

A área de intervenção delimitada para o Plano insere-se, maioritariamente, no perímetro urbano da vila de Melgaço e, nos termos da Planta de Ordenamento do PDM, abrange três categorias de espaço:

- espaço central⁸: desempenha funções de centralidade para o aglomerado urbano, com concentração de actividades terciárias e funções residenciais e destina-se, preferencialmente, à habitação multifamiliar podendo, no entanto, ser aceite outras tipologias de habitação e a possibilidade de construção para outros usos desde que inerentes ou complementares àquele;
- espaço verde⁹: contempla áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo com a estrutura ecológica municipal;
- espaço de uso especial¹⁰: destinado a equipamentos [...] ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.

Sobre esta área incidem as condicionantes legais à ocupação, uso e transformação do solo, decorrentes de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, designadamente, os regimes de Protecção de Bens Classificados, da Reserva Ecológica Nacional, dos Recursos Hídricos e do Feixe Hertiziano Melgaço-Monção, nos termos da Planta de Condicionantes do PDM.

⁸ Conforme disposto nos artigos 48º e 49º do regulamento do PDM.

⁹ Conforme disposto nos artigos 54º a 56º do regulamento do PDM.

¹⁰ Conforme disposto nos artigos 57º e 58º do regulamento do PDM.

SOLO RURAL

- espaço agrícola
- espaço florestal
- espaço de uso múltiplo agrícola/florestal
- espaço natural
- aglomerado rural
- aglomerado rural de protecção tipo I
- aglomerado rural de protecção tipo II

SOLO URBANO

- espaços centrais
- espaços residenciais
- espaços de uso especial
- espaços de actividades económicas
- espaços urbanos de baixa densidade
- espaços verdes
- solo urbanizado
- solo urbanizável
- UOPG propostas
- PP em vigor
- Parque Eólico do Alto Minho I

PATRIMÔNIO CULTURAL

- imóveis classificados
- imóveis em vias de classificação
- imóveis de interesse municipal

ESPAÇOS CANAIS

- estrada nacional
- estrada a municipalizar
- rede primária
- rede secundária
- rede terciária
- caminhos municipais
- vias propostas

PLANOS ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- POPNPG (Plano de Ordenamento do Parque Nacional da Peneda Gerês)
- POATL (Plano de Ordenamento da Albufeira de Tóvedo e Alto Lindoso)

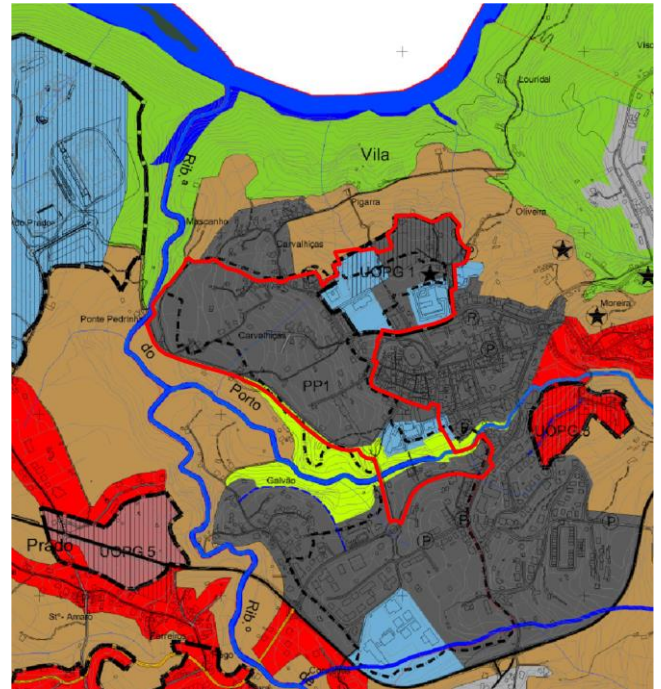


Figura 4: Extracto da planta de ordenamento do PDM [sem escala]

Recursos Hídricos

- leito e margem do Rio Minho (50m)
- curtos de água e respectivas leitos e margens que integram a REN
- linha de água
- leito e margem da Albufeira do Alto Lindoso (30m a partir NPA)
- zona reservada (50m a partir NPA)
- zona especial de protecção da albufeira (500m a partir NPA)
- zonas inundáveis

Recursos Ecológicos

- reserva ecológica nacional REN
- áreas excluídas da reserva ecológica nacional (constante da carta da REN)
- parque nacional da península de S. Pedro
- rede natura 2000 | sítio de importância comunitária da península de S. Pedro (PTCON0001)
- rede natura 2000 | sítio de importância comunitária do rio Minho (PTCON0015)
- rede natura 2000 | zona de protecção especial da serra do gerês (PTZPE0002)

Recursos Geológicos

- concessão hidrotermal HM 26
- zona insulada de protecção da água mineral natural
- zona intermédia de protecção da água mineral natural
- zona alargada de protecção da água mineral natural

Recursos Agrícolas e Florestais

- reserva agrícola nacional | RAN
- regime florestal
- áreas excluídas do regime florestal
- posto de vigia da RNPV

Património Cultural e Natural

- imóveis classificados | em vias de classificação
- monumento nacional
- imóvel de interesse público
- zona de protecção 50m
- zona especial de protecção
- imóveis em vias de classificação
- zona de protecção de 50m dos imóveis em vias de classificação
- árvores de interesse público

Infra-estruturas Básicas

- rede eléctrica de alta tensão
- subestação eléctrica
- sequestro público subterrâneo
- rede eléctrica de média tensão

Infra-estruturas de Transporte e Telecomunicações

- estrada nacional
- estrada a municipalizar
- estradas municipais
- caminhos municipais
- linha ferroviária Melgaço-Monção

Outras infra-estruturas

- marcos geodésicos

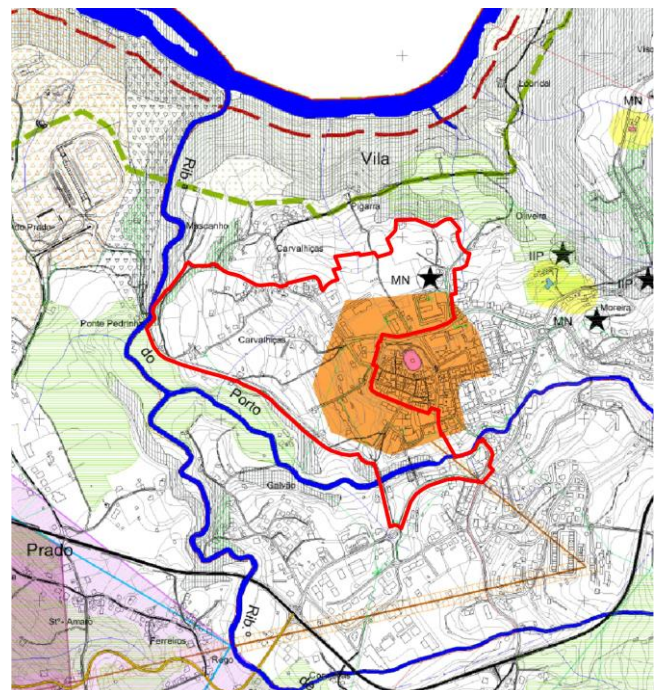
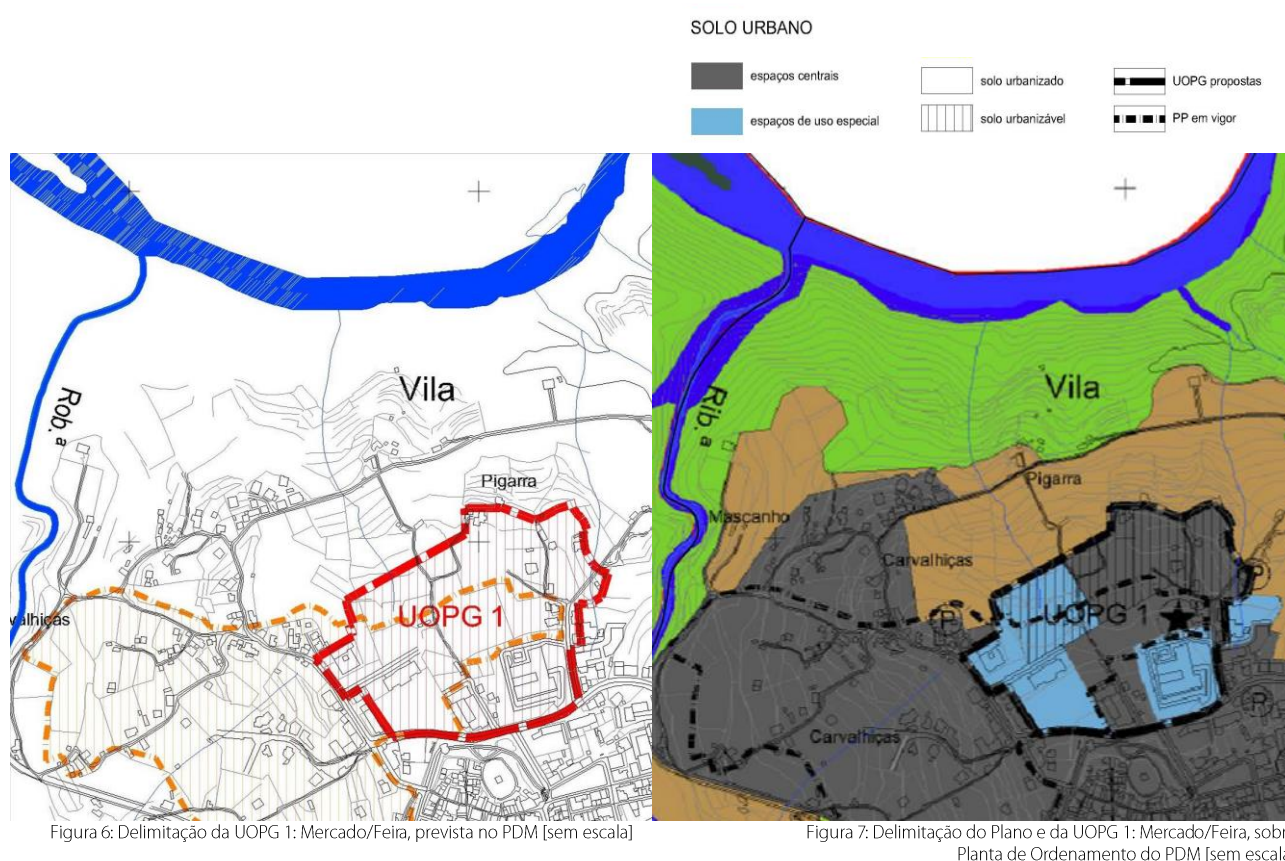


Figura 5: Extracto da planta de condicionantes do PDM [sem escala]

Contudo, se na área delimitada para a elaboração deste Plano serão sempre aplicáveis as disposições dos loteamentos e as do PDM, o que por um lado introduzirá regras urbanísticas mais flexíveis, por outro impõe-se que se aprofunde um conhecimento mais fundamentado e consentâneo com a realidade urbana da Encosta das Carvalhoas, marcadamente

habitacional, de construções isoladas e mais dispersas, na transição entre o centro urbano da vila e o solo rural. Importará que esta proposta de Plano possibilite uma nova reflexão para traçar uma estratégia urbanística ponderada e sustentada para a gestão deste território, de modo a «definir a estrutura urbana, o regime de uso do solo e critérios de transformação do território [e, também] garantir a compatibilização das vizinhanças e estabilização das fronteiras entre as áreas edificadas e as áreas infra-estruturadas ou a infra-estruturar, bem como com o solo rural complementar»¹¹.

Ainda para esta área, o PDM prevê, para o Mercado e antigo convento das Carvalhiças e envolvente até à Pigarra, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão [UOPG] de tipo 1: Áreas de Equipamentos, designada por UOPG 1: Mercado/Feira, inserida nas categorias de espaço central e de uso especial, a executar através de Plano de Pormenor.¹²



A UOPG 1 tem definido como objectivo estratégico a «qualificação urbana da Vila e modernização dos seus serviços»¹³, melhor concretizado nos objectivos operacionais, que se mantêm pertinentes alcançar:

- revitalizar o actual edifício do mercado municipal;
- qualificar a actividade comercial;
- ordenar a estrutura viária e reformular o estacionamento;

¹¹ A.A. V.V., in *Guia Orientador - Planos de Urbanização*, pg. 7, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro [CCDRC], 2014.

¹² Conforme disposto no artigo 77º, do regulamento do PDM.

¹³ Conforme ao Programa de Execução do PDM.

- qualificar o espaço público e valorizar o espaço pedonal;
- criar um recinto de feira compatível com a sua actividade, uma plataforma comercial que não interfira com a circulação automóvel normal da Vila.¹⁴

Importa ressaltar que o PDM admite que, «antes da aprovação dos mecanismos de execução das UOPG, operações urbanísticas avulsas, quando digam respeito a parcelas à face de via pública existente e situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de acções de urbanização ou edificação, e desde que as soluções propostas assegurem uma correcta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranse nem contradigam os disposto nos termos de referência estabelecidos para a UOPG, e desde que não ultrapassem o índice de ocupação de solo de 0,5».¹⁵ E assim é porque o PDM entendeu, e bem, definir a aplicação de uma norma supletiva, a mobilizar enquanto os mecanismos de execução das UOPG não forem concretizados.¹⁶

Não obstante esteja estabelecida a execução da UOPG 1 através de Plano de Pormenor, considera a proposta de elaboração deste Plano compatível com aquela determinação, por ser hierarquicamente superior, cabendo-lhe, no âmbito de sistema de execução próprio, a incorporação e/ou a delimitação das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão para concretizar a política de ordenamento do território e de urbanismo definidas no PDM vigente.¹⁷

PLANO DE ACÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

Na persecução da regeneração e reabilitação urbanas, a política municipal promoveu a aprovação de um Plano de Acção de Regeneração Urbana [PARU] que estabelece e prioriza as intervenções estratégicas a desenvolver no centro urbano da vila de Melgaço.

Nesta sequência, foi também aprovada uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática¹⁸ [ORU], através de um programa de intervenções integradas, de iniciativa pública e privada, incidindo sobre o espaço urbano consolidado e delimitado numa Área de Reabilitação Urbana [ARU].

A área de intervenção para o Plano sobrepõe-se, ainda que marginalmente, à delimitação da ARU do centro urbano da vila de Melgaço, abrangendo em comum, grosso modo, o que o PDM designa de espaço de uso especial, ou seja, a malha urbana onde se concentram os equipamentos públicos.

¹⁴ Atendendo à dimensão moderada da ocupação da feira semanal, o objectivo foi reponderado e circunscrito à necessidade de requalificação o recinto existente.

¹⁵ Conforme disposto no artigo 80º, do regulamento do PDM.

¹⁶ Oliveira, Fernanda Paula, in *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - Comentado*, pg. 214, Almedina, 2017.

¹⁷ A.A. V.V., in *Guia Orientador - Planos de Urbanização*, pg. 7, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento do Centro [CCDRC], 2014.

¹⁸ Aviso nº 12157/2017, de 11 de outubro, publicado no Diário da República nº 196, Série II.

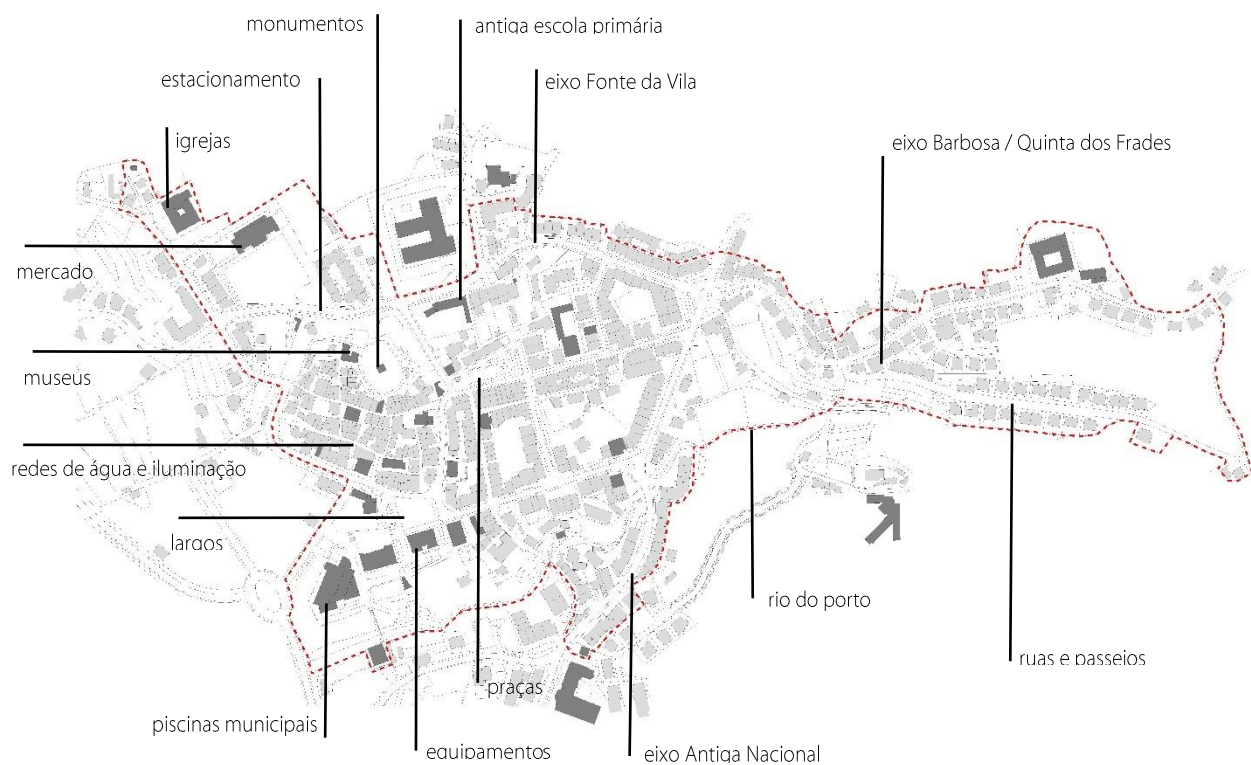


Figura 8: Planta com indicação dos elementos que suportam a definição dos critérios de delimitação da ARU

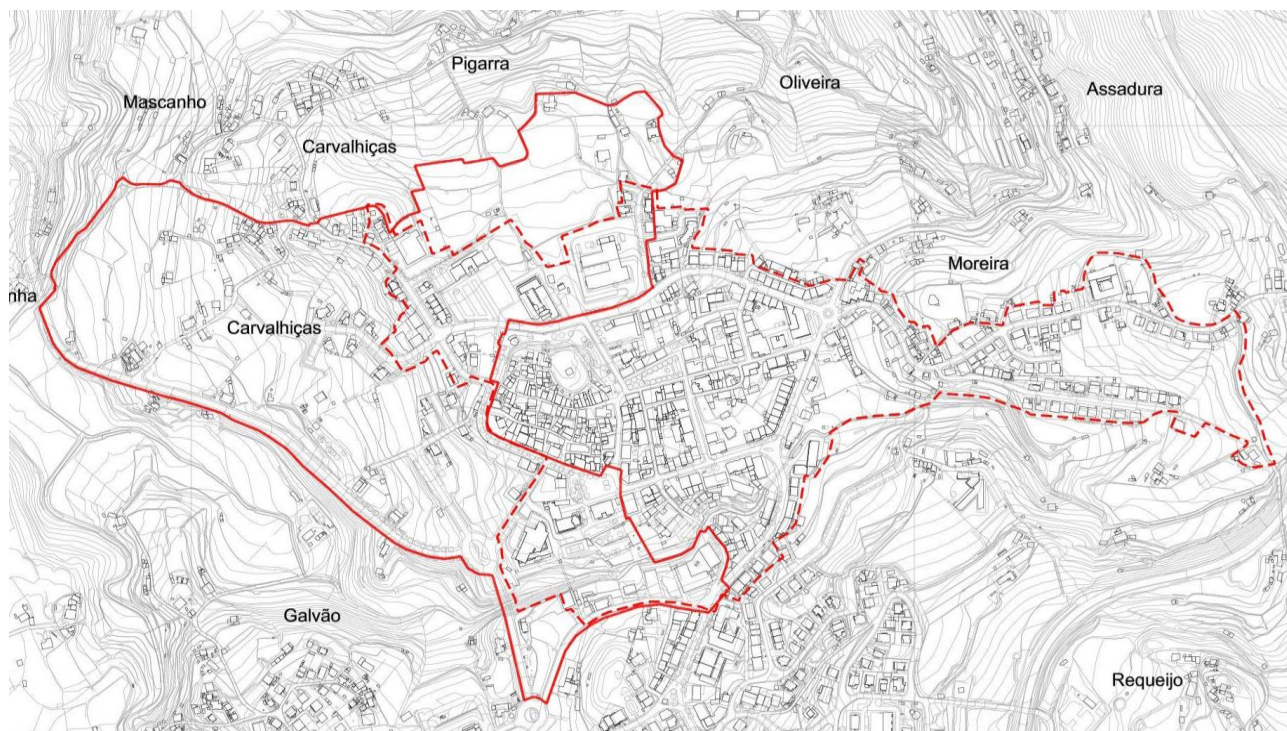


Figura 9: Delimitação da área de intervenção para o Plano, sobreposta à delimitação da ARU [sem escala]

Tal facto não surpreende, pois, as políticas municipais apoiam-se nas grandes premissas do PDM, essenciais para o alcance de um desenvolvimento integrado:

- melhoria da qualidade de vida das populações;
- desenvolvimento socio-económico integrado;
- conservação e valorização do património paisagístico.

Assinala-se, quer no PARU, quer na ORU, a necessidade de uma dinamização económica aliada à manutenção e modernização do património construído e à beneficiação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização colectiva, pois são pressupostos vitais para a evolução mais sustentável e qualificada do centro urbano e que esta assenta em três pilares:

- necessária integração da reabilitação urbana na política de planeamento urbanístico municipal;
- urgente desenvolvimento e implementação de um processo continuado de regeneração urbana, catalisadora de revitalização socio-económica;
- previsão de apoios e incentivos favoráveis ao investimento e mobilizadores dos actores principais da reabilitação urbana [instituições públicas e privadas, empresas, comerciantes, empreendedores, proprietários, senhorios e inquilinos, etc...], intervenientes indispensáveis na requalificação, revalorização e refuncionalização do espaço urbano.

Neste quadro, o PARU e o programa estratégico de reabilitação urbana da ORU para o centro urbano da vila de Melgaço definiram várias acções estruturantes¹⁹ a implementar, a maioria das quais incidem, também, sobre a área de intervenção definida para este Plano, pelo que se consideram pertinentes acolher na respectiva elaboração.

prioridade	designação	calendarização	
		início	fim
ESPAÇOS URBANOS e VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA			
1	Requalificação do Largo do Mercado da Vila e espaço envolvente ²⁰	2017	2020
ACTIVIDADES ECONÓMICAS e de DINÂMICA SOCIAL			
2	Projecto «mexe-te» ²¹	2017	2020
3	Memórias do Alvarinho	2017	2020
4	Projecto «conhece a tua terra»	2017	2020
EDIFÍCIOS e EQUIPAMENTOS			
5	Reabilitação e ampliação do edifício do mercado da Vila ²²	2017	2020

Tabela 1: Acções estruturantes de reabilitação urbana prioritárias, PARU e ORU

prioridade	designação	calendarização	
		início	fim
EDIFÍCIOS e EQUIPAMENTOS			
10	Reabilitação das piscinas municipais ²³	2018	2020
11	Conservação exterior do edifício dos Paços do Concelho	2020	2022

¹⁹ Intervenções públicas consideradas necessárias à plena concretização da ARU, pese embora não sejam passíveis de financiamento face à expectativa de dotação atribuída no NORTE 2020.

²⁰ Obra já executada, no âmbito da candidatura do PARU.

²¹ Projecto conjunto com a escola EB 2/3 de Melgaço.

²² Projecto de execução já elaborado.

²³ Projecto de execução já elaborado.

prioridade	designação	calendarização	
		início	fim
ESPAÇOS URBANOS e VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA			
15	Reabilitação do Largo Hermenegildo Solheiro e Alameda Inês Negra ²⁴	2020	2022
20	Rua do Mercado e Poço de S. Tiago	2022	2025
23	Rua dos Bombeiros	2022	2025
24	Rua das Piscinas	2022	2025
25	Rua das Carvalhiças	2022	2025
26	Rua da Oliveira	2022	2025
36	Rua Rio do Porto	2022	2025
ACTIVIDADES ECONÓMICAS e de DINÂMICA SOCIAL			
16	Melgaço em Festa	2017	2020
18	Festival de Cinema - Filmes do Homem	2017	2020

Tabela 2: Outras acções estruturantes de reabilitação urbana, PARU e ORU

LOTEAMENTOS URBANOS

Por fim, na área de intervenção do Plano encontram-se em vigor 2 operações de loteamento, ambas sem que todas as edificações previstas para os lotes estejam concluídas, permanecendo ainda por executar 10, todas destinadas a habitação unifamiliar isolada.

Alvará	Parcelas	Localização	Tipologia
1/2001 ²⁵	30 + 37 a 39 + 48 a 54 + 60 a 69	Carvalhiças	Habitação unifamiliar isolada e Habitação Colectiva + Comércio / Serviços
1/2006 ²⁶	87 a 89	Carvalhiças	Habitação unifamiliar isolada

Tabela 3: Operações de loteamento de iniciativa privada, na área delimitada para o Plano

Em conclusão, na razão da política urbana definida com a aprovação do PDM, para a área de intervenção proposta para este Plano são eficazes as normas legais e regulamentares daquele e as decorrentes dos regimes específicos das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública em vigor, são aplicáveis as opções estratégicas definidas quer no Plano de Acção de Regeneração Urbana quer na Operação de Reabilitação Urbana Sistemática aprovados e, bem assim, as disposições definidas nas operações de loteamento aprovadas.

Contudo, importa uma nova reflexão para traçar uma estratégia urbanística ponderada e sustentada nas as particularidades deste território.

6. Oportunidade e objectivos do Plano

À conclusão pela inoperacionalidade do Plano de Pormenor em vigor desde 2003, sobressai a necessidade de ponderar o papel desempenhado pelo território abrangido pela área de intervenção proposta para este Plano no contexto da vida e do tecido urbano das Carvalhiças, à luz das exigências das políticas de planeamento e ordenamento urbanístico actuais e flexíveis, orientadas para um investimento público e privado mais sustentado e sustentável.

²⁴ Projecto de execução já executado para a Alameda Inês Negra.

²⁵ Operação de loteamento com obras de urbanização concluídas, mas com 10 lotes por edificar.

²⁶ Operação de loteamento com obras de urbanização concluídas, mas com 1 lote por edificar.

A proposta de Plano visa, genericamente, a concepção geral da matriz do desenho urbano, considerando a estrutura ecológica, de modo a promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acautelando os impactes provocados na envolvente.

OBJECTIVOS PROGRAMÁTICOS

- definir padrões de qualidade que garantam uma solução equilibrada de aproveitamento urbanístico, qualificando o solo de modo a contribuir para a garantia de uma identidade própria da morfologia do território e a estabelecer a transição entre o centro urbano e o meio rural.
- concretizar uma estrutura urbana onde ainda se encontram terrenos aptos para construção, adaptável e flexível quanto à ocupação e uso do solo, contextualizando nessa organização as construções existentes e previstas nas operações de loteamento em vigor.
- assegurar a relação entre a área de intervenção proposta para o Plano com a envolvente imediata do centro histórico da vila, garantindo um diálogo franco entre os equipamentos existentes e a propor para a UOPG 1 e os localizados no centro urbano de Melgaço.

OBJECTIVOS OPERACIONAIS

- privilegiar o respeito pela ocupação existente, articulando com uma ocupação ao longo dos arruamentos.
- estabelecer o zonamento para a localização das diversas funções urbanas, designadamente, habitacionais, comerciais, turísticas e serviços, com a localização de equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, aos quais corresponderão índices e parâmetros urbanísticos próprios.
- definir e/ou ordenar a estrutura viária e o estacionamento, considerando a melhoria das condições de acessibilidade e de atravessamento do lugar.
- qualificar os espaços públicos e valorizar os espaços pedonais, com reforço para novas áreas verdes de lazer, que contribuam para a promoção da qualidade de vida da população.
- identificar as áreas urbanas a recuperar ou a reconverter.
- revitalizar a área envolvente ao mercado municipal.
- qualificar a actividade comercial e de serviços.

OBJECTIVOS ESPECÍFICOS:

- estruturar uma malha urbana que admita a reorganização das parcelas, com a variação da dimensão dos lotes e da implantação das edificações.
- permitir a reconfiguração dos polígonos de implantação, por imperativos da dinâmica dos usos.
- potenciar a execução programada, através da delimitação e definição de objectivos de unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão de operações de loteamento que ajudem na gestão urbanística municipal.

- atender à optimização funcional do conjunto, mas conferindo formalmente uma imagem de coerência e continuidade.
- Definir critérios de inserção e integração urbana e paisagística.
- assegurar mecanismos de perequação, que estructurem as acções de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos dos proprietários.
- Identificar os sistemas de execução do Plano.

7. Orientações sobre ocupação do solo

Se a expansão urbana e um desenho urbano apto à construção intensiva foram as premissas do Plano de Pormenor, vigente desde 2003, hoje revelam um quadro incongruente com as actuais directivas de planeamento e ordenamento do território, pelo que importará, como já atrás se referiu, uma nova reflexão para traçar uma estratégia urbanística ponderada e sustentada e introduzir nesta proposta de Plano regras urbanísticas, tendencialmente, mais flexíveis no uso e ocupação do solo e consentâneas com as características urbanas da Encosta das Carvalhiças, marcadamente habitacional, de construções isoladas e mais dispersas, na transição entre o centro urbano da vila e o solo rural.

A proposta de Plano a desenvolver reger-se-á pelas condições de edificabilidade em vigor, nomeadamente as estabelecidas no PDM, para as respectivas categorias de espaços, bem como para a UOPG 1, que remete para a aplicação do regime previsto na categoria de uso de solo circunscrito pelo perímetro respectivo.²⁷

Em toda a área de intervenção do Plano, para a edificabilidade prevista devem ser deduzidas as áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, assim como para a rede viária, passeios e estacionamento com os perfis transversais previstos no PDM, assegurando-se as condições de acessibilidade.²⁸

Uma vez que, para esta área específica se pretende concretizar um quadro de referência que responda não só às políticas urbanas, mas também à particularidade de um território em encosta, no perímetro do centro urbano, porém marcado por edificações dispersas e de distribuição irregular ao longo de uma rede viária local, deverão ser tidos em conta os seguintes usos e parâmetros:

ESPAÇO CENTRAL

- habitação unifamiliar, com máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira.
- habitação multifamiliar, com máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira, sendo este último destinado exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas, assumindo a tipologia de cave.
- edifícios destinados a comércio, serviços e indústria, cuja entidade coordenadora seja a Câmara Municipal, com altura máxima da edificação admitida de 7 m.
- edifícios com usos distintos, com parâmetros máximos idênticos aos do uso dominante [actividades terciárias e funções residenciais].

²⁷ Conforme disposto no nº 4, do artigo 77º, do regulamento do PDM.

²⁸ Conforme disposto nos artigos 9º, 10º e 69º, do regulamento do PDM.

- o índice de ocupação de solo máximo será de 0,6, incluindo anexos.
- o índice de impermeabilização de solo máximo será de 0,8, incluindo anexos.
- não será admitida indústria, cuja entidade coordenadora não seja a câmara municipal, e edifícios de armazenagem.

ESPAÇO VERDE

Serão permitidas as seguintes acções:

- obras de conservação e reconstrução de edificações existentes, desde que mantendo o uso originário.
- ampliação de habitação unifamiliar legalmente existente e que se destine exclusivamente ao cumprimento das condições mínimas de habitabilidade para a respectiva tipologia;
- construção de equipamentos colectivos de natureza desportiva e/ou lúdica, em estrutura ligeira e amovível, com índice de impermeabilização máximo de 0,3, e altura máxima da edificação de 4,0 m.

Serão interditas as seguintes acções:

- construções destinadas à actividade industrial e pecuária, como tal identificados na legislação em vigor.
- instalação de estufas.
- quaisquer construções, excepto as expressamente admitidas.
- destruição do revestimento vegetal e do relevo natural, excepto para a implantação das construções admitidas.

ESPAÇO DE USO ESPECIAL

- construções que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, quer funcional, ou que comprometam as vocações específicas das estruturas já instaladas.
- habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, com altura máxima de edificação de 7m, sendo o número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira.
- habitação multifamiliar, com número máximo de 3 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota da soleira, sendo este último destinado exclusivamente a estacionamento e a áreas técnicas assumindo a tipologia de cave.
- empreendimentos turísticos, com o número máximo de 4 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota da soleira.
- edifícios destinados a serviços, com número máximo de 1 piso acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira destinado exclusivamente a áreas técnicas e estacionamentos.
- equipamentos de utilização colectiva, com índice máximo de ocupação do solo de 0,2.
- edifícios com usos distintos com parâmetros máximos idênticos aos do uso dominante [equipamentos ou infra-estruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo].
- índice de ocupação de solo máximo é de 0,6, incluindo anexos.
- índice de impermeabilização de solo máximo é de 0,8.
- Não serão admitidas indústrias e edifícios destinados, principalmente, à armazenagem e comércio.

8. Sistema de execução

Aponta-se como adequada a execução do Plano através do sistema de cooperação²⁹, sendo do Município a iniciativa de delimitação e elaboração do Plano, bem como o controlo da programação e da execução, ficando a execução aberta à cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

²⁹ Conforme disposto nos artigos 147º, 148º e 150º, do RJIGT.