

RELATÓRIO DA CONSULTA PÚBLICA

Projeto do “Loteamento Quinta dos Cedros”

AIA_7/2023

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P.

Agosto de 2023

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	1
2. PERÍODO DE CONSULTA	1
3. DOCUMENTOS PUBLICITADOS E LOCAIS DE CONSULTA	1
4. MODALIDADES DE DIVULGAÇÃO	2
5. ANÁLISE DOS PARECERES RECEBIDOS	2
6. FICHA TÉCNICA	3

ANEXOS:

Edital

Anexos Participações

1. INTRODUÇÃO

Em cumprimento do preceituado no número 1 do artigo 15.º e nos artigos 28.º, 29.º, 30.º e 31.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua atual redação, procedeu-se à Consulta Pública do Estudo de Impacte Ambiental do projeto do “Loteamento Quinta dos Cedros”, localizado no concelho de Vila Real e cujo proponente é a empresa Costa & Carreira, Lda.

2. PERÍODO DE CONSULTA

Por aplicação do disposto no n.º 6 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, a Consulta Pública decorreu durante 30 dias úteis, de 13 de julho a 24 de agosto de 2023.

3. DOCUMENTOS PUBLICITADOS E LOCAIS DE CONSULTA

O Estudo de Impacte Ambiental, incluindo o Resumo Não Técnico, em formato digital, foi disponibilizado para consulta nos seguintes locais:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, IP);
- Agência Portuguesa do Ambiente. I.P.;
- Câmara Municipal de Vila Real; e
- na Internet em www.ccdr-n.pt/divulgacao, www.facebook.com/ccdrnorte e www.participa.pt.

O Resumo Não Técnico, em formato digital, esteve ainda disponível para consulta na freguesia de Vila Real.

4. MODALIDADES DE DIVULGAÇÃO

A divulgação desta consulta foi feita através de:

- Afixação de Editais na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P., na Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., na Câmara Municipal e na Freguesia atrás referida (cópia do edital em anexo);
- Internet em www.ccdr-n.pt/divulgacao; www.facebook.com/ccdrnorte e www.participa.pt.

5. ANÁLISE DOS PARECERES RECEBIDOS

Durante o período de Consulta Pública, foram registadas 18 participações, através do Portal Participa, cujo teor se transcreve, integralmente, a seguir.

Refira-se que 1 das participações nada refere, tendo sido assinalada a tipologia "Concordância".

1. *"Concordo! Há muito que se espera um Mercadona em Vila Real!"*
2. *"Concordo"*
3. *"Concordo com a construção do Mercadona, pois Vila Real precisa de mais variedade de produtos."*
4. *"Totalmente de acordo. Será uma mais valia para a cidade."*
5. *"Projeto bastante positivo para a cidade de Vila Real e para toda a região."*
6. *"Que venha, ontem já era tarde"*
7. *"Já vai tarde."*
8. *"Concordo! Mais hipermercados é sempre bom e este tem produtos muito diferentes dos outros"*
9. *"Plano de loteamento medonho, basico, tal como os restantes "planos" sobre o qual a cidade de Vila Real tem crescido desde o século passado."*

Continua a fazer-se tábua rasa de toda a matriz histórica, arquitectónica, e ecológica preexistente da quintas periurbanas da cidade (nem se dignando sequer a fazer o levantamento rigoroso das preexistências (inertes e vegetais) na planta de levantamento sobre qual o projecto de arquitectura foi feito).

A proposta assenta na sobreposição de excelentes solos aráveis (um bem escasso no nosso país) por um loteamento quase infantil, sem qualquer relacionamento com o entorno urbano, que não é nada mais que um amontoar de construção fora de escala, numa cidade que assim vai crescendo como uma manta de retalhos, sem tirar o mínimo proveito ou integrando o potencial das preexistências, nem propondo qualquer modo de vida mais sustentável.

Impermeabiliza e asfalta grandes áreas, dando continuidade ao desastroso legado de uma cidade feita para carros (que dizem hipocritamente que é um problema a resolver), desprovida de qualquer resquício de qualidade no espaço público ou mobilidade sustentável, como um subúrbio que alastra como um cancro, sem identidade e carácter, enquanto o centro histórico se arruina, desabitado.

Ficamos mais pobres com propostas como esta, propondo o aumento totalmente desmesurado de grandes superfícies comerciais de marcas internacionais, causando mais ruína económica para a economia nacional, regional e circular.

Caminhando para o segundo quarto do século XXI, é uma vergonha continuarmos a ser confrontados com planos tão estéreis de qualidade e valor!

É preferível manter o pomar, o prado, as hortas e toda a unidade da quinta dos cedros face aos serviços que nos prestam, face a um plano como este.

Tenhamos um pouco de exigência é o já o pouco que se pede. Devemos acrescentar valor, não hipotecar o futuro."

10. *"Concordo plenamente com os projetos em questão e anunciados."*
11. *"Na cidade de Vila Real há as seguintes superfícies comerciais, com perfil de shoppings, hipermercados e supermercados e minimercados:*
 - Continente*
 - Hipermercado Auchan;*
 - Inter- Marché*
 - Pingo Doce com 3 lojas, Estando uma delas localizada na vizinha vila de Lordelo, muito próximo de Vila Real*
 - LIDL*

-ALDI

-MINIPREÇO

-SUPERMERCADO DA PRAÇA - AMANHECER

Para além destas superfícies existem espalhados por alguns bairros da cidade assim como na zona histórica supermercados com dimensão mais reduzida que, de certo modo representam, atualmente, o denominado comércio tradicional, no sector alimentar.

Este tipo de superfície comercial também existe, com relativa frequência, em muitas as aldeias do concelho.

É pois líquido admitir que Vila Real está bem servido de serviços desta natureza.

Acrescente-se que na zona do projeto em análise e considerando o centro de uma circunferência aí localizada, existem,, duas superfícies comerciais de dimensão elevada - Continente (a menos de 100 metros da putativa instalação do Mercadona e o ALDI a cerca de 250 metros. Um pouco mais longe, a cerca de 700 metros em linha reta uma terceira grande superfície - Inter-Marché.

Por outro lado nesta zona da cidade a denominada quinta dos Cedros, é o único espaço que tem uma dimensão de paisagem com características ecologicamente saudáveis pois contém muitas árvores de fruta e outras espécies arbóreas. Cumulativamente a esta característica seria de ponderar, transformar a quinta num espaço denominado QUINTA PEDAGÓGICA numa dimensão semelhante à existente na Fundação de Serralves garantindo para quem a visita um espaço lúdico e didático de incalculável valor para a cidade e região.

Para além disso a existência de um loteamento e superfície comercial trará impressionantes níveis de circulação automóvel com todas as consequências negativas que isso provocará.

Assim sendo em jeito de conclusão entendo:

1. Rejeitar em absoluto a criação de mais uma grande superfície num espaço já bastante preenchido com edifícios com perfil semelhante;

2. Defender como prioritário a constituição de um espaço de valor ecológico a aprofundar recorrendo à construção da já referida Quinta Pedagógica sendo muito provavelmente imprescindível a expropriação do local indemnizando convenientemente os proprietários;

3. Pressionar ou sensibilizar a Câmara Municipal Assumir com obra concreta - jardins e espaços verdes - para que Vila Real seja efetivamente e comprovadamente a Capital da Biodiversidade.

4. Desejar que o resultado desta consulta sendo uma iniciativa positiva da CCDRN venha a ser do conhecimento público;

5. Contestar o único argumento positivo apresentado pela autarquia - criação de emprego - pois pode acontecer que aumentando a oferta de forma despuorada tenha como consequência a diminuição do emprego em outros espaços comerciais e ou potenciais falências.

O " sacro santo" mercado.. não é nem nuca foi a solução para a gestão equilibrada e justa dos territórios.

Vila Real, 10 agosto de 2023"

12. "Boa opção para a cidade"

13. *"Concordo acho que é uma mais valia"*

14. *"Ex.mos Senhores,*

Na sequência da publicação da participação pública do Loteamento Quinta dos Cedros, Vila Real e na faculdade que nos é permitida pela lei, vimos apresentar em anexo detalhado o nosso contributo cívico.

O documento apresenta contributos em relação a:

- 1.Linhas de água e à violação do projeto do nº 4 do art.º 11º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro;*
 - 2.Área de cedência destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (EVUC): Violação das normais legais e ao seu incumprimento da legislação em vigor e aplicável, para além da violação do princípio da igualdade que deve reger os atos da Administração;*
 - 3.(In)Cumprimento das disposições relativas a áreas verdes e de utilização coletiva: Violação dos valores mínimos legais, para além de não serem previstos equipamentos desportivos como imposto legalmente, atendendo á dimensão do loteamento.*
 - 4.Ónus, servidões e encargos: cedência de terrenos ao município com servidões violando os documentos legais sobre este tema;*
 - 5.Implantação: levando ao incumprimento de normas do RGEU.*
 - 6.Ruido vs Estudo de Tráfego: estudos não compatibilizados resultando em mapas não reais e completamente disfuncionais em relação ao projeto geral do loteamento.*
 - 7.Águas residuais: Falta de estudo e apresentação de propostas de resolução dos esgotos a céu aberto que correm ao longo da EN15.*
- Vila Real, 24 de agosto de 2023"*

15. *"É boa a adequação no envolvente"*

16. *"Ex.mo Sr. Presidente da CCDR-Norte,I.P.*

Estando em consulta pública o processo designado por Quinta dos Cedros, relativo à edificação de milhares de m2 de comércio e habitação, bem como de milhares de metros quadrados das correspondentes infraestruturas de acesso e estacionamento, (Ficheiro PE_Arquitetura_2, QS_ARQ.19) , entendemos na qualidade de proprietários dos terrenos atravessados pela linha de água que surge nas plantas dos projetos de arquitetura e especialidade bem como no Estudo de Impacto Ambiental (PE_INFRA_1, planta 5.AP.101.O.B e EIA – Elementos Adicionais), como recetora dos milhares de metros cúbicos de águas pluviais a drenar, solicitar às entidades competentes, a análise atenta à definição, conceção e dimensionamento do projeto de drenagem de águas pluviais apresentado (PE_Arquitetura_2, planta Proposta_Linha_àgua), nomeadamente no que diz respeito

à utilização de uma pequena linha de água que atravessa a Nacional 15 na Timpeira e que desagua no rio corgo algumas centenas de metros a jusante.

A linha de água em causa, recebe e conduz as águas provenientes de minas existentes na envolvente do hipermercado CONTINENTE, bem como uma pequena parte das águas pluviais resultantes da drenagem de vias e edificado existente no aglomerado urbano da Timpeira.

Esta linha de água, de dimensão reduzida, percorre terrenos particulares durante todo o percurso, desde o atravessamento da Nacional 15 até ao Rio Corgo, onde desagua. A sua secção transversal manteve até aos dias de hoje uma dimensão reduzida, com cerca de 50cm de largura e 40cm de profundidade, cavada em terrenos agrícolas, sem qualquer proteção natural ou artificial que minimize ou previna a erosão causada nos terrenos adjacentes pela sua passagem.

Dada a sua reduzida dimensão, passa inclusive por uma pequena poça situada na Quinta Vaz de Carvalho que possibilita, desde tempos imemoriais, como demonstram as pedras edificadas, a rega dos terrenos agrícolas envolventes.

No seu trajeto até ao rio, parte significativa desta linha de água apresenta há varias décadas, desvios subterrâneos significativos que causam estragos nos terrenos adjacentes, revelando-se uma preocupação constante dos proprietários dos terrenos atravessados, fruto do aumento dos caudais ao longo das últimas décadas, quer pela maior impermeabilização dos solos na sua bacia, quer pelas enxurradas provocadas por intempéries. O aumento significativo e espectacular dos caudais, fruto da solução proposta vai intensificar drasticamente a situação já problemática.

Face à proposta de impermeabilização de mais uns milhares de metros quadrados de solo a montante desta linha de água, é claramente evidente que a pequena linha de água descrita anteriormente, não terá capacidade para receber o extraordinário aumento de caudal de águas pluviais provenientes de milhares de metros quadrados de novas vias de circulação, parques de estacionamento e coberturas dos vários edifícios de habitação e comércio propostos.

Serão com toda a certeza milhares de m³ de água descarregados numa pequena linha de água, sendo expectáveis os estragos causados pelas sucessivas enxurradas, nomeadamente com a erosão dos terrenos adjacentes, derrube de estruturas como poças e muros existentes, destruição da fauna e flora que se desenvolve ao longo da sua passagem.

Por fim, numa altura em que nos debatemos com alterações climáticas severas, que têm causado com cada vez mais periodicidade episódios de pluviosidade anormalmente forte é, na nossa opinião IMPERATIVO, rever a conceção da rede de águas pluviais apresentada, de forma a não prejudicar os proprietários das terras atravessadas por esta pequena linha de água, salvaguardando até a

integridade física de quem trabalha a terra ou usufrui da mesma ao longo deste curso de água e atendendo à preservação da fauna e da flora que a rodeiam.

Há certamente alternativa para drenar as águas pluviais provenientes deste projeto, nomeadamente criando uma infra-estrutura capaz de conduzir até ao Rio Corgo estas águas que, segundo o projeto apresentado, seriam acrescentadas às que já correm, de forma mais eficiente, mais segura e em respeito com o meio ambiente que deve ser usufruído por todos. A Rua Francisco Vitorino Vaz de Carvalho, por exemplo, paralela à linha de água em causa, é uma via pública com todas as condições para receber uma rede de pluviais capaz de drenar todo este novo fluxo proveniente do loteamento até ao Rio corgo, evitando assim a alteração/destruição da linha de água existente, prejuízos particulares e ambientais e colocar em causa direitos adquiridos.

Assim, depois de consultados vários técnicos especialistas, que de imediato atestaram a inviabilidade da solução nas condições propostas, como proprietários dos terrenos atravessados pela dita linha de água tudo faremos para contestar esta solução agindo se necessário judicialmente.

Na qualidade de proprietários dos terrenos em causa, com os melhores cumprimentos,

Em anexo segue reclamação em ficheiro pdf

17. *"1) Após verificação da totalidade dos anexos, não foi possível encontrar a memória descritiva do projecto de arquitectura. Este documento, por, à partida, incluir determinados pontos como a justificação da adequada inserção e cumprimento dos instrumentos de gestão territorial, as razões da implantação e volumetria propostas, entre outros relevantes, torna-se essencial para a adequada análise do projecto em questão.*

Pelo descrito acima, deveria este processo voltar novamente à discussão pública, desta vez com a garantia de apresentação de toda a documentação que permita avaliação global da proposta.

2) Relativamente ao tráfego das vias existentes, uma observação empírica ao final da tarde de um dia da semana leva-nos a perceber, muito rapidamente, o alto nível de trânsito da E.N. 15, cujo fluxo é muito limitado pelo conjunto de rotundas à frente do quartel. O estudo de tráfego apresentado parece ignorar esta realidade quando tenta validar a solução apresentada, uma vez que a área em causa terá que suportar a carga de mais uma grande superfície comercial e uns possíveis 150 apartamentos, quando não é acrescentada nenhuma via que vá ter impacto considerável no desanuviamento das infraestruturas existentes.

3) A proposta não cumpre com as disposições do Art. 37º do Reg. do P.U. de Vila Real, mais concretamente, com o ponto 2, que indica a necessidade de prever 0.4m²/m² de área de construção

*para espaços verdes *e* equipamentos de utilização *colectiva* (não estão referidas, neste ponto, infraestruturas). Nesta tipologia de utilização, o projecto prevê apenas 4153 m2. O quadro sinóptico apresentado no projecto inclui os arruamentos neste cálculo, algo que não é previsto no ponto 2 do artigo referido. Além disto, a geometria destes espaços é manifestamente desadequada à utilização prolongada dos espaços. É importante referir que, com a implantação proposta para o edificado, é possível cumprir com este requisito, transitando áreas que se encontram, de momento, em espaço privado ajardinado e/ou impermeabilizado para o âmbito colectivo.*

É da maior importância referir que, numa área muito vasta, não existe nenhum parque, jardim ou equipamento de lazer a menos do que 10 minutos deste bairro, que tem já uma quantidade muito considerável de habitantes e passará a contar com uma grande adição às já vastas áreas de comércio e serviços (dois hipermercados e um grande número de escritórios e lojas)."

As exposições recebidas serão alvo de análise por parte dos respetivos constituintes da Comissão de Avaliação.

6. FICHA TÉCNICA

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE, I.P.



(Rosário Magalhães)

ANEXOS

Edital



CONSULTA PÚBLICA

PROJETO DO "LOTEAMENTO QUINTA DOS CEDROS"

Este projeto está sujeito a um procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, conforme estabelecido no ponto 3, alínea b), subalínea i) do artigo 1.º, e na alínea b) do n.º 10 do anexo II, do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na atual redação.

Este projeto, cujo proponente é a empresa Costa & Carreira, Lda., localiza-se na Freguesia de Vila Real, Concelho de Vila Real.

Nos termos e para efeitos do preceituado no n.º 1 do artigo 15.º e nos artigos 28.º, 29.º, 30.º e 31.º do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P. (CCDR-NORTE, I.P.), enquanto Autoridade de Avaliação de Impacte Ambiental, informa que o Estudo de Impacte Ambiental, incluindo o Resumo Não Técnico, se encontram disponíveis em suporte digital, para Consulta Pública, durante 30 dias úteis, de 13 de julho a 24 de agosto de 2023, nos seguintes locais:

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, I.P., Rua Rainha D. Estefânia, n.º 251, 4150-304 Porto | Agência Portuguesa do Ambiente, I.P., Rua da Murgueira, 9 – Zambujal, 2611-865 Amadora | Câmara Municipal de Vila Real, Av. Carvalho Araújo n.º 4, 657, 5000-657 Vila Real, e ainda, na Internet em www.ccdr-n.pt/divulgacao; www.facebook.com/ccdrnorte e www.participa.pt.

O Resumo Não Técnico pode ser também consultado, em suporte digital, na Freguesia de Vila Real.

No âmbito do processo de Consulta Pública serão consideradas e apreciadas todas as opiniões e sugestões apresentadas por escrito, desde que relacionadas especificamente com o projeto em avaliação. Essas exposições deverão ser dirigidas ao Presidente da CCDR-NORTE, I.P. até à data do termo da Consulta Pública.

O licenciamento (ou a autorização) do projeto, da responsabilidade da Câmara Municipal de Vila Real, só poderá ser concedido após Declaração de Impacte Ambiental Favorável ou Condicionalmente Favorável, emitida pelo Presidente da CCDR-NORTE, I.P., ou decorrido o prazo para a sua emissão.

Mais se informa, que existe a possibilidade de impugnação administrativa, através de reclamação, recurso hierárquico ou recurso tutelar facultativos, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e contenciosamente, nos termos do Código de Processo dos Tribunais Administrativos, de qualquer decisão, ato ou omissão ao disposto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual.

A Declaração de Impacte Ambiental deverá ser exarada até 20 de dezembro de 2023.

Porto e CCDR-NORTE, I.P., 10 de julho de 2023.

A Diretora de Serviços de Ambiente,

(Paula Pinto)

Anexos Participações

- Participação n.º 11 -

CONTESTAÇÃO À CRIAÇÃO DA SUPERFÍCIE MERCADONA EM VILA REAL

Na cidade de Vila Real há as seguintes superfícies comerciais, com perfil de shoppings, hipermercados e supermercados e minimercados:

- Continente
- Hipermercado Auchan;
- Inter- Marché
- Pingo Doce com 3 lojas, estando, uma delas, localizada na vizinha vila de Lordelo, muito próximo de Vila Real
- LIDL
- ALDI
- MINIPREÇO
- SUPERMERCADO DA PRAÇA - AMANHECER

Para além destas superfícies existem espalhados por alguns bairros da cidade assim como na zona histórica supermercados com dimensão mais reduzida que, de certo modo representam, atualmente, o denominado comércio tradicional, no sector alimentar.

Este tipo de superfície comercial também existe, com relativa frequência, em muitas as aldeias do concelho.

É, pois líquido admitir que Vila Real está bem servido de serviços desta natureza.

Acrescente-se que na zona do projeto em análise e considerando o centro de uma circunferência aí localizada, existem duas superfícies comerciais de dimensão elevada - Continente (a menos de 100 metros da putativa instalação do Mercadona e o ALDI a cerca de 250 metros. Um pouco mais longe, a cerca de 700 metros em linha reta uma terceira grande superfície - Inter-Marché.

Por outro lado, nesta zona da cidade a denominada quinta dos Cedros, é o único espaço que tem uma dimensão de paisagem com características ecologicamente saudáveis pois contém muitas árvores de fruta e outras espécies arbóreas. Cumulativamente a esta característica seria de ponderar, transformar a quinta num espaço denominado QUINTA PEDAGÓGICA numa dimensão semelhante à existente na Fundação de

Serralves garantindo para quem a visita um espaço lúdico e didático de incalculável valor para a cidade e região.

Para além disso a existência de um loteamento e superfície comercial trará impressionantes níveis de circulação automóvel com todas as consequências negativas que isso provocará.

Assim sendo em jeito de conclusão entendo:

1. Rejeitar em absoluto a criação de mais uma grande superfície num espaço já bastante preenchido com edifícios com perfil semelhante;
2. Defender como prioritário a constituição de um espaço de valor ecológico a aprofundar recorrendo à construção da já referida Quinta Pedagógica sendo muito provavelmente imprescindível a expropriação do local indemnizando convenientemente os proprietários;
3. Pressionar ou sensibilizar a Câmara Municipal Assumir com obra concreta - jardins e espaços verdes - para que Vila Real seja efetivamente e comprovadamente a Capital da Biodiversidade.
4. Desejar que o resultado desta consulta sendo uma iniciativa positiva da CCDRN venha a ser do conhecimento público;
5. Contestar o único argumento positivo apresentado pela autarquia - criação de emprego - pois pode acontecer que aumentando a oferta de forma despudorada tenha como consequência a diminuição do emprego em outros espaços comerciais e ou potenciais falências.

O " sacro santo" mercado não é nem nunca foi a solução para a gestão equilibrada e justa dos territórios.

Vila Real, 10 agosto de 2023



- Participação n.º 14 -

Participação Pública no âmbito do processo:

Loteamento Quinta dos Cedros, Vila Real

Entidade Promotora da CP: CCDR Norte

Entidade Coordenadora: Município de Vila Real

Entidade Promotora do Projeto: Costa & Carreira, Lda

Período de Consulta 2023-07-13 a 2023-08-24

Ex.mos Senhores,

Na faculdade que nos é permitida pela lei, vimos apresentar a seguinte participação:

1. Linhas de água

- a. Nos documentos do EIA e nas cartas 1/25000, está perfeitamente definida e visível uma linha de água que atravessa o terreno desde a parte sul direita do terreno até à parte norte do terreno. Linha de água que é sobejamente conhecida pela Administração, que pelos vistos ficou esquecida.
- b. Ora não aparece identificada em peças desenhadas da arquitetura, mas certamente que pelo menos o lote 6 fica implantado sobre essa linha de água, violando claramente o n.º 4 do art.º 11º da Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro de manter a margem sem qualquer intervenção na distância mínima de 10 m, conforme se pode ver pela sobreposição da carta 1/25000, com a planta de síntese do loteamento:



- c. É com esta tomada de posições quer de privados quer da Administração que quando acontecerem desgraças, vão culpar as alterações climáticas, quando na realidade as alterações climáticas talvez sejam provocadas por ações destas.

2. Área de cedência destinadas à implantação de espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (EVUC):

- a. A proposta do loteamento em discussão publica, prevê a construção de 7 lotes, e uma área bruta de construção de 28 185,70 m², que adicionando a área destinada a estacionamento em cave, de 21 952,65 m², resulta numa urbanização com área total de construção de 50 138,35 m².
- b. O n.º 2 do art.º 37º do regulamento do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, copiado da publicação no DR, 2ª Série n.º 222 de 13 de novembro de 2020, apresenta o seguinte texto:

“ 2 — A área global do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva a que se refere o número anterior não poderá ser inferior a 0,30 m² /m² da área de construção destinada a indústria e armazéns ou 0,40 m² /m² da área de construção destinada a outros usos.”

- c. Ora, tratando-se de usos de comércio, serviços e habitação a área global das parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, não poderá ser inferior a 0,40 m²/m² de área de construção.
- d. Apesar do texto falar em “área de construção”, aceita-se que seja utilizada a área vulgarmente conhecida por “área bruta de construção”, considerada para efeitos da determinação do índice de utilização, onde exclui as áreas de construção destinadas a estacionamento.
- e. Então a área mínima que o loteamento deveria prever para cedência era de 28 18570 m² x 0,40 m²/m² = 11 274,28 m².
- f. No entanto consultado o quadro sinótico verifica-se que a proposta prevê as cedências seguintes:

QUADRO CEDÊNCIAS				
Área total da(s) parcela(s) abrangida(s) pela operação de loteamento				32 040,00
Área total de (as) parcela(s) a lotear (m ²)				32 040,00
Área de cedência ao domínio público	Infraestruturas (m ²)	Arruamento Proposto 1 (Cargação ENC-DH 1)	Pavimento	1 351,02
			Via Circunvalação Adombrada	2 725,00
		Estacionamento		587,96
	Arruamento Proposto 2 (Plus Motor do Loteamento)	Pavimento	1 386,08	
		Via Circunvalação Adombrada	1 286,48	
	Estacionamento		790,30	
	Espaços Verdes	EVAO 1		1 861,76
				2 814,08
Espaços Verdes - Arruamento proposto 1			187,18	
		Espaços Verdes - Arruamento proposto 2	246,32	
TOTAL	Obrigações previstas no artigo 17.º do Regulamento de Urbanização (R.U.) - 0,40 m ² /m ² de área de construção destinada a outros usos		11 274,28	
Proposta				32 040,00
Diferença				1 205,72
Áreas de Balanço Público a favor para fins de Apoio Coletivo (m ²)	Espaços Verdes (Bóveda dos Loteis)	Lote 1	2 183,23	2 183,23
		Lote 7	608,57	2 537,89
	Estacionamento Permanente Interior Lote	Lote 1	1 584,19	1 584,19

- g. Destinando-se maioritariamente a arruamentos, em vez de ser espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.
- h. Tal como se encontra em acordões e esclarecimentos das entidades publicas, como por exemplo Comissões de Coordenação Regionais:

“De acordo com o regime jurídico da Urbanização e Edificação o loteador cede gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização de loteamento, devem integrar o domínio público (cf. artigo 44.º n.º 1).”

i. O RJUE estabeleceu que os parâmetros para o seu dimensionamento fossem fixados por Portaria, tendo assim sido publicada a portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

j. Onde podemos ler, sem qualquer dúvida, a definição de Espaços verdes e de utilização colectiva e de Equipamentos de utilização coletiva:

“Espaços verdes e de utilização colectiva — trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.”

“Equipamentos de utilização colectiva — áreas afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.”

k. Ou seja, em nenhuma das definições se vê termos como: *Arruamento, passeio, via circulação automóvel, estacionamento.*

l. Sim, termos usados no quadro sinótico para justificar o cumprimento do regime de cedências, ou seja, o cumprimento do valor mínimo de 11 274,28 m².

m. Ou seja, encapotadamente, a proposta apresentada faz de conta que cede e cumpre os requisitos, afirmando estranhamente, *“... sendo esta área cedida, superior à necessária através da implementação dos parâmetros definidos pelo município de Vila Real.”* Até parece que o município de Vila Real, definiu parâmetros diferentes dos previstos em documentos legais. Isto podemos ler na Pág. 26 do ficheiro “A083-RPEA_Qta_Cedros_R01.pdf”, referente a elementos adicionais (pág. 20 do documento), quando foi dada resposta à questão:

2.4. Relativamente ao quadro sinótico, concluiu-se que as áreas expressas no mesmo carecem de esclarecimento, verificação e justificação. Consequentemente, terão de ser revistos os demais parâmetros de dimensionamento obrigatórios, como as áreas de cedências obrigatórias (art.º 37 e 38 do PUCVR) e os estacionamento (art.º 16 do PUCRV – incluindo justificação dos lugares de estacionamento obrigatórios dentro do lote 7).

É ainda necessário esclarecer o cumprimento da alínea e) do n.º 2 do artigo 38.º do PUCVR, e como será determinada a área e percentagem de impermeabilização.

- n. Aliás a questão fala em “cedências obrigatórias (art.º 37 e 38 do PUCVR) e a resposta só fala em espaços verdes, nada referindo em relação aos “Equipamentos de utilização colectiva”.
- o. Mas como se pode afirmar que cumpre o “sendo esta área cedida, superior à necessária”, quando o PUCVR optou por exigir um valor global de áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, tal como o regulamento do PDM já o tinha feito, deixando de fazer a separação como era feita na portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, em que, os requisitos mínimos são:

Informação proposta loteamento		Requisito Quatro I - Portaria 216-B/2008		Área mínima de cedência (portaria 216-B/2008)	
Uso	Área de construção	Espacos verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva	Espacos verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitación coletiva	18 764,40 m ²	28 m ² /120 m ² a.c. hab.	36 m ² /120 m ² a.c. hab.	4 329,36 m ²	5 472,96 m ²
Comércio/serviços	9 421,30 m ²	28 m ² /200 m ² a.c. com.	25 m ² /200 m ² a.c. com.	2 637,96 m ²	2 355,33 m ²
Soma	28 185,70 m ²			7 067,32 m ²	7 828,29 m ²
Área mínima total de cedência obrigatória (portaria 216-B/2008)				14 844,60 m ²	
				Fracionamento	47,27% 52,73%

- p. Ou seja, por analogia à portaria da área cedida total teria de ser no mínimo 47,27% destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, correspondendo a 11 274,28 m² x 47,27% = 5 329,35 m² e 52,73% destina a equipamentos de utilização coletiva, correspondendo a 11 274,28 m² x 52,73% = 4 817,50 m².
- q. Como na realidade EVUC1 + EVUC2 (salvo os incumprimentos das disposições legais pela sua disposição), totalizam 3 707,70 m², ficam ainda a faltar 1 621,65 m² para os 5 329,35 m².
- r. Em vez da administração fazer a proteção do interesse público, com a exigência de áreas destinadas a Equipamentos de utilização coletiva, conforme previsto na legislação, como sendo áreas “afectas às instalações (inclui as ocupadas pelas

edificações e os terrenos envolventes afectos às instalações) destinadas à prestação de serviços às colectividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de actividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.” Na realidade aceita uma proposta onde considera arruamentos, passeios e estacionamento como equipamentos de utilização coletiva. Será que considera as vias como sendo de lazer, recreio, educação, saúde, etc.?

- s. Para além de se considerar que é uma clara violação da lei, considera-se igualmente que é uma clara violação do princípio da igualdade, princípio que deve reger a Administração. Isto porque no parecer emitido em 15-12-2021, pelos mesmos Serviços, em relação a um pequeno loteamento urbano na cidade de Vila Real, com o mesmo documento de planeamento em vigor, foi indeferido um loteamento urbano com o seguinte texto:

“Para os espaços verdes e equipamento de utilização colectiva, propõe então uma área de: 1651,15 m², superior ao mínimo previsto na legislação aplicável, incluindo-se nesta cedência 969,55 m², para dar continuidade à via distribuidora local, entre o cruzamento do arruamento interno do loteamento e o final do prédio na direção da rua dos 3 lagares, por se tratar de interesse publico”. De referir que a área apresentada de cedência para o alargamento da via não se enquadra nas áreas destinadas à implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva, pelo que deve ser revista a proposta apresentada.” (sublinhado nosso)

- t. Ou seja, nesse caso em particular, onde as ruas já não eram consideradas como equipamentos, admitindo-se na proposta apresentada apenas uma área reservada para execução pelo Município ou Junta de freguesia da via distribuidora local prevista no PUCVR, independente do funcionamento do loteamento, não foi aceite pelos Serviços, mas neste caso em discussão publica já se aceitam como cedências todos os arruamentos, passeios e estacionamento.
- u. Dois pesos duas medidas e violação clara da boa gestão publica e dos princípios da igualmente, para além de se considerar que são opções para favorecimento e enriquecimento de privados.

- v. E espera-se que não haja a tentação de desculpar que o lote 1, destinada à instalação de uma superfície comercial, possa ser considerado equipamento de utilização pública, pois caso venha a ser dada essa desculpa então teria de integrar o domínio público (cf. artigo 44º n.º 1).

3. (In)Cumprimento das disposições relativas a áreas verdes e de utilização coletiva

- a. Lamenta-se que não se tenha encontrado na proposta o número de fogos previstos para habitação. No entanto se considerarmos a área de construção destinada a habitação de 18 764,40 m² (no quadro sinótico a soma de habitação é apresentada como sendo igual a 27 373,95m², no entanto somando os valores parciais dá 18 764,40 m²), e a dividirmos por 120 m² (área média por fogo), resulta em pelo menos 156 fogos.

- b. E este valor é importante, porque o código regulamentar do concelho de Vila Real, no seu Artigo B-1/54º - Dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, mais propriamente os pontos 7 e 8 referem o seguinte:

“6 - Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 40, ou mais fogos, deve ser prevista a execução de uma área com recreio ativo, através da introdução de equipamentos lúdicos dimensionado de acordo com as exigências locais.

7 - Em loteamentos, ou intervenções urbanísticas com impacte semelhante a um loteamento, que disponham de 80, ou mais fogos, deve ser prevista a execução de um recinto para prática de atividades desportivas, de acordo com as instruções a definir com os serviços municipais competentes.”

- c. Como 156 é superior a 80, então não se entende a ausência na proposta do recinto para prática de atividades desportivas.

- d. Ainda o n.º 3 do art.º B-1/54º do Código Regulamentar refere claramente:

“3 - As áreas referidas no número anterior devem ficar localizadas preferencialmente numa zona central do loteamento para que todos os proprietários das frações possam usufruir de igual forma desses espaços.”

- e. O que vemos na proposta é uma violação clara desta norma, ficando 29,5% (EVUC1) numa parte mais central e 70,5% (EVUC2) na extremidade sul, em zona de servidão da EN15 ou antigo circuito, ou seja, em zonas onde as crianças a

brincar se poderão facilmente colocar em perigo por exemplo a ir correr atrás de uma bola para a EN15 e para cima do tráfego intenso que a via tem diariamente.

f. Também a alínea e) do n.º 2 do art.º 38º do PUCVR, refere claramente

"e) Quando destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, constituírem uma parcela única não descontínua de, pelo menos, 75 % da área total correspondente;"

g. Sobre este assunto, na resposta à questão apresentada na Pág. 26 do ficheiro "A083-RPEA_Qta_Cedros_R01.pdf", referente a elementos adicionais (pág. 20 do documento), podemos ler: *"... estas duas áreas estão fisicamente ligadas entre si, constituindo um espaço verde de cedências contínuo ..."*;

h. Certamente que só podem estar a lançar areia para os olhos, pois a sua continuidade da rotunda de *cull-de-sac* é feita apenas com um lancil.

i. E para ter continuidade tem obviamente de cumprir a alínea f) do n.º 2 do art.º 38º do PUCVR, onde terá de permitir *"a inscrição de um círculo com 8 metros de raio, por se tratar de uma operação destinada a outras tipologias de habitação e ou outros usos"*.

j. Sendo que sobre este assunto é assumido na resposta à questão apresentada na Pág. 26 do ficheiro "A083-RPEA_Qta_Cedros_R01.pdf", referente a elementos adicionais (pág. 20 do documento), que efetivamente não cumprem violando claramente a lei e pelos vistos aceite pela Administração.

4. Ónus, servidões e encargos

a. A alínea a) do n.º 2 do art.º 38º do regulamento do PUCVR, define claramente: em português:

"2 — Os terrenos cedidos devem obedecer, designadamente, aos seguintes princípios:

a) Serem isentos de ónus, servidões ou restrições que prejudiquem o fim a que se destinam;"

- b. Ora, se olharmos para a proposta apresentada verificamos que na peça desenhada PLA.7 da arquitetura, temos uma "zona de servidão non-aedificandi, resultante da Estrada Nacional 15", por imposição da aplicação da alínea d) do n.º 8 do art.º 32º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional, aprovada pela Lei n.º 34/2015, de 27 de abril.
- c. Que curiosamente coincide com a área de 2614 m², da cedência proposta para espaço Verde e Utilização Coletiva 2 (EVUC2).
- d. Ou seja, apesar de ser claro a obediência que devem cumprir as áreas de cedência, na realidade nem a proposta cumpre, nem os Serviços da Administração o exigem?

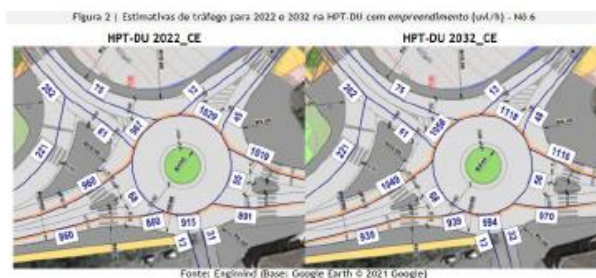
5. Implantação

- a. Em relação à implantação dos lotes de uso habitacional ou misto, estranha-se que o lote 2 seja implantado a 3m do limite do terreno, pois tratando-se de um edifício em zona não consolidada, com 5 pisos, logo aprox. 15m de altura, significa que para cumprir o RGEU teria de estar pelo artigo 60º, pelo menos a 10 m de outro edifício o que ao ficar a 3m está a impor um ónus a outro terreno privado, pois em caso de implantação futura nesse terreno terá de ficar a 7 m, mais do dobro imposto pela presente proposta, mesmo não considerando a linha dos 45º referida no RGEU.
- b. Estranha-se que a Administração seja tão cautelosa em relação ao cumprimento do RGEU para alguns casos, até em zonas consolidadas, e neste caso onde não existe nada, esteja a ser tão permeável.

6. Ruído vs Estudo de Tráfego

- a. A portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, impõe na instrução de operações de loteamento, em particular na alínea h) do n.º 13:
"Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, contendo informação acústica relativa à situação atual e à decorrente da execução da operação de loteamento e termo de responsabilidade do respetivo técnico."
- b. A legislação é clara, e obriga à informação acústica para a situação atual e a decorrente da execução da operação de loteamento, ou seja, a situação futura.

- c. Ora avaliando os mapas apresentados para os cenários de construção do loteamento, certamente não foi tido em consideração a nova via a criar, o número de viagens previstas no estudo de tráfego e a previsão de veículos para a situação futura (2022 e 2034). Nos documentos das adendas do estudo de tráfego, podemos ver a previsão de estimativa de 282 uvl/h que descem a nova via e 75 uvl/h que sobem. Tal previsão certamente vai alterar as cores dos mapas de ruído, pois nessas envolventes o ruído é maior que o apresentado.



- d. Igualmente os relatórios consideram a fonte de ruído o continente, mas para a previsão futura pelos vistos a loja com insígnia Mercadona não é fonte de ruído.
- e. Ou seja, trata-se de um estudo completamente insuficiente, e completamente dissonante do mapa apresentada pelo município com o PUCVR, onde toda a via da EN2 está em “sobreexposição ao ruído”. O que afinal terá acontecido, desapareceu o trânsito? Não parecer até porque é uma das vias mais movimentada da cidade, com zonas de travagem / aceleração e por isso intensamente expostas ao ruído. Pelas fotos do registo dos pontos de registo de ruído parece que foram feitos em zonas protegidas ou zonas de sombra.
- f. Ao nível das soluções de trânsito, nomeadamente a sinalização e a imposição de sentidos de circulação, vai levar a um aumento dos níveis de trânsito no troço da EN15 entre a nova rotunda e a rotunda do Quartel, levando a mais engarrafamentos.
- g. Aliás, não se entende como com um empreendimento tão importante não apresenta soluções para minimizar os verdadeiros impactos, deixando para serem resolvidos e pagos pelos cidadãos que só são chamados a pagar.

7. Águas residuais

- a. Para quem passa todos os dias na EN 15 depara-se com cheiro a esgoto resultante de efluentes a céu aberto (ver fotos seguintes datadas da sua origem). Recentemente foi afirmado por quem nos governa que o loteamento vai resolver isso. No entanto no projeto não é visível a resolução desse problema, pelo que se tratando de uma intervenção global com a importância e a marca que vai ter não é normal não pensarem nas questões ambientais de esgotos a céu aberto e não ser tratada. Será que quem visitou o terreno tinha o olfato pouco apurado?
- b. É verdade que ao longo da EN15 está prevista a construção de um novo coletor, mas não está explícito a recolha e ligação dos efluentes que correm a céu aberto, nem se encontrou a sua caracterização nas peças colocadas à participação pública.



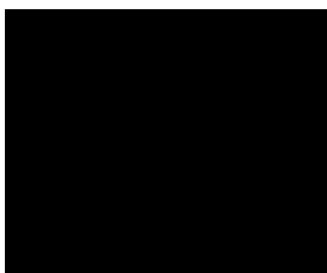
8. Conclusão

Considerando as notas que deixo no âmbito desta participação pública, considero que:

- a. Existe violação clara de legislação de carácter ambiental e urbanística;
- b. Os Serviços violam claramente o princípio da igualdade com tratamento diferenciado para o mesmo assunto, como é o caso de considerar arruamentos, passeios e estacionamento como áreas de equipamentos de utilização coletiva;

- c. Não são cumpridas as cedências obrigatórias mínimas legais, prejudicando claramente o interesse público e a usufruição dos espaços pelos cidadãos;
- d. Existem divergências claras entre estudo de tráfego e o estudo acústico apresentado, para além de se duvidar dos valores de base atendendo ao conhecimento do local e da carta de ruído apresentada com o PUCVR, no mesmo período de realização do trabalho;
- e. Ao nível da solução proposta para a circulação automóvel vai agravar os níveis de tráfego na via da EN2 entre a nova rotunda e rotunda do quartel, não sendo acutelada essa situação, nem apresentadas propostas para fazer a sua compensação e/ou redução.
- f. A proposta apresentada não é equilibrada caminhando sempre em direção dos benefícios e enriquecimento privado e ilícito e prejudicando os interesses públicos;
- g. A proposta por violação de várias normas não está em condições de aprovação, devendo sofrer uma forte reformulação.

Vila Real, 24 de agosto de 2023



- Participação n.º 16 -

Ex.mo Sr. Presidente da CCDR-Norte, I.P

Estando em consulta pública o processo designado por Quinta dos Cedros, relativo à edificação de milhares de m² de comércio e habitação, bem como de milhares de metros quadrados das correspondentes infraestruturas de acesso e estacionamento, (Ficheiro PE_Arquitetura_2, QS_ARQ.19) , entendemos na qualidade de proprietários dos terrenos atravessados pela linha de água que surge nas plantas dos projetos de arquitetura e especialidade bem como no Estudo de Impacto Ambiental (PE_INFRA_1, planta 5.AP.101.O.B e EIA – Elementos Adicionais), como recetora dos milhares de metros cúbicos de águas pluviais a drenar, solicitar às entidades competentes, a análise atenta à definição, conceção e dimensionamento do projeto de drenagem de águas pluviais apresentado (PE_Arquitetura_2, planta Proposta_Linha_água), nomeadamente no que diz respeito à utilização de uma pequena linha de água que atravessa a Nacional 15 na Timpeira e que desagua no rio corgo algumas centenas de metros a jusante.

A linha de água em causa, recebe e conduz as águas provenientes de minas existentes na envolvente do hipermercado CONTINENTE, bem como uma pequena parte das águas pluviais resultantes da drenagem de vias e edificado existente no aglomerado urbano da Timpeira.

Esta linha de água, de dimensão reduzida, percorre terrenos particulares durante todo o percurso, desde o atravessamento da Nacional 15 até ao Rio Corgo, onde desagua.

A sua secção transversal manteve até aos dias de hoje uma dimensão reduzida, com cerca de 50cm de largura e 40cm de profundidade, cavada em terrenos agrícolas, sem qualquer proteção natural ou artificial que minimize ou previna a erosão causada nos terrenos adjacentes pela sua passagem.

Dada a sua reduzida dimensão, passa inclusive por uma pequena poça situada na Quinta Vaz de Carvalho que possibilita, desde tempos imemoriais, como demonstram as pedras edificadas, a rega dos terrenos agrícolas envolventes.

No seu trajeto até ao rio, parte significativa desta linha de água apresenta há varias décadas, desvios subterrâneos significativos que causam estragos nos terrenos adjacentes, revelando-se uma preocupação constante dos proprietários dos terrenos atravessados, fruto do aumento dos caudais ao longo das últimas décadas, quer pela maior impermeabilização dos solos na sua bacia, quer pelas enxurradas provocadas por intempéries. O aumento significativo e espectável dos caudais, fruto da solução proposta vai intensificar drasticamente a situação já problemática.

Face à proposta de impermeabilização de mais uns milhares de metros quadrados de solo a montante desta linha de água, é claramente evidente que a pequena linha de água descrita anteriormente, não terá capacidade para receber o extraordinário aumento de caudal de águas pluviais provenientes de milhares de metros quadrados de novas vias de circulação, parques de estacionamento e coberturas dos vários edifícios de habitação e comércio propostos.

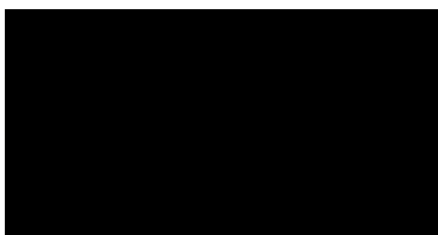
Serão com toda a certeza milhares de m³ de água descarregados numa pequena linha de água, sendo expectáveis os estragos causados pelas sucessivas enxurradas, nomeadamente com a erosão dos terrenos adjacentes, derrube de estruturas como poças e muros existentes, destruição da fauna e flora que se desenvolve ao longo da sua passagem.

Por fim, numa altura em que nos debatemos com alterações climáticas severas, que têm causado com cada vez mais periodicidade episódios de pluviosidade anormalmente forte é, na nossa opinião **IMPERATIVO**, rever a conceção da rede de águas pluviais apresentada, de forma a não prejudicar os proprietários das terras atravessadas por esta pequena linha de água, salvaguardando até a integridade física de quem trabalha a terra ou usufrui da mesma ao longo deste curso de água e atendendo à preservação da fauna e da flora que a rodeiam.

Há certamente alternativa para drenar as águas pluviais provenientes deste projeto, nomeadamente criando uma infra-estrutura capaz de conduzir até ao Rio Corgo estas águas que, segundo o projeto apresentado, seriam acrescentadas às que já correm, de forma mais eficiente, mais segura e em respeito com o meio ambiente que deve ser usufruído por todos. A Rua Francisco Vitorino Vaz de Carvalho, por exemplo, paralela à linha de água em causa, é uma via pública com todas as condições para receber uma rede de pluviais capaz de drenar todo este novo fluxo proveniente do loteamento até ao Rio corgo, evitando assim a alteração/destruição da linha de água existente, prejuízos particulares e ambientais e colocar em causa direitos adquiridos.

Assim, depois de consultados vários técnicos especialistas, que de imediato atestaram a inviabilidade da solução nas condições propostas, como proprietários dos terrenos atravessados pela dita linha de água tudo faremos para contestar esta solução agindo se necessário judicialmente.

Na qualidade de proprietários dos terrenos em causa, com os melhores cumprimentos,



Vila Real 24 de Agosto de 2023