



Parecer:

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanístico

A concordância do Sr. Director do DAST, Eng.º Manuel Abreu
Fernando Santos
25/02/2021

Parecer:

Departamento de Administração Geral do Território

Concordância
A concordância do Sr. Director
A concordância do Sr. Director
Fernando Santos

Despacho:

Assunto: - A Revisão do projecto.
16.2.21
Fernando Santos

N.º Registo: 1444

Processo n.º 2020/150.10.400/5

Data Entrada: 25/02/2021

Classificação:

Remetente: Américo Fernando Teixeira dos Santos

Destinatário: Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Delimitação de Unidade de Execução de Cachopadre – Correção de erro material

Face ao requerido – correcção de erro material detectado as folhas nº 10, § 3.º, da Memória Descritiva e consequente correcção do quadro sinóptico da planta "09. Estudo Urbanístico Orientador", constantes do processo 2020/150.10.400/5, em que é requerente Adriano Calle Lucas, Lda, porquanto, onde constava "As moradias poderão ter ainda um piso abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e arrumos", deverá constar "Os edifícios poderão ter ainda um piso abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e arrumos"

Cumpre-me informar:

A Câmara Municipal aprovou, em reunião ordinária realizada no dia 16/02/2021, a delimitação da Unidade de Execução em apreço;

Que o ora peticionando é de aceitar, devendo o assunto ser presente a uma próxima reunião do Executivo para aprovação.

Em caso de aprovação, a Unidade de Execução, com a respectiva correcção, deverá ser publicitada nos termos legais.

Juntam-se peças escritas e desenhadas devidamente corrigidas.

O Técnico
Fernando Santos
(Fernando Santos, Arq.to)

ADRIANO CALLÉ LUCAS, Lda.

Registo N.º: 2451 /Ano: 2021
 Entrada de 19/02/2021
 Classif. ou Proc. N.º:150.10.400
 Registado por: pfr_fmota
 Registado a: 19/02/2021 17:48:07

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal de

Paços de Ferreira

Assunto: Pedido de Correção de Erro Material na Delimitação de uma Unidade de Execução em Cachopadre, Paços de Ferreira

Adriano Callé Lucas, LDA., com sede na Rua Adriano Lucas, n.º 161, 3020-430-Coimbra, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502909900, representada por Adriano Callé Lucas, na qualidade de Gerente, com poderes para o acto, em aditamento ao requerimento n.º 13634 de 27 de dezembro de 2020 para a Delimitação de uma Unidade de Execução em Cachopadre, que deu origem ao processo n.º 2020/150.10.400/5, vimos por este meio solicitar a correção de um erro material detectado.

A divisão de
 Habitação - Urbanismo
 16.2.2021

Refere-se a correção à necessidade de indicação precisa da viabilidade de ser possível edificar, em todos os futuros edifícios, um piso em cave que, por lapso, estava apenas indicado para as moradias. O texto original da Memória Descritiva indicava na página 10 "As moradias poderão ter ainda um piso abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e arrumos." A alteração passará a ter a seguinte redacção: "Os edifícios poderão ter ainda um piso abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e arrumos."

Para melhor entendimento dessa disposição relativa às caves, altera-se também o quadro de áreas da planta "09.Estudo Urbanístico Orientador" introduzindo mais uma coluna com o número de pisos em cave e outra com a área de construção dessas mesmas caves.

Junta-se para o efeito os seguintes elementos a substituir:

- "Memória descritiva UE1_V8_2021-02-19"
- Planta "09.Estudo Urbanístico Orientador"

A

ADRIANO CALLÉ LUCAS, Lda.

Aguardando uma decisão favorável ao presente pedido, apresentamos a Vossa Exa os nossos cordiais cumprimentos.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2021

O requerente

Adriano Callé Lucas, Lda.
Gerente

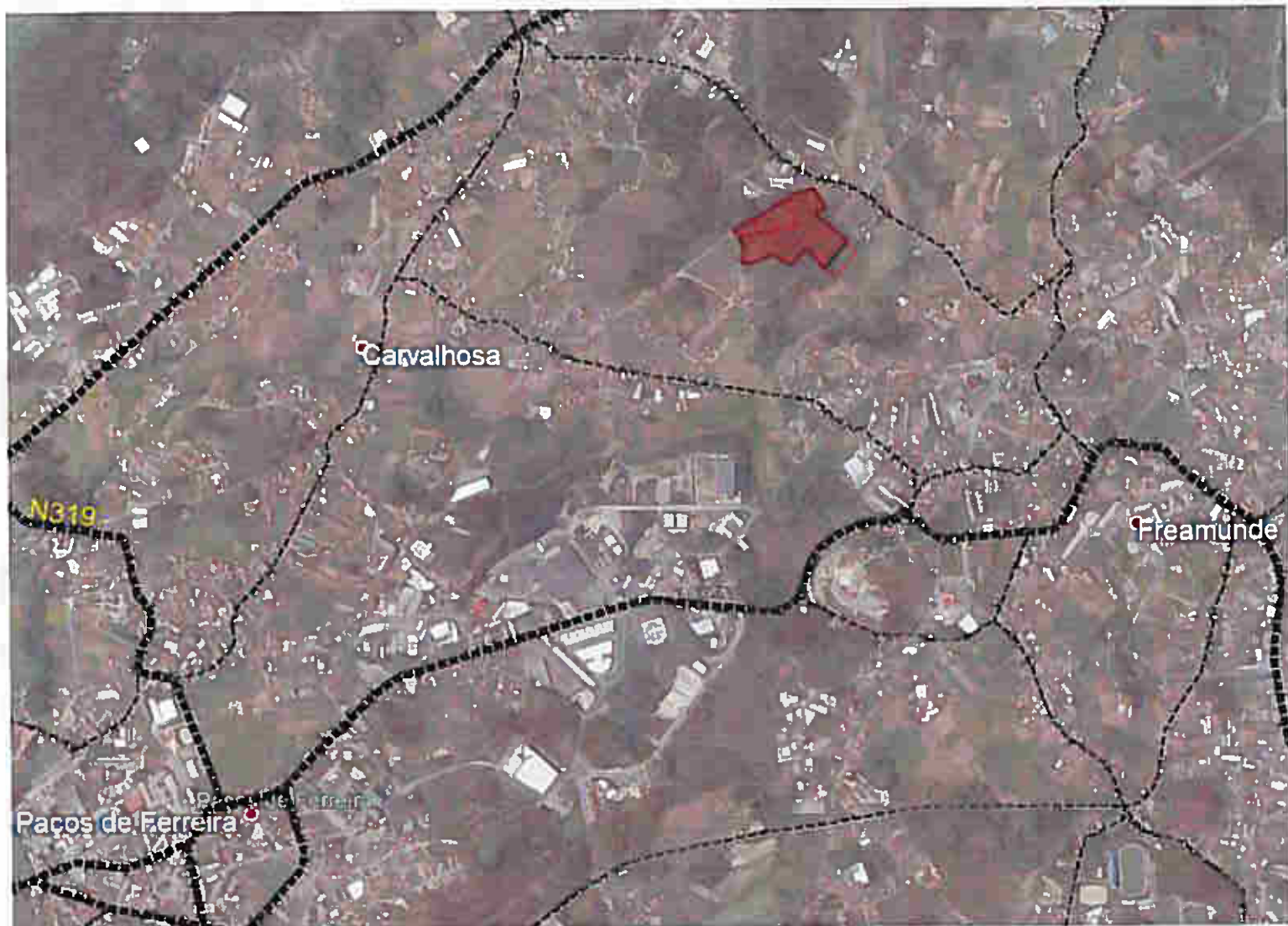


ADRIANO CALLÉ LUCAS, LDA.

Sede: Rua Adriano Lucas nº 161 – 3020-430 COIMBRA

Escritório: Av. 24 de Julho nº50 – 1º – 1200-868 LISBOA Tels. 21 393 90 00/02 Fax 21 393 90 01

Cap. Social 100.000 Eur. NIPC e Matrícula CRC Lisboa 502 909 900



CÂMARA MUNICIPAL DE PAÇOS DE FERREIRA
REQUERIMENTO PARA A DELIMITAÇÃO DE UMA
UNIDADE DE EXECUÇÃO EM CACHOPADRE
NOVEMBRO DE 2020

ÍNDICE:

1. INTRODUÇÃO E OPORTUNIDADE	3
2. PLANTA CADASTRAL COM O LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
3. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS	4
4. CERTIDÕES PREDIAIS	5
5. ENQUADRAMENTO NO PDM E LOCALIZAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	5
6. SOLUÇÃO URBANÍSTICA	9
7. IMPLEMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	11
8. ARTICULAÇÃO COM A ENVOLVENTE E PREEXISTÊNCIAS	11
9. CUMPRIMENTO DOS OBJECTIVOS PREVISTOS NO N.º 2 DO ARTIGO 148.º DO RJGT	12
10. PREVISÃO DO SISTEMA E DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO	13
11. ÁREAS VERDES DE RECREIO E LASER, DE EQUIPAMENTOS E VIAS	13
12. ESTACIONAMENTO	13
13. ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO	15
14. ESPAÇOS PÚBLICOS	15
15. RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS	16
16. INFRAESTRUTURAS E FASEAMENTO	16
17. CALENDARIZAÇÃO	23
LISTA DE PEÇAS DESENHADAS	24
ANEXO I CÓPIA DA CERTIDÃO DA DESCRIÇÃO E DE TODAS AS INSCRIÇÕES EM VIGOR EMITIDA PELA CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL REFERENTES A CADA UM DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UNIDADE DE EXECUÇÃO	24
ANEXO II CONTRATO DE URBANIZAÇÃO	24

UNIDADE DE EXECUÇÃO EM CACHOPADRE

Memória Descritiva e Justificativa

1. Introdução e Oportunidade

A presente Memória Descritiva diz respeito ao pedido de aprovação de delimitação de uma Unidade de Execução, destinada à implantação de um conjunto de habitação em moradias unifamiliares e habitação colectiva, num terreno com cerca de 56.559 m², com 3 proprietários diferentes.

Os terrenos, localizam-se em Cachopadre, na freguesia de Freamunde, e em Sanguinhais, na vizinha freguesia de Carvalhosa, ambas do concelho de Paços de Ferreira. Tem uma orografia de declives suaves entre os 4% e os 10% e uma boa acessibilidade através da Rua de Cachopadre, Rua alto dos Grilos e Rua das Fontelas.

A envolvente é uma área mista de usos habitacional, industrial e de comércio/serviços. O uso habitacional dominante é o de habitação unifamiliar.

A Unidade de Execução proposta tem como objectivos genéricos, a integração da área de intervenção na estrutura urbana. Dada a crescente procura de habitação na Área Metropolitana do Porto e dada a proximidade e a excelente acessibilidade de Paços de Ferreira ao Porto tem-se sentido uma maior procura de habitação no Concelho. Neste momento existe muito pouca oferta pelo que o desenvolvimento desta Unidade de Execução vem possibilitar o incremento da oferta de habitação num espaço urbano qualificado.

Os terrenos integrantes da U.E. pertencem aos seguintes proprietários:



Adriano Callé Lucas, Lda – Parcela A (Inscrito com o Artigo Matricial nº3362 na freguesia de Freamunde), Domingos Ferreira Teles de Magalhães – Parcela B (Inscrito com o Artigo Matricial nº177 na freguesia de Freamunde, Maria Emília Alves Ferreira Gomes Brunido e Joaquim Martins Carneiro Leão – Parcela C (Inscrito com o Artigo Matricial nº2272 na freguesia de Carvalhosa), que têm interesse na implementação da urbanização prevista para os seus terrenos, dispondo de meios necessários para atingir esse objectivo.

A presente Unidade de Execução prevê o sistema de execução de Iniciativa dos Interessados, conforme previsto no número um do artigo 147º do Decreto de Lei nº 80/2015 de 14 de Maio, ficando obrigados *“a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal”*.

Essa compensação constará das cedências a efectuar no âmbito dos loteamentos, e o diferencial que eventualmente possa ficar em falta consistirá nas compensações devidas.

2. Planta cadastral com o limite da área de intervenção

Conforme referido anteriormente esta Unidade de Execução engloba 3 parcelas de outros tantos proprietários, sendo o limite da Unidade de Execução apresentado nas peças desenhadas “02.Cadastró” e “05.Unidade de Execução” com o Limite da Área de Intervenção.

3. Identificação dos prédios abrangidos e respectivos proprietários

Os Prédios abrangidos pela U.E. são o nº 3362, Propriedade da sociedade Adriano Callé Lucas, Lda, o nº177, Propriedade de Domingos Ferreira Teles de Magalhães, e o nº2272, Propriedade de Maria Emília Alves Ferreira Gomes Brunido e Joaquim Martins Carneiro Leão, conforme Certidões do Registo Predial.

4. Certidões Prediais

No Anexo I a este documento apresentam-se as cópias dos documentos referidos.

5. Enquadramento no PDM e localização da Unidade de Execução

Na peça desenhada “03.Extractos do PDM” encontra-se a implantação da U.E. sobre as Cartas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Paços de Ferreira.

A presente proposta de Unidade de Execução de Cachopadre terá como referência normativa o Plano Director Municipal de Paços de Ferreira, publicado em Diário da República - II Série – n.º234 - 5 de Dezembro de 2007, designadamente o artigo 52º no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das U.E. e aos critérios a que deve obedecer a sua delimitação.

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Integra quase na totalidade a categoria de uso do Solo Urbano cujo Urbanização seja possível programar - Áreas de Expansão de Nível 3 (52.041 m²) e com uma pequena faixa de terreno a Sudoeste (4.518 m²) classificado como Solo Rural - Espaços Agrícolas - Áreas Agro-florestais.

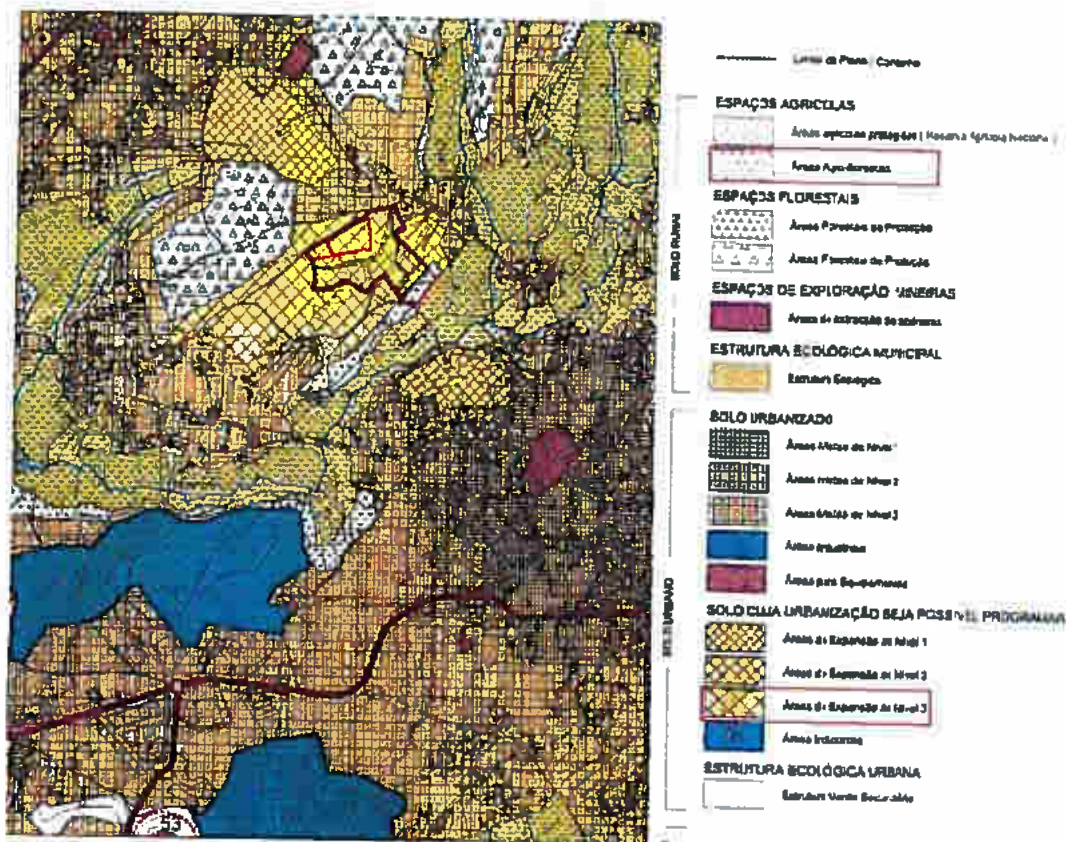


Figura 1 – Extracto Planta de Qualificação do Solo do PDM de Paços de Ferreira

O Solo Urbano – Solo cuja urbanização seja possível programar, o artigo 37º e 38º refere que, nestas áreas são permitidos, nos termos legais, os usos habitacional, comercial e de serviços, sem dominância de qualquer dele.

De acordo com o nº 1 do artigo 26º do Regulamento do PDM, a profundidade máxima das construções em banda dos pisos destinados a habitação ou serviços de 15 metros.



2 — O rés-do-chão quando destinado a comércio, pode atingir a profundidade máxima de 30 metros.

Artigo 33.º Parâmetros de dimensionamento

As áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos devem respeitar os parâmetros mínimos de dimensionamento fixados pela Portaria n.º 216-C/2008, de 03 de Março, cujos valores são considerados como mínimos.

Artigo 39.º Anexos

1- Os anexos em logradouros destinam-se exclusivamente a arrumos e ou garagem, só podendo ter um piso com pé-direito máximo de 2,20 metros.

2 — A área ocupada não pode ser superior a 10 por cento da área total do lote ou parcela.

3 — A cobertura não pode ser visitável.

O Artigo 43.º estabelece especificamente o regime para as áreas de expansão de nível 3

1 — O índice de utilização máximo é de 0,70 m² /m² aplicado à área de intervenção.

2 — O número máximo de pisos é de três (rés-do-chão + dois).

A proposta da unidade de execução (52.041 m²), insere-se numa zona classificada no Plano Director Municipal de Paços de Ferreira como “Áreas de Expansão de Nível 3”, referido e já descrito em cima. A presente proposta, prevendo o uso habitacional e comércio, encontra-se assim enquadrada, a nível dos usos propostos.

A área total de construção prevista enquadra-se nos valores máximos previstos no Plano Director Municipal de Paços de Ferreira para esta classe de espaço (índice de utilização máximo de 0,70 e número máximo de pisos de três acima do solo).

Em resumo, o P.D.M. de Paços de Ferreira estabelece os seguintes parâmetros para as áreas onde o terreno se insere:

Índice de utilização máximo (áreas de expansão de nível 3) – 0,70

Área máxima de construção = 36.428,45 m² (52.041 m² X 70%)

A ocupação que se propõe neste Unidade de Execução respeita o PDM cumprindo e ficando aquém, todos os referidos parâmetros urbanísticos:

- Área total da Unidade de Execução – 52.041 m²
- Área total de construção (acima da cota de soleira) – 36.428,27 m²
- Área total de implantação – 12.384 m²
- Índice total de Implantação – 0,24
- Índice total de Construção – 0,70
- Índice total de Permeabilidade (cerca de) – 0,51
- Número máximo de pisos – 3

CONDICIONANTES

A nível de condicionantes não se regista a ocorrência de Reservas Agrícola ou Ecológica Nacionais dentro da área do terreno em questão, existindo apenas o atravessamento de duas linhas eléctricas, uma de alta tensão que liga duas subestações (Riba D’Ave a Recarei) e atravessa o terreno a poente no sentido norte-sul e outra de média tensão ao longo do limite entre as duas parcelas.

6. Solução urbanística



Figura 2 – Estudo Urbanístico Orientador

A presente proposta de delimitação da U.E. é acompanhada pelo estudo urbanístico orientador, apresentado na peça desenhada “09.Estudio Urbanístico Orientador”.

O modelo de ocupação proposto visa desenvolver uma solução urbanística de qualidade, com um programa adequado à situação actual do mercado local, baseado essencialmente em lotes para moradias (geminadas e em banda) e lotes para edifícios de habitação colectiva, todos com jardins, tendo em conta o objectivo de garantir a sustentabilidade da solução urbanística, quer do ponto de vista ambiental e da sua adequada integração na envolvente, quer do ponto de vista do equilíbrio económico e financeiro da operação urbanística.

- > São propostos 77 lotes para moradias geminadas e em banda, 16 lotes para edifícios de habitação colectiva (2 com comércio no R/C) e um lote para uma moradia isolada existente.
- > Todas moradias terão entre 2 a 3 pisos acima da cota de soleira (dependendo da solução a adoptar em arquitectura).
- > Os edifícios poderão ter ainda um piso abaixo da cota de soleira destinado a estacionamento e arrumos.
- > A actual moradia existente será integrada na unidade de execução, com lote próprio.
- > Todos os lotes de moradias a constituir, terão a possibilidade de construir um Anexo, destinado exclusivamente a arrumos e garagem, não podendo ultrapassar 10% da área do lote conforme previsto no PDM.
- > Todos os lotes deverão ter, no mínimo, 20% da sua área permeável.
- > Assinalam-se, na Planta de Estudo Urbanístico Orientador, as áreas previstas para a implantação de espaços verdes, equipamentos e infraestruturas viárias, sendo a sua concretização e quantificação feita no âmbito das operações de loteamento.
- > A nível de estacionamentos, a operação prevê uma dotação de 73 lugares públicos à superfície, ao longo dos arruamentos (parâmetros estes respeitados pela portaria n.º216-C/2008). O estacionamento privado composto por 363 lugares será assegurado no interior dos lotes, dentro e fora das edificações.

O Índice de construção global da Unidade de Execução de Cachopadre é de 0,7 os parâmetros urbanísticos dos futuros lotes propostos são os constantes dos quadros Anexos.

7. Implementação da Unidade de Execução

A implementação da UE far-se-á através de operações de loteamento (uma ou várias por cada prédio) ou de edificação, com ou sem destaques, respeitando os índices e parâmetros urbanísticos definidos na presente U.E. Deixa-se assim, alguma flexibilidade que possa acompanhar as variações do mercado imobiliário, no desenho do edificado sendo, no entanto, apresentado a título indicativo uma planta com um estudo urbanístico orientador.

8. Articulação com a Envoltente e Preexistências

Na U.E. existe uma moradia, terreno associado a esta moradia integrará um dos loteamentos futuros da U.E.

Na U.E. existem também duas linhas eléctricas, uma de alta tensão que liga duas subestações (Riba D'Ave a Ricarei) e atravessa o terreno a poente no sentido norte-sul e outra, de média tensão, ao longo do limite da parcela 1. A linha de alta tensão permanecerá no mesmo sítio, e vai continuar a ter uma faixa livre de arborização de grande porte. Essa área será uma zona verde. A Linha de média tensão poderá ter de ser desviada na zona onde se prevê edificação o que será feito no âmbito de um futuro loteamento.

Dada a ocupação orgânica no tecido urbano existente, muito fragmentado e disperso, optou-se por criar uma malha estruturada que possa proporcionar, no futuro, uma reconversão da malha urbana existente, criando assim espaços urbanos de qualidade.

A urbanização irá criar um novo espaço residencial em Cachopadre e com isso a contenção/consolidação do ordenamento urbano.

Conforme a planta de sugestão de apresentação do Estudo Urbanístico Orientador, podemos verificar que se pretende que todo o conjunto seja independente na sua funcionalidade, mas articulado. Os loteamentos ou projectos de edificação subsequentes vão criar uma zona residencial qualificada com espaços exteriores para convívio dos moradores.

A zona mais a Norte da U.E. será ocupada com os lotes para habitação colectiva com algum comércio ao nível do r/c.

Na U.E. encontramos zonas que serão objecto de loteamentos ou de projectos de edificação para usos de Habitação Unifamiliar (moradias, geminadas e em banda). Todas as moradias terão lotes com dimensões confortáveis.

No Estudo Urbanístico Orientador propõe-se uma área para espaços verdes de recreio e lazer a localizar na zona central da UE. Este espaço verde de recreio e lazer poderá ser concessionado para a construção de uma piscina para uso dos residentes servida de um bar/café de apoio.

Uma área agro-florestal de 4.518,00 m², a Sudeste, não está integrada na U.E., e será por isso uma parcela sobranse em zona agrícola do proprietário da Parcela 01. Contudo, no futuro, caso se justifique o arruamento existente poderá ser prolongado.

9. Cumprimento dos objectivos previstos no n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT

O n.º 2 do artigo 148º do RJIGT diz o seguinte *“As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelas proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais”*.

A presente U.E. foi assim delimitada em cumprimento estrito dos critérios previstos no PDM constituindo-se como uma unidade que assegura o desenvolvimento urbano harmonioso, conforme definido no PDM.



10. Previsão do sistema e dos instrumentos de execução

A implementação da Unidade de Execução, como já referido, será feita pela iniciativa dos interessados, promovendo os loteamentos subsequentes, executando no âmbito dos loteamentos as respectivas infraestruturas previstas e as obras de edificação indicadas nas peças desenhadas.

Os “agentes” envolvidos serão a Câmara Municipal de Paços de Ferreira, a sociedade Adriano Callé Lucas, Lda., Domingos Ferreira Teles de Magalhães, Maria Emília Alves Ferreira Gomes Brunido e Joaquim Martins Carneiro Leão, respectivamente proprietários das parcelas A, B e C identificadas no ponto 1. da presente Memória Descritiva, sendo que se pretende uma colaboração estreita e permanente entre as partes.

Em termos de repartição de benefícios e encargos, dado se tratarem de 3 proprietários, o RJGT prevê a necessidade de perequação compensatória. No entanto, neste caso tal não se aplicará porque o índice de construção de 0,70 e a cedência média serão iguais para os três proprietários. Assim, na solução apresentada nenhum proprietário é beneficiado em relação a outro.

11. Áreas Verdes de recreio e lazer, de Equipamentos e Vias

Na U.E. prevêem-se espaços verdes e de utilização colectiva que serão concretamente definidos em fase de projectos de loteamento. A estas acrescem as áreas para arruamentos, passeios e infraestruturas.

12. Estacionamento

O estacionamento na presente U.E. será o previsto na Portaria n.º 216-B/2008, parâmetros de dimensionamento de infra-estruturas viárias.

- Para Habitação em moradia unifamiliar:

Estacionamento Privado:

2 lugares por fogo com área igual a 300m² ou 3 lugares por fogo com área maior que 300m²

Estacionamento Público:

20% do número total de lugares privados

- **Para Habitação colectiva:**

Estacionamento Privado:

1,5 lugares por cada 120m² de área de construção de habitação colectiva

Estacionamento Privado:

20% do número total de lugares privados

- **Para Comércio:**

Estacionamento Privado:

1 lugar por cada 30m² de área de construção de comércio

Estacionamento Público:

20% do número total de lugares privados

As aplicações dos parâmetros definidos no PDM ao estudo urbanístico orientador da UE, resultam na necessidade de 363 lugares privados e 73 lugares públicos.

O estudo urbanístico orientador prevê um total de 363 lugares de estacionamento privado, localizados dentro dos lotes. Os lugares de estacionamento públicos previstos serão 167 lugares, encontrando-se implantados ao longo das vias. Existe assim um acréscimo de 95 lugares em relação aos parâmetros definidos no PDM.

13. Estimativa de custos das obras de urbanização

A estimativa do custo total das obras de urbanização é de cerca de 700.000 € e serão custeadas pelos promotores no âmbito das obras de urbanização do loteamento das respectivas parcelas de terreno.

14. Espaços Públicos

Pretende-se que os espaços públicos, nomeadamente as zonas verdes integrem o ecossistema local, que a intervenção seja um exemplo de estrutura auto-sustentável, funcionando com baixos consumos energéticos e baixa manutenção.

As opções de abordagem preconizadas caracterizar-se-ão por:

- Adequação cultural às comunidades residentes;
- Apropriação ecológica do sítio;
- Apazibilidade da imagem de conjunto por recurso a estéticas apelativas;
- Contemporaneidade da linguagem formal;
- Facilidade de manutenção pela robustez e durabilidade dos materiais a empregar.

Como objectivos programáticos de abordagem tomar-se-ão:

- Constituição de uma área urbana de bom nível de infra-estruturação e qualidade de espaço público;
- Criação de uma zona verde, ligada à estrutura verde principal do concelho, no conjunto todas estas estruturas verdes da U.E. irão funcionar estabelecendo relações entre si;
- Defesa do Meio-Ambiente;
- Dotação das infra-estruturas de apoio que garantam o seu funcionamento e a sua manutenção;
- Selecção de mobiliário urbano e equipamentos antivandalismo.

- Criação de um parque infantil (2-5 anos e 6-15 anos)
- Criação de uma pequena zona de lazer com uma pequena piscina apoiada de um pequeno apoio de restauração, para uso dos moradores
- Implantação de pequenos circuitos de manutenção.

15. Resíduos Sólidos Urbanos

Em relação ao depósito de resíduos sólidos deverão ser instaladas ilhas ecológicas a dimensionar com maior rigor em fase de projecto.

As características dos equipamentos a instalar serão as definidas pela Câmara Municipal, os quais serão dimensionados em fase de loteamentos e/ou projectos de construção.

No espaço público serão instaladas papeleiras e outro tipo de contentores que vierem a ser definidos com a pela Câmara Municipal em projecto de execução.

16. Infraestruturas e Faseamento

As Obras de Urbanização e de Infraestruturas Propostas, correspondentes ao pedido de aprovação de delimitação de uma Unidade de Execução em Cachopadre, a serem realizadas no âmbito dos loteamentos, contemplam:

Obras de Urbanização Propostas:

- arruamentos,
- estacionamento públicos,
- passeios,
- áreas de espaço público,
- áreas de espaços verdes.

Redes de Infraestruturas Propostas:

- Rede de Distribuição de Água Potável e de Água de Incêndio;

- Rede de Saneamento de Águas Residuais Domésticas (Gravítica) e Rede Elevatória;
- Estações Elevatórias da Rede de Saneamento de Águas Residuais Domésticas;
- Rede de Saneamento de Águas Pluviais e Poços de Infiltração;
- Rede de Distribuição de Electricidade;
- Rede de Distribuição de Gás (se viável);
- Rede de Distribuição de Telecomunicações (ITUR);
- Rede de Iluminação Pública,

bem como, também:

- O desvio de uma linha aérea de média tensão.

As Redes serão ligadas às Redes Públicas já existentes na Rua do Cachopadre, de acordo com a informação obtida na Câmara Municipal de Paços de Ferreira, a saber:

- Rede de Abastecimento de Água;
- Rede de Saneamento;
- Rede de Telecomunicações,
- Rede de Electricidade,

sendo que não existem nas proximidades:

- Rede de Gás Natural;
- Rede de Águas Pluviais.

Todas as Infraestruturas e Obras de Urbanização serão executadas em 6 Fases (Fases A1 a A4, B1 e C1), muito embora, por questões topográficas, a Fase A1 irá contemplar também a execução de uma estação elevatória de esgotos residuais, e o colector elevatório, em pressão.

Propõem-se os seguintes Traçados Esquemáticos para as Redes de Infraestruturas:

Global:



Notas:

- Por simplificação, não se encontra representada a Rede de Telecomunicações, que terá um traçado sensivelmente "paralelo" à Rede de Electricidade;
- O traçado da Rede de Gás não se encontra representado, será a definir de acordo com os possíveis fornecedores de gás canalizado (GPL) a operar nesta zona;
- A linha de Média Tensão a deslocalizar é a que atravessa a Fase A1 (mas, por uma questão de simplificação da imagem, não está aqui representada).

Rede de Distribuição de Água e Água de Incêndio:



Rede de Distribuição de Electricidade e Iluminação Pública:



Rede de Drenagem Residual Gravítica e Rede Elevatória Residual:



Rede de Drenagem Pluvial:



As fases podem-se desenvolver de forma autónoma, podendo ser desenvolvidas em simultâneo ou sequencialmente sendo a ordem meramente indicativa. Poderão em fase de loteamentos ser apresentadas outras alternativas e/ou faseamentos diferentes.



17. Calendarização

A calendarização de cada uma das fases, também identificada, tem que ver com o prazo estimado para a execução das obras de urbanização de cada uma das fases, sendo que o prazo global não deverá ultrapassar os 10 anos desde a assinatura do Contrato de Urbanização.

Lista de Peças Desenhadas

01. Enquadramento
02. Cadastro
03. Extractos do PDM
04. Levantamento topográfico
05. Unidade de Execução
06. Infraestruturas
07. Cortes Gerais
08. Faseamento
09. Estudo Urbanístico Orientador
10. Sugestão de Apresentação

Anexos:

Anexo I Cópia da certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referentes a cada um dos prédios abrangidos pela unidade de execução

Anexo II Contrato de Urbanização

Paços de Ferreira, 20 de Novembro de 2020

Gil Serras Pereira
Arquitecto
Director Urbanismo

Miguel Andrade e Sousa
Arquitecto
Director Geral

CONTRATO DE PROMOÇÃO DE UNIDADES DE EXECUÇÃO

E DE

URBANIZAÇÃO

(Minuta)

(Unidade de Execução em Cachopadre – Paços de Ferreira)

Entre:

Município de Paços de Ferreira, pessoa colectiva número 502173297, com sede no Edifício dos Paços do Concelho, à Praça da República, n.º 46, 4590-527 PAÇOS DE FERREIRA, neste acto representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito, com poderes para o acto concedidos por deliberação camarária de ---/---/---, adiante designado por Município

E

Adriano Callé Lucas, LDA., com sede na Rua Adriano Lucas, n.º 161, 3020-430-Coimbra, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502909900, neste representada por Adriano Callé Lucas, na qualidade de Gerente, com poderes para o acto, na qualidade de proprietária de parte da área de intervenção adiante designada por ACL ou proprietária;

Considerando:

- I. Sob Proposta da Proprietária, a Câmara Municipal de Paços de Ferreira promoveu a delimitação de uma Unidade de Execução, adiante designada por UE, pelo sistema de execução de Iniciativa dos Interessados, de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 147º do Decreto de Lei nº 80/2015 de 14 de Maio;**
- II. A Proprietária é dona e legítima possuidora do prédio rústico, descrito na Conservatória do Registo Predial de Paços de Ferreira sob o número 1782/20060308, a que corresponde a matriz rústica nº 178, que totaliza a área de 46.500,00 m², o qual se encontra inserido de acordo com o Plano Director Municipal de Paços de Ferreira em Solo Urbano cujo Urbanização seja possível programar - Áreas de Expansão de Nível 3 (40.991 m²) e com uma pequena faixa de terreno a Sudoeste**

- (5.509 m²) classificado como Solo Rural - Espaços Agrícolas - Áreas Agro-florestais, área esta que não se encontra incluída na presente UE;
- III. O prédio identificado no Considerando anterior corresponde a mais de metade da área de intervenção da UE;
 - IV. Na sequência de diversas interações com os Proprietários, o Município decidiu delimitar a UE a ser implementada pela iniciativa dos interessados;
 - V. O sistema de iniciativa de interessados é um dos sistemas de execução previstos nos termos dos artigos 147.º e 149.º do RJGT, em que os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução são definidas por contrato de urbanização;
 - VI. A Proprietária pretende dar início aos procedimentos através do sistema de iniciativa de interessados, em que os direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização;
 - VII. As Partes pretendem celebrar o presente Contrato de Urbanização, ao abrigo do n.º 2 do artigo 147.º e do n.º 2 do artigo 149.º ambos do RJGT, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio;
 - VIII. A Proprietária pretende ainda lotear e urbanizar a UE bem como executar as acções urbanísticas que são da sua responsabilidade;
 - IX. A delimitação da UE visa o futuro loteamento dos terrenos bem como a respectiva infraestruturização do espaço urbanizável delimitado na UE destinado à construção de edifícios para instalação de actividades habitacionais e comerciais conforme preconizado no PDMPF e abrange os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, tal como constam no desenho “Planta Cadastral com o Limite da UE”, onde consta a identificação e os limites cadastrais dos prédios abrangidos, que constitui o Anexo I, do presente Contrato;
 - X. A delimitação da Unidade de Execução está de acordo com os Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, permitindo a prossecução dos objectivos programáticos do PDMPF e deverá assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso;
 - XI. O Município de PF e a Proprietária – de ora em diante também designadas conjuntamente por Partes -, reconhecem que no âmbito de qualquer procedimento de adaptação do PDM aos novos critérios legais de classificação e categorização do solo, o MUNICÍPIO mantém a classificação como solo urbano dos solos inseridos na área de intervenção da UE, dada a sua vocação urbana e em conformidade com a

regra estabelecida no artigo 82.º, n.º 3 da Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, que aprovou a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e de Urbanismo, adiante LBPPSOTU;

Deste modo, as partes aceitam e reciprocamente acordam o presente Contrato de Urbanização, que com os Anexos que o integram se regerá pelo disposto nas cláusulas seguintes e a cujo integral cumprimento os contraentes reciprocamente se obrigam:

Cláusula Primeira Âmbito

O presente Contrato de Urbanização (adiante designado por “Contrato”) é celebrado ao abrigo da do n.º 2, do artigo 149.º do Decreto-Lei n.º DL n.º 80/2015, de 14 de Maio, que aprovou o a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (adiante designado por “RJGT”), nele definindo-se os direitos e obrigações das Partes na execução da Unidade de Execução.

Cláusula Segunda Identificação dos Prédios

O prédio da Proprietária integra o Unidade de Execução, representado mais de metade da sua área de intervenção.

Cláusula Terceira Objecto

O presente Contrato visa regular as relações entre as Partes, designadamente:

- a. Definir o aproveitamento dos terrenos para construção em face das prescrições do PDMPF;
- b. Estabelecer as obrigações das Partes relativamente à execução das operações urbanísticas necessárias, nomeadamente das operações de loteamentos e das obras de urbanização e as responsabilidades a que ficam sujeitas, bem como o prazo de execução definido para cada operação e etapa de execução da UE.

Cláusula Quarta
Obrigações Genéricas das Partes

1. O Município compromete-se a:
 - a. Proceder à apreciação e aprovação dos pedidos de licenciamento das operações de loteamento dos prédios resultantes da UE de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados;
 - b. Proceder à apreciação e aprovação dos procedimentos de controlo prévio das obras de urbanização e edificação previstas nos loteamentos UE de acordo com as disposições dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis e nos prazos legalmente fixados;
 - c. Diligenciar no sentido de serem respeitados pelos órgãos e serviços municipais os prazos procedimentais legalmente fixados, nomeadamente os relativos à aprovação dos projectos e à emissão dos alvarás necessários;
 - d. Fiscalizar e acompanhar a realização das obras de urbanização e edificação previstas;
 - e. Praticar todos os actos necessários à implementação da eu;
 - f. No âmbito de qualquer procedimento de adaptação do PDM aos novos critérios legais e de classificação e categorização do solo, o Município mantém a classificação como solo urbano dos solos inseridos na área de intervenção da UE, dada a sua vocação urbana e nos termos do artigo 82.º, n.º 3 da LBPPSOTU, como forma de concretizar as opções de desenvolvimento tomadas naquela data.
2. A Proprietária fica obrigados a:
 - a. Realizar todos os estudos necessários e submeter a licenciamento as operações de loteamentos e respectivas as obras de urbanização e infraestruturas da área de intervenção da UE, de acordo com a Cláusula Décima Primeira do presente contrato, e de acordo com os instrumentos de gestão territorial e outros regulamentos aplicáveis;
 - b. Em consonância com o previsto nos termos da cláusula sexta do presente contrato, deverão ser realizadas as cedências e/ou as compensações nos termos previstos no Regulamento do Plano Director Municipal de Paços de

Ferreira e nos demais regulamentos aplicáveis, na lei e no presente Contrato no âmbito do licenciamento das operações de loteamento subsequentes;

- c. Suportar as despesas resultantes da celebração e execução do presente Contrato;

Cláusula Quinta **Estruturação da Propriedade**

1. Os Prédios existentes na UE são os constantes da “Planta Cadastral com o Limite da UE” Anexo I ao presente Contrato e que dele faz parte integrante.
2. A área total da UE é sujeita a operações de loteamento de acordo com o faseamento apresentado na “Planta de Faseamento / Calendarização”, não sendo definida qualquer ordem ou prioridade para a sua execução e concretização.
3. O pedido de loteamentos referidos no número anterior será acompanhado dos elementos constantes da legislação em vigor.
4. A proposta de delimitação desta Unidade de Execução, visa assim a reestruturação fundiária das parcelas integrantes da UE e a respectiva infraestruturação do espaço urbanizável dentro dos limites do Regulamento do PDMPF e prevendo operações urbanísticas autónomas para os diversos proprietários envolvidos.
5. Para a área correspondente ao conjunto dos prédios abrangidos pela UE aplicam-se os parâmetros constantes do Regulamento do PDMPF, sendo a área máxima de construção admitida dentro dos limites desta Unidade de Execução destinada à Habitação e outros usos compatíveis, nos termos do indicado Regulamento do PDMPF.

Cláusula Sexta **Áreas de Cedência**

1. Serão transferidas para o Município e integrar-se-ão no domínio municipal as áreas destinadas à implantação de espaços verdes de recreio e lazer, infraestruturas territoriais e urbanas e viárias que resultarem das operações de loteamento a realizar de acordo com o previsto no Regulamento do PDM de Paços de Ferreira.

2. As cedências referidas no ponto anterior tornam-se efectivas com o registo dos Alvarás de loteamento e, no caso de não ser possível efectuar as cedências obrigatórias no âmbito de cada operação de loteamento, os proprietários em causa deverão compensar o município em numerário ou em lotes para edificação.

Cláusula Sétima **Sistema de Perequação**

1. A UE prevê um índice de construção de 0,70 para as três propriedades integrantes.
2. Por existirem benefícios proporcionais entre os Proprietários, não se justifica a aplicação de qualquer sistema perequativo.
3. Nos termos do presente Contrato cabe a cada um dos proprietários o desenvolvimento dos projectos de loteamento e das obras de urbanização necessárias para a concretização da UE, ficando cada operação de loteamento responsável pela infraestruturização necessária ao seu desenvolvimento.

Cláusula Oitava **Execução, Faseamento e Calendarização**

1. A execução da UE processa-se através do licenciamento ou comunicação prévia das operações loteamento necessárias para a execução das obras de urbanização e construção dos edifícios previstos edificar nos respectivos prédios.
2. Os loteamentos e as restantes operações urbanísticas referidas na alínea anterior serão executados faseadamente, devendo estar concluídas no prazo máximo de 10 anos.
3. Os Proprietários podem alterar a ordem de execução das fases indicadas na Planta de Faseamento, quando tal for viável e mediante prévia comunicação escrita devidamente fundamentada e sujeita ao consentimento do Município, sem, contudo, se poder alterar o prazo máximo de execução referido no n.º 2 antecedente.
4. Após a conclusão das obras de urbanização, os terrenos livres destinados à construção devem ser mantidos em boas condições de higiene, salubridade e controlo fitossanitário.

5. Para efeito do disposto no número anterior, as Parcelas que se encontrem ainda urbanizadas e edificadas devem estar devidamente tratadas proporcionando um enquadramento paisagístico em consonância com o espaço envolvente público ou privado.

Cláusula Nona

Obras de Urbanização

1. A Proprietária obriga-se a executar as obras de urbanização no âmbito da operação de loteamento respectiva, incluindo as infraestruturas e as áreas verdes de cedência previstas, as quais estão sujeitas a procedimento de controlo prévio, de acordo com os faseamentos constantes da “Planta de Faseamento / Calendarização” do Anexo II.
2. As obras de urbanização referidas n.º 1 da presente cláusula deverão ser projectadas e construídas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis e de acordo com os projectos a aprovar pelas entidades competentes.
3. O Município autorizará a realização dos trabalhos de construção e procederá à emissão da licença necessária à realização das operações urbanísticas previstas no presente Contrato, logo que verificados os requisitos legalmente exigidos.

Cláusula Décima

Custos dos projectos, das obras de urbanização e demais encargos da operação urbanística

Os custos dos projectos, bem como das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização das operações urbanísticas, são assumidos pelos Proprietários do prédio a lotear ou urbanizar.

Cláusula Décima Primeira

Recepção das obras de Urbanização

1. As infraestruturas a realizar no âmbito das operações dos loteamentos subsequentes serão parcelarmente recebidas pelo Município, nos termos previstos no artigo 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e que aprovou o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante designado “RJUE”) e de acordo com

o faseamento descrito no Anexo II.

2. Após a conclusão dos respectivos trabalhos, o Município receberá provisoriamente cada fase de execução, cabendo-lhe desde esse momento assegurar a manutenção das infraestruturas e áreas verdes compreendidas em cada fase, bem como suportar os respectivos encargos com a referida manutenção.

Cláusula Décima Segunda

Garantia de Boa Execução

1. Para garantia da boa e regular execução dos trabalhos correspondentes às diversas fases dos loteamentos e das obras de urbanização mencionadas no presente Contrato, cada Proprietário constituirá garantia bancária ou hipoteca sobre o(s) Lote(s), no acto do levantamento do Alvará, no valor correspondente às obras em causa, encontrando-se sujeita a redução nos termos do RJUE.
2. Com a recepção provisória de cada uma das fases a Hipoteca será reduzida no montante correspondente a 95% dos trabalhos em causa nessa fase, mantendo-se assim um valor de garantia bancária ou hipoteca correspondente ao valor de 5% dos trabalhos recebidos.
3. O Proprietário poderá substituir a constituição de Hipoteca por garantia bancária de igual valor.
4. O Município procederá ao cancelamento ou redução de cada hipoteca ou caução, caso o Proprietário tenha usado da faculdade de substituição prevista no n.º 3 anterior, logo após a recepção definitiva das respectivas obras de urbanização.

Cláusula Décima Terceira

Acompanhamento

1. No prazo de 15 dias após a assinatura do presente contrato o Município designará um gestor de contrato.
2. O Município disporá, quanto à realização pelos Proprietários das obras previstas no presente Contrato, dos poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem em matéria de realização de obras de urbanização.
3. No exercício das suas competências o Município deverá cumprir os prazos legais que lhe são impostos, devendo, sempre que possível e na medida dos seus Serviços, não

esgotar esses prazos.

Cláusula Décima Quarta Alterações

O presente Contrato constitui um acordo integral entre as Partes e nenhuma alteração, modificação ou aditamento ao mesmo produzirá efeitos a não ser que seja feita por escrito e assinada por todas as Partes, com expressa indicação das cláusulas aditadas ou modificadas.

Cláusula Décima Quinta Notificações

Todas as comunicações entre as Partes e relativas ao presente Contrato deverão ser endereçadas para as moradas constantes do preâmbulo do presente Contrato, salvo se o destinatário tiver indicado às restantes Partes uma morada diversa, mediante carta registada com aviso de recepção.

Cláusula Décima Sexta Litígios

Para a resolução de qualquer litígio resultante da interpretação e/ou execução do presente Contrato, as Partes elegem como foro competente o do Tribunal competente na Comarca de Paços de Ferreira, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula Décima Sétima Anexos

Fazem parte integrante do presente Contrato os seguintes anexos:

- Anexo I: **Planta Cadastral com o Limite da UE;**
- Anexo II: **Planta de Faseamento / Calendarização;**

Celebrado em Paços de Ferreira, aos [•] de [•] de 2020

O Primeiro Contraente

Segundo Contraente



ÁREA DE INTERVENÇÃO



LEGENDA

- Área da Paróquia Original
- Área da Paróquia de Intervenção - 2020/2021
- Área de Intervenção

Nota: os limites da paróquia de intervenção são os limites administrativos da freguesia.

Área de Intervenção



CPU - CENTRO PAROQUIAL DE PASTORAL DA COMUNIDADE
 Rua do Padre António Maria, 100 - 4700-100 Freixo de Espada
 à Cinta - Portugal - Tel: 252 300 000

CM - PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

CAPODIRE - PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

PLANTA DE ENLARGAMENTO A NÍVEL REGIONAL

NOV 2020

16-10_UR_01

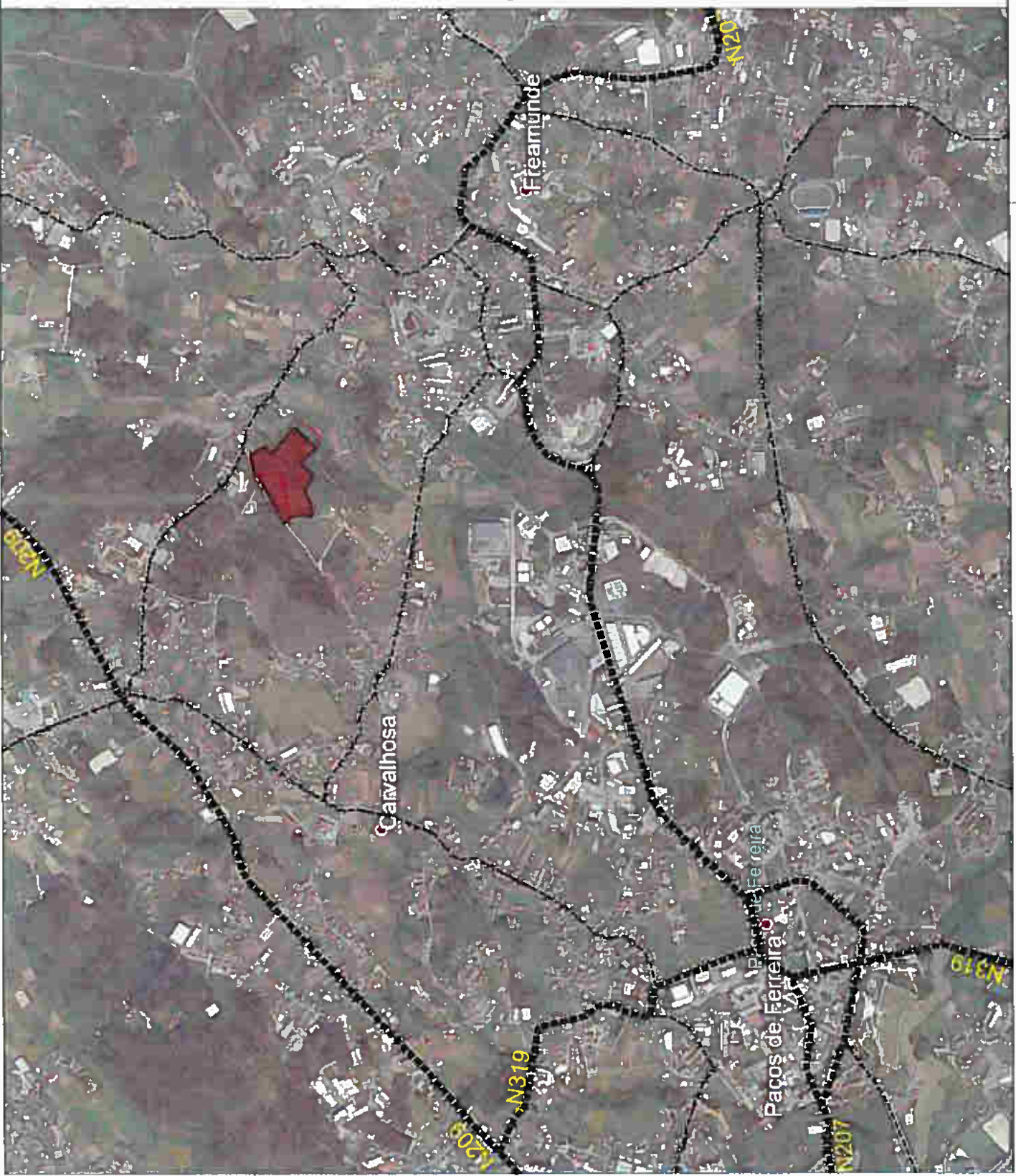
00

00

00

00

00





ÁREA DE INTERVENÇÃO



UNIDADE DE EXECUÇÃO:

- Parcela A - Adriano Costa Lima, Lda - Área = 45.310 m²
- Parcela B - Domingos Fernandes Fernandes e Sócios - Área = 4.210 m²
- Parcela C - Maria Brando, Joaquim Leão de Carvalho - Área = 2.470 m²

LEGENDA

- Limite das Parcelas Originárias
- Limite da Unidade de Execução - 5230/04 m²
- Limite das parcelas a serem executadas
- 20/20% - Área / Área das parcelas

Unidade executiva regulamentada pelo Regulamento das Infraestruturas, aprovação em 2012.



CPU ARCHITECTS INTERNATIONAL, Lda
 Rua da Liberdade 100, 1.º andar - 4700-030 Faro - Portugal
 Tel: +351 289 310 100 - Fax: +351 289 310 101
 Email: info@cpu.pt

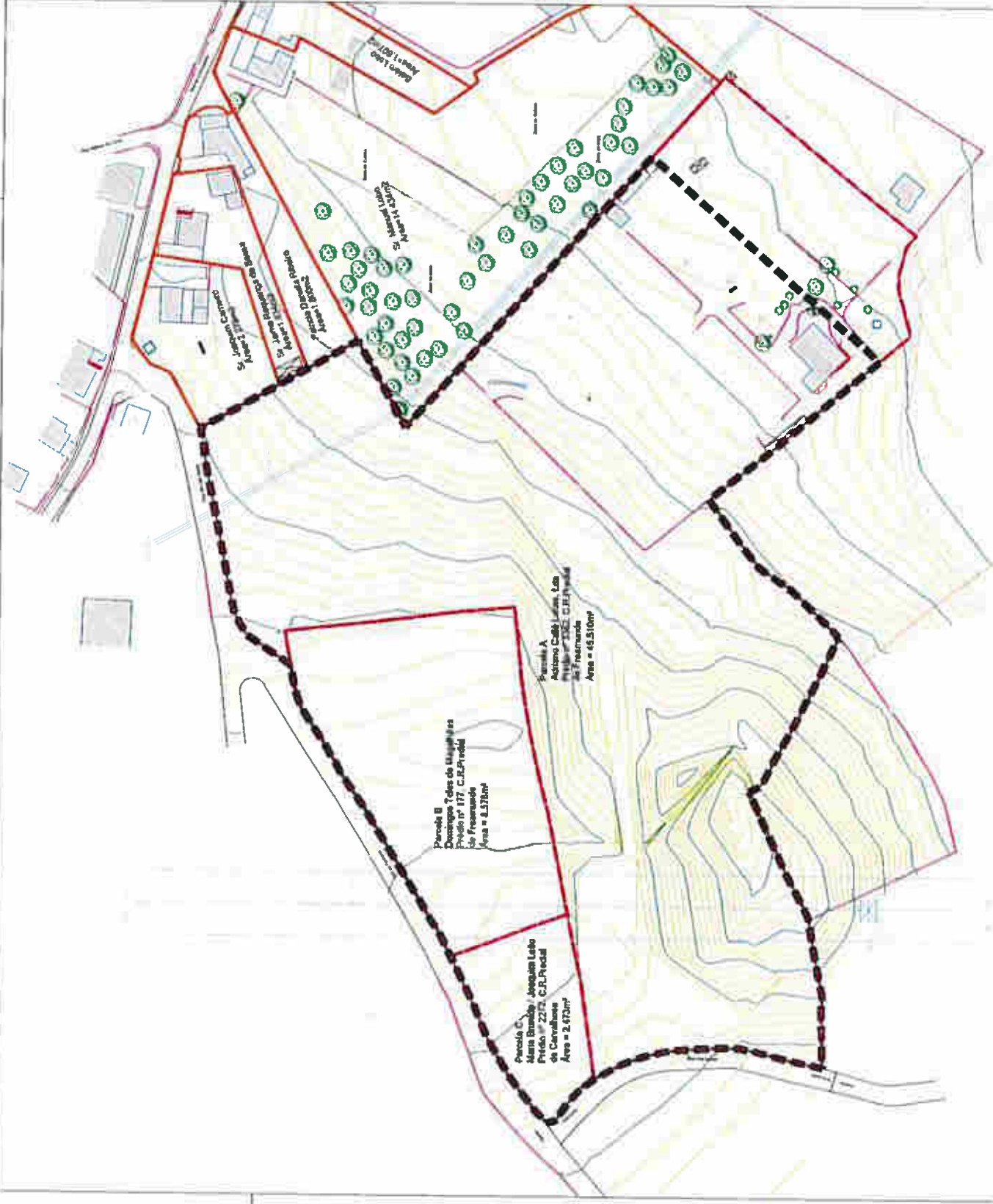
C.M. FAZÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

Unidade de Execução - FAZÇOS DE FERREIRA
 Unidade de Execução

PLANTA CADASTRAL COM O LIMITE DA U.E.

Unidade de Execução	00	16-10-UR_02
Unidade de Execução		
Unidade de Execução		





ÁREA DE INTERVENÇÃO



UNIDADE DE EXECUÇÃO

- Parcela A - Morreu Celso Lins - Lda - Área = 49.510,00 m²
- Parcela B - Domingos Teles da Mota - Lda - Área = 6.378,00 m²
- Parcela C - Maria Brando - Joaquim Lúcio de Carvalho - Lda - Área = 2.473,00 m²

LEGENDA

- Limite da Parcela Original
- Limite da Unidade de Execução - 6.378,00 m²
- Limite da parcela executada
- Limite da Área das Unidades

Nota: Os limites e o conteúdo da obra são definidos de acordo com o plano de execução da obra.



CPU ARQUITECTURA INTERIORENA, LDA
 Rua do Arco da Vila nº 100, 1.º andar, 1250-080 Lisboa, Portugal
 Tel: +351 21 709 10 00 | Fax: +351 21 709 10 01
 Email: info@cpu.pt | www.cpu.pt

DATA: 16-10-2020

C.M. PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

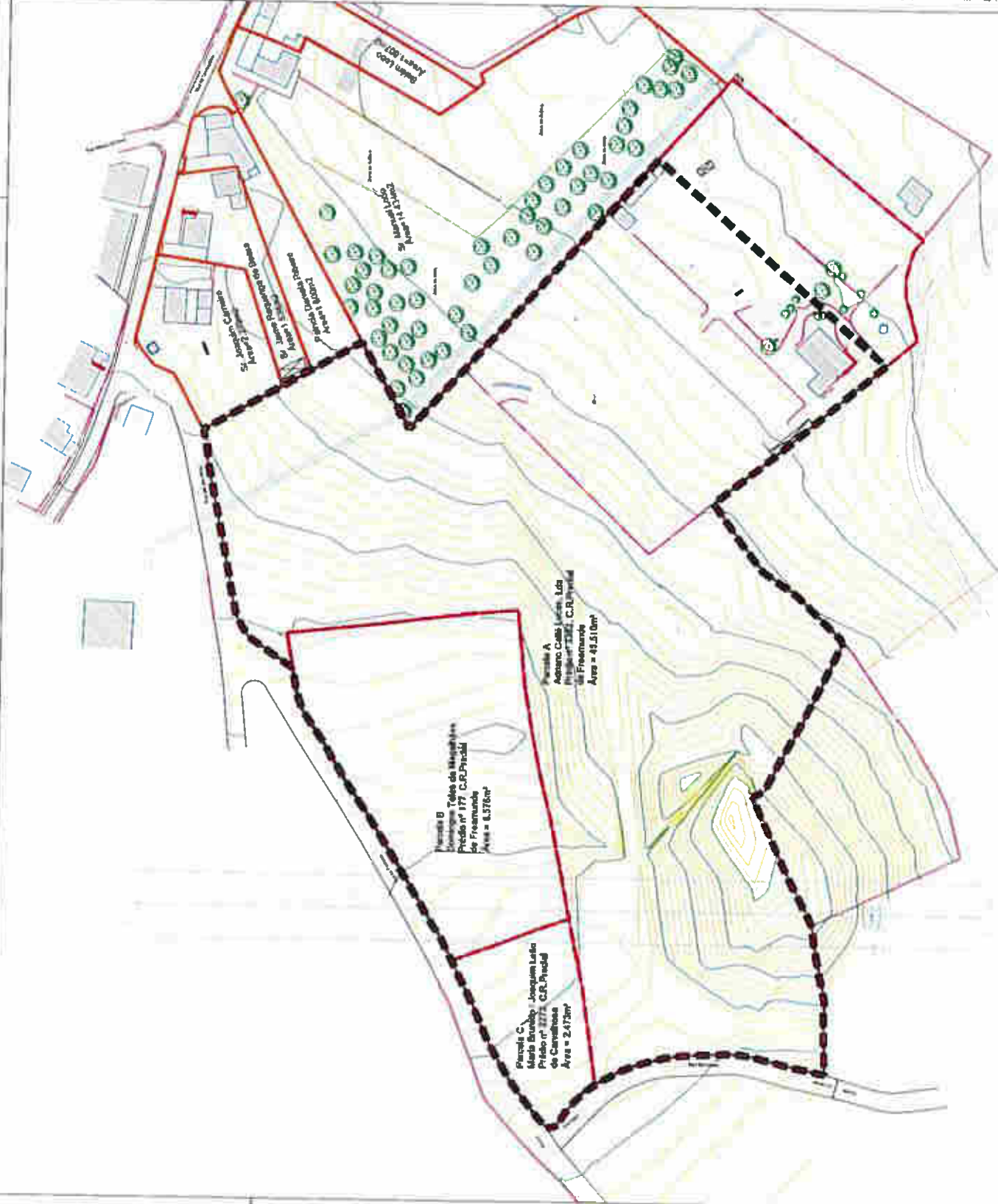
CAMPUS - PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

PLANTA DA SITUAÇÃO EXISTENTE
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

NOV 2020 00 16-10-UR_04

Scale: 1:1000
 Scale: 1:1000





ÁREA DE INTERVENÇÃO



LEGENDA

- Linha de Perímetro Original
- Limite de Intervenção - Embrulho - SÚMIO de 10m
- FASE A1 - 10 MESES
- FASE A2 - 8 MESES
- FASE A3 - 8 MESES
- FASE A4 - 8 MESES
- FASE A5 - 8 MESES
- FASE A6 - 8 MESES

Nota: A intervenção compreenderá o corte e a remoção de estruturas existentes, a construção de estruturas novas e a execução de acabamentos interiores e exteriores.

Consultar o P.O. de 2014.



GPU ARQUITECTOS E INTERIORES, LDA
 Rua da Mouraria, 110 - 1.º andar - 1200-088 Lisboa
 T: +351 21 361 11 11 F: +351 21 361 11 12
 www.gpu.pt

C.M. PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

CAMPANHA: PAÇOS DE FERREIRA

UNIDADE DE EXECUÇÃO

PLANTA DE FASEAMENTO / CALENDARIZAÇÃO

DATA	16-10-20	PROJETO	16-10-UR_08
REV	00		
DATA			

