



PROPOSTA

(N.º 29GAP2020)

Unidade de Execução de Cachopadre; Aprovação do início do procedimento de delimitação e abertura de um período de discussão pública.

CONSIDERANDO QUE:

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, prevê, nos seus artigos 147.º e 148.º, entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, a figura da unidade de execução (UE);

A delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos, e contempla um desenvolvimento urbano harmonioso bem como a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, prevendo as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos no plano em vigor (n.ºs 1 e 2 do art.º 148.º do RJIGT);

A unidade de execução reforça as competências do Município em matéria de promoção da execução coordenada e programada dos planos que este aprova, e de um urbanismo de parcerias, com ganhos de tempo, assim como determina para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades dos planos;

A Câmara Municipal entende – em linha com a necessidade reconhecida de uma maior adequação das disposições legais a cada situação concreta e da vantagem na construção de soluções – que, além de assegurar o estrito cumprimento dos planos em vigor, deve caber, também, à delimitação da unidade de execução, sem que se justifique, um papel regulador na ocupação e transformação das áreas de intervenção, e na contratualização (nos termos da alínea h) do artigo 3.º e dos artigos 54.º e 55.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, alterada pela Lei n.º 74/2017, de 16 de agosto, (nova) Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e dos artigos 146.º e 147.º do RJIGT);

Na área abrangida pela presente área de execução encontra-se em vigor o Plano Diretor Municipal (PDM) de Paços de Ferreira, aprovado pela Assembleia Municipal de Paços de Ferreira, na sua reunião de 9 de novembro de 2007, publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 234, de 5 de dezembro de 2007, através do Aviso n.º 23617/2007, e regem designadamente os artigos 52.º a 54.º do seu Regulamento, no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das UE e aos critérios a que deve obedecer a sua delimitação;

.../...

.../...

A delimitação da Unidade de Execução de Cachopadre, a desenvolver em Cachopadre, na Freguesia de Freamunde, e em Sanguinhais, na Freguesia de Carvalhosa, decorre dos objetivos gerais definidos no PDM de Paços de Ferreira, pretendendo concretizar uma solução integradora que permita qualificar esta parte do território, cujo desenho urbano irá materializar-se em ordem dos seguintes objetivos:

- Integrar a área de intervenção na estrutura urbana envolvente (área mista de usos habitacional, industrial e de comércio/serviços, em que o uso habitacional dominante é o de habitação unifamiliar);
- Fomentar a oferta de habitação num espaço urbano qualificado, num momento em que existe muito pouca oferta de habitação no Concelho. Note-se que, dada a crescente procura de habitação na Área Metropolitana do Porto (AMP) e dada a proximidade e a excelente acessibilidade dos concelhos da AMP a Paços de Ferreira, tem-se sentido uma maior procura de habitação neste Concelho.

No caso desta unidade de execução, a sua área não se encontra abrangida por plano de pormenor, pelo que é obrigatório promover a discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, anunciada com antecedência mínima de 5 dias e não inferior a 20 dias úteis, pelos mesmos meios (n.º 4 do artigo 148.º e artigo 89.º do RJIGT);

Finda a discussão pública, será feita a ponderação dos respetivos resultados nos termos da ponderação da discussão pública dos planos de pormenor, submetendo-se a deliberação da Câmara Municipal a aprovação definitiva da delimitação da unidade de execução;

Esta proposta de delimitação de unidade de execução é composta pela memória descritiva (ficheiro “*Memória descritiva UE1_V7-2020-11-19.pdf*”) e peças desenhadas que se anexam (Pasta “*Unidade Execução Cachopadre.zip*”) e que explicitam o programa urbanístico preconizado e a respetiva compatibilidade com o PDM em vigor, na área abrangida. O limite da UE é apresentado nas peças desenhadas “*02.Cadastr*o” e “*05.Unidade de Execução*” com o Limite da Área de Intervenção. A implantação da U.E. sobre as Cartas de Ordenamento e Condicionantes do PDM de Paços de Ferreira encontra-se assinalada na peça desenhada “*03.Extractos do PDM*”;

.../...

.../...

A Unidade de Execução de Cachopadre concretizar-se-á mediante o sistema de iniciativa dos interessados, conforme previsto no n.º 1 do artigo 147.º do RJIGT, ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal. Tal compensação constará das cedências a efetuar no âmbito dos loteamentos, e o diferencial que eventualmente possa ficar em falta consistirá nas compensações devidas. O direitos e obrigações dos participantes na unidade de execução ficarão definidos por contrato de urbanização a celebrar nos termos propostos na minuta de contrato constante do ficheiro “*Contrato urbanização V4-Nov2020-25-11.docx*”, que se anexa;

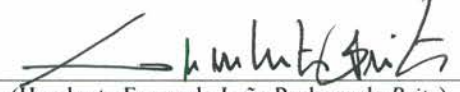
Com o presente enquadramento, na vigência do Plano Diretor Municipal de Paços de Ferreira, e, de harmonia com a informação técnica - com registo interno n.º 6118 - da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, memória descritiva e peças desenhadas anexadas à presente Proposta, encontram-se reunidas as condições para dar início ao procedimento da delimitação da Unidade de Execução de Cachopadre.

Face ao exposto, é com subida honra que proponho à Excelentíssima Câmara Municipal de Paços de Ferreira que delibere, ao abrigo do disposto no artigo 32.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, diploma que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais:

- Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução de Cachopadre, bem como das respetivas peças escritas e desenhadas que fazem parte integrante da presente Proposta, e, proceder à abertura de um período de discussão pública de 20 dias úteis, para os interessados poderem apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e os pedidos de esclarecimento, de acordo com o artigo 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e por força do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do mesmo regime jurídico.

Paços do Município de Paços de Ferreira, 11 de dezembro de 2020

O Presidente da Câmara Municipal


(Humberto Fernando Leão Pacheco de Brito)



Parecer:

Despacho:

Concedido
Com ao Diretor do DAGT
Este Voto
11/12/2020

Concedido
à cargo do Sr. Zúlio
A. Almeida Silva

Nº Registo: 6118

Processo 2020/150.10.400/5

Data Entrada: 11/12/2020

Classificação:

Remetente: Américo Fernando Teixeira dos Santos

Destinatário: Chefe da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Assunto: Unidade de Execução de Cachopadre; Aprovação do início do procedimento de delimitação e abertura de período de discussão pública.

Refere-se o presente processo à delimitação de uma Unidade de Execução (EU) desenvolvida pela Câmara Municipal de Paços de Ferreira que se desenvolve em Cachopadre, na freguesia de Freamunde, e em Sanguinhais, na vizinha freguesia de Carvalhosa, ambas do concelho de Paços de Ferreira;

O Regime Jurídico dos instrumentos de Gestão Territorial (RJGT), cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, alterado pelo Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro, prevê entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento de território, a figura da Unidade de Execução (EU), enquanto instrumento preferencial de execução de planos municipais de ordenamento do território (artigos 147º e 148º do RJGT);

De acordo com o conceito legal, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos;

Para esse efeito, a proposta de delimitação da UE implica o desenvolvimento, em concreto, de uma proposta de ocupação do solo que permita concretizar um modelo de desenvolvimento urbano harmonioso, que viabilize a integração das áreas a afectar a espaços públicos e a concretização das infra-estruturas e equipamentos programados, em conformidade com as opções de planeamento existentes;

A delimitação da UE que se pretende delimitar tem uma área aproximada de 56.559 m², com três proprietários diferentes. Tem uma orografia de declives suaves entre os 4% e os 10% e uma boa acessibilidade através da Rua de Cachopadre, da Rua alto dos Grilos e da Rua das Fontelas;

A delimitação desta EU representa uma importante oportunidade de requalificação deste território e decorre dos objectivos fundamentais definidos no plano que executa designadamente o Plano Director Municipal de Paços de Ferreira;

.../...



.../...

A UE 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.

A delimitação desta UE propõe a execução de uma ou mais operações de loteamento com objectivos programáticos específicos que devem servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar nesta área, conforme termos de referência

A presente proposta de delimitação de UE integra a memória descritiva e peças desenhadas, entre elas a Planta Cadastral dos limites físicos da área de intervenção, com a identificação de todos os prédios abrangidos, bem como o programa desenhado desenvolvido em conformidade com o PDM em vigor e minuta de contrato;

A Unidade de Execução de Cachopadre será executada através do “sistema de iniciativa dos interessados”, uma vez que esta é promovida pelos proprietários, sendo os direitos e obrigações destes definidos através de contrato de urbanização (artigo 149.º do RJIGT)

Tendo em consideração o anteriormente exposto, entende-se estarem reunidas as condições para iniciar o procedimento da delimitação da Unidade de Execução de Cachopadre, pelo que se propõe submeter a deliberação da Câmara Municipal a presente proposta de delimitação e a abertura de período de discussão pública, nos termos do artigo 89.º e n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), uma vez que a área da UE não se encontra abrangida por plano de pormenor.

Caso a presente proposta mereça aprovação por parte do Executivo Municipal, deverá ser disponibilizada para consulta, a Delimitação da Unidade de Execução, de segunda-feira a sexta-feira, entre as 09 horas e as 17 horas, no Gabinete do Município desta Câmara Municipal.

As reclamações, observações e sugestões que os interessados entendam apresentar deverão ser efectuadas por escrito e entregues no Gabinete do Município ou remetidas por correio registado ou via Email, para geral@cm-pacosdeferreira.pt, endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Paços de Ferreira – Unidade de Execução de Cachopadre, Praça da República, n.º 46, 4590-027 Paços de Ferreira.

Findo o período de discussão pública, será feita a ponderação e a divulgação dos respectivos resultados e elaborada a versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução para aprovação da Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT;

O Técnico

(Fernando Santos, Arq.to)