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 EXECUCÇÃO ____ 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 RJIGT ____ 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.Cadastro" 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 Execucção

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**.

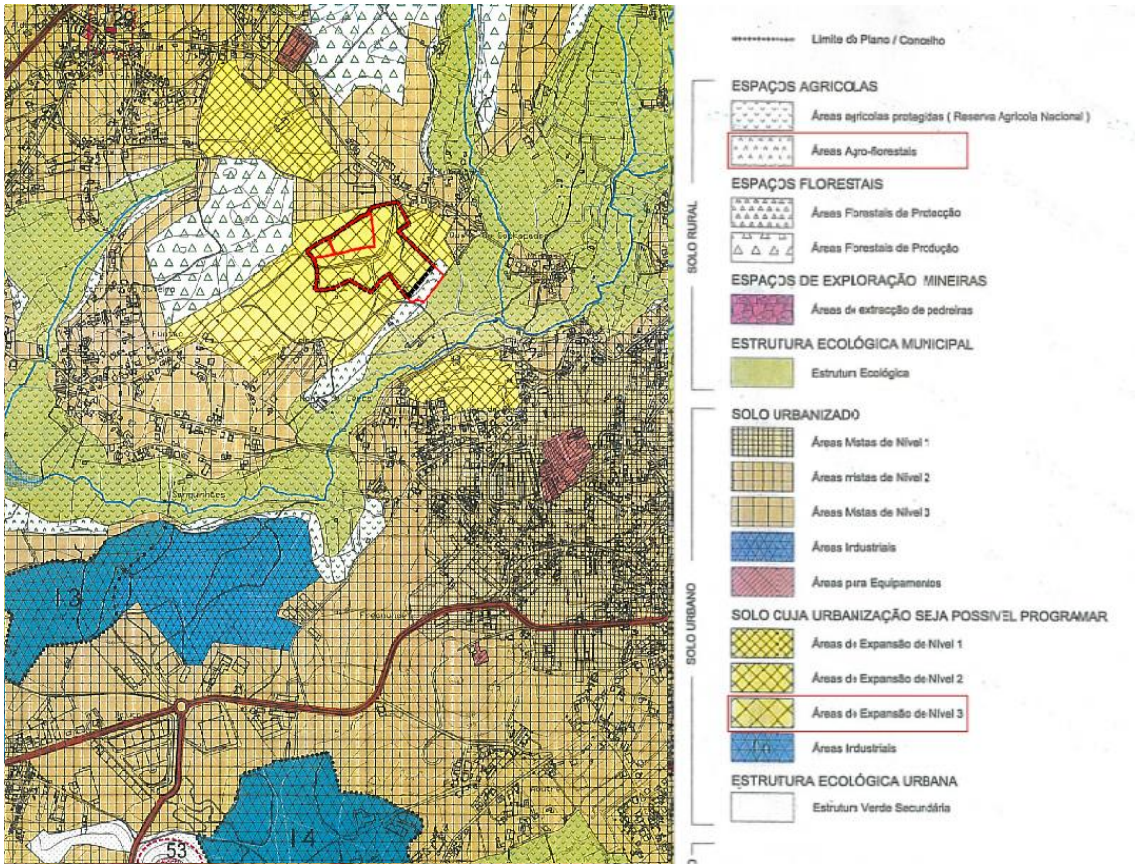


Figura 1 – Extracto Planta de Qualificação do Solo do PDM de Paços de Ferreira

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.Estudo 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).
- As moradias 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 Envolvente 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 laser 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 sobrante 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 nº 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 pelos 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 Emilia 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 RJIGT 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 laser, 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;
- Aprazibilidade 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 laser 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:

<u>Obras de Urbanização Propostas:</u>

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

<u>Redes de Infraestruturas Propostas:</u>

- 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).

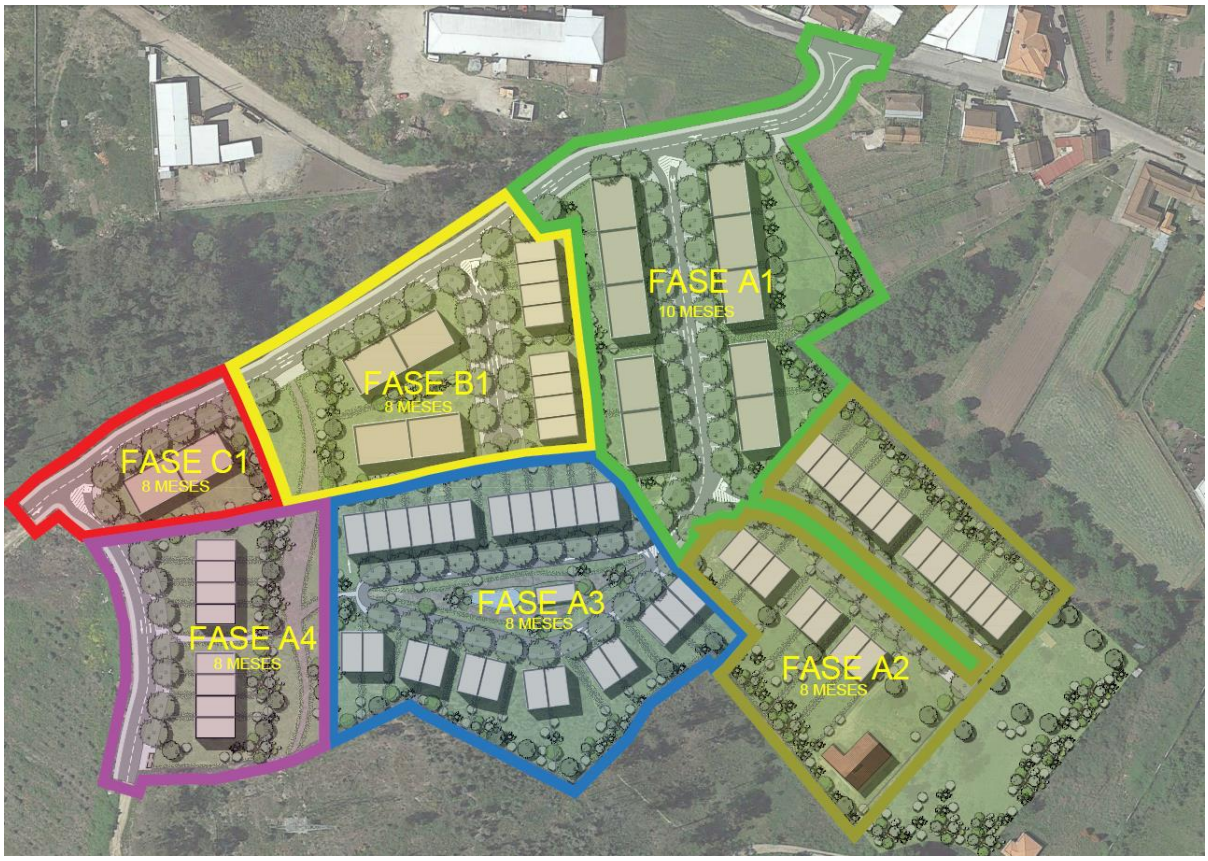
Rede de Distribuição de Água e Água de Incêndio:

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