



Unidade de Execução da Solum Sul - Casa Branca/Setor Nascente



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

maio 2024

1. FUNDAMENTAÇÃO E OPORTUNIDADE

O presente documento tem por objeto a delimitação e formalização de uma Unidade de Execução (UE) para um conjunto de terrenos situados na Solum Sul/Casa Branca, na freguesia de Santo António dos Olivais, integrados de acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra em Solo Urbano/Espaço Habitacional “H4”.

Em solo urbano, a execução do PDM deve processar-se, nomeadamente, através da delimitação de unidades de execução, nos termos do disposto no artigo 134.º do Regulamento do PDM e sempre que se justifique que as operações urbanísticas devam ser suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Por sua vez, o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, estatui que as unidades de execução constituem mecanismos privilegiados para a execução dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, sendo delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos próprios interessados, mediante a fixação, em planta cadastral, dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos (Cfr. n.º 2 do artigo 147.º e n.º 1 do artigo 148.º).

A UE agora delimitada, que abrange uma área de aproximadamente 2,65 ha e 7 prédios (identificados no Anexo 3), visa constituir a concretização dos pressupostos e objetivos definidos quer no PDM, quer no RJIGT, quer ainda no **Estudo Urbanístico da Solum Sul – Casa Branca**, aprovado na Reunião de Câmara Municipal de 16 de outubro de 2023, bem como nas manifestações de interesse em investimento imobiliário na área territorial em causa. Para além destes prédios, participam igualmente desta UE, áreas do domínio público municipal (arruamentos e passeios) e ferroviário (canal e estação do Metro Mondego), quer por atravessarem aqueles prédios, quer por necessitarem de obras de correção e adaptação à solução urbanística preconizada, mantendo o estatuto de uso público.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Nos termos do n.º 2 do já citado artigo 148.º do RJIGT, a UE é o mecanismo adequado para proporcionar 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 planos territoriais.

Por sua vez, o artigo 134.º do Regulamento do PDM define que a sua execução deve realizar-se no âmbito da delimitação de unidades de execução, sempre que as intervenções a executar devam ser suportadas por soluções integradas e de conjunto, conforme já referido.

O RJIGT prevê, igualmente, na ausência de Plano de Urbanização (PU) ou Plano de Pormenor (PP), como sucede no caso concreto, a possibilidade de que à UE esteja associado o desenho urbano, as parcelas/lotes, alinhamentos e definição do edificado e respetivos usos, assim como a programação e contratualização para a sua implementação.

Apenas desta forma é possível, designadamente, no âmbito da discussão pública a desencadear, aferir se a UE respeita os objetivos enunciados no n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT, nomeadamente, se a mesma assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, e perceber/facilitar a articulação entre diferentes proprietários, contratualizando a sua implementação.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, e uma vez que a área abrangida pela presente UE não se insere em PU ou PP, deve a Câmara Municipal promover, um período de discussão pública, previamente à sua aprovação, em termos análogos ao previsto para o PP.

3. CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A presente proposta de delimitação da UE e a correspondente solução urbanística de base, conformam-se com o PDM, apresentando-se, nas figuras seguintes, a sobreposição do limite da UE nas plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM:

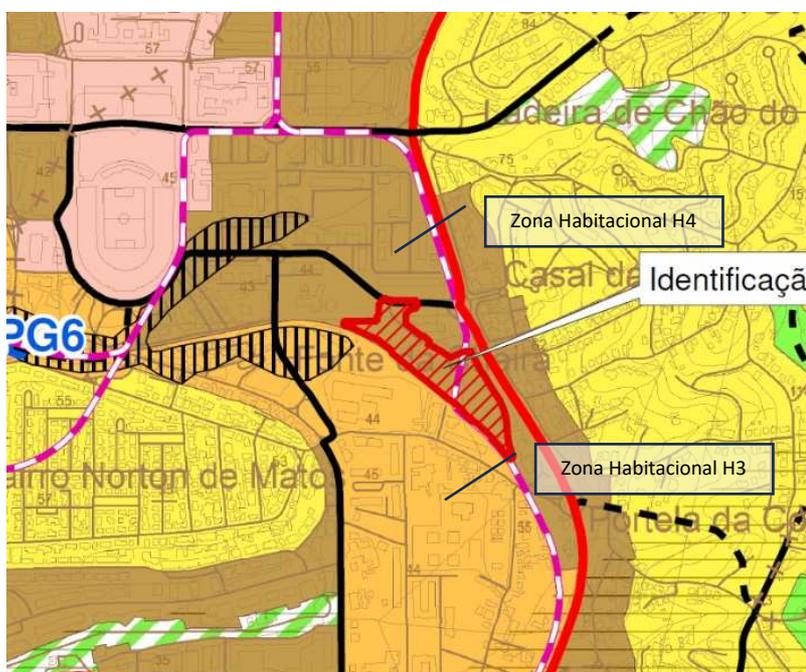


Fig. 1 – PDM: Classificação e qualificação de solo

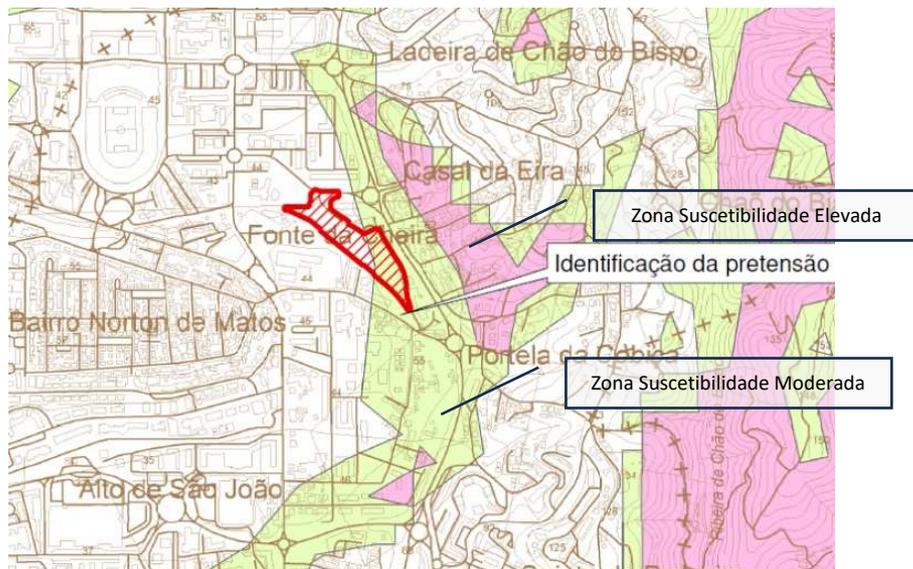


Fig. 2 – PDM: Suscetibilidades a movimentos de massa

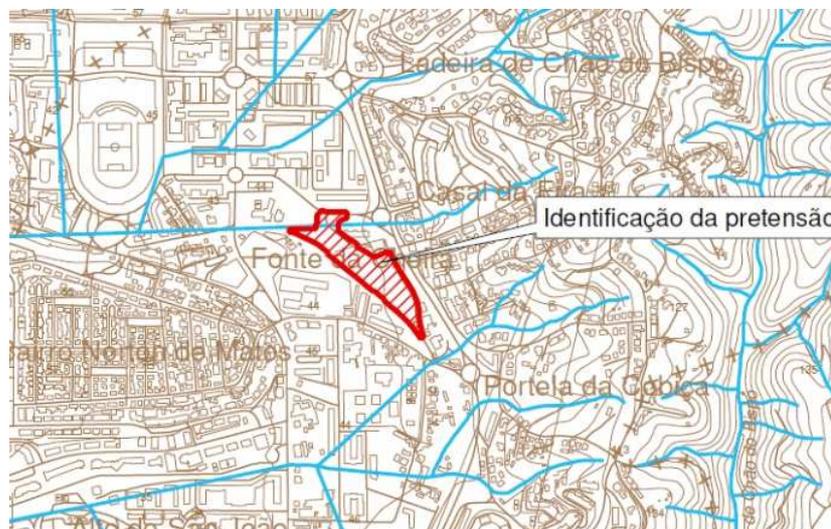


Fig. 3 – PDM: Recursos naturais

4. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE proposta consiste na fixação em planta cadastral (Anexo 3) dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da identificação de todos os prédios abrangidos, nos termos do estabelecido no artigo 148.º do RJIGT.

A identificação cadastral dos prédios abrangidos é apresentada na Figura seguinte, sendo 6 privados e 1 privado do Município.

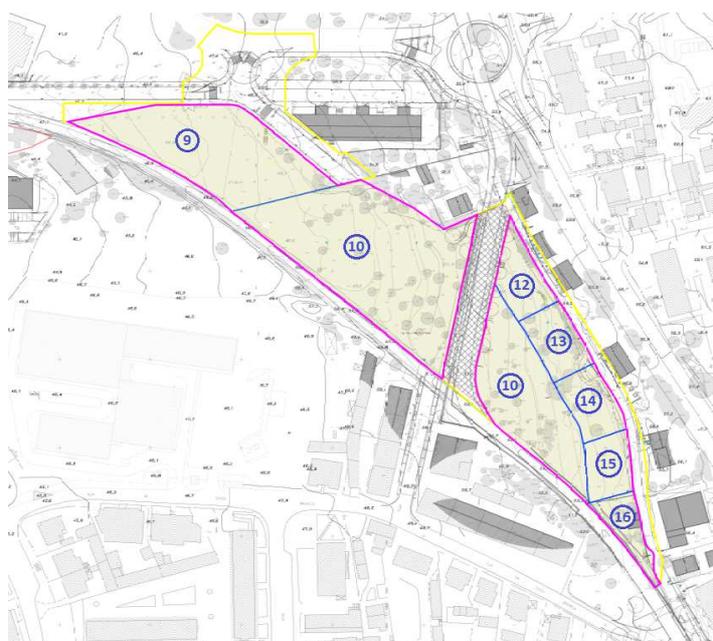


Fig. 4 – PDM: Classificação e qualificação de solo

Identificação da propriedade	Proprietário	Área (m ²)	Reg. CRPC	Artigo matricial
9	Município de Coimbra	3353,2	8741	11574
10	Solumprogress, Lda.	10530,3	5372/19840529	14407
12	José Manuel Ferreira Gonçalves, Dália Margarida Duque Ferreira Marques Gonçalves, Luís Miguel Ventura Silva Rodrigues e Maria Fátima Malveiro Sobral Rodrigues	1000,0	3465/19940224	9055
13	José Manuel Ferreira Gonçalves e Dália Margarida Duque Ferreira Marques Gonçalves	1000,0	3463/19940224	9309
14	José Manuel Ferreira Gonçalves e Dália Margarida Duque Ferreira Marques Gonçalves	1000,0	3464/19940224	9310
15	Carlos Dias Duarte, António Pedro da Costa Duarte, António José da Costa Duarte, Rufino Pereira Forte, Tiago Duarte Pereira Forte, Bruna Duarte Pereira Forte, Fausto Manuel da Costa Duarte, Maria do Rosário da Cunha Duarte e João Carlos da Costa Duarte	860,0	7020/20050524	1913
16	Carlos Dias Duarte, António Pedro da Costa Duarte, António José da Costa Duarte, Rufino Pereira Forte, Tiago Duarte Pereira Forte, Bruna Duarte Pereira Forte, Fausto Manuel da Costa Duarte, Maria do Rosário da Cunha Duarte e João Carlos da Costa Duarte	750,0	7548/20071129	932
TOTAL	---	18493,5	---	---

Incluem-se, ainda, dentro dos limites da proposta de delimitação da UE, as seguintes áreas, a manter com o estatuto de domínio público e que não participam nos indicadores de edificabilidade:

- Áreas de domínio público municipal (6.178,5m²), onde se irá realizar a articulação entre os arruamentos existentes e os previstos, uma vez que estas áreas serão necessariamente sujeitas a intervenção no âmbito das obras de urbanização a realizar;
- Área do domínio público ferroviário (1.818 m²), propriedade das Infraestruturas de Portugal por expropriação, correspondente ao canal do Sistema de Mobilidade do Mondego;

5. TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL

A tramitação procedimental da presente UE é a descrita nos Pontos seguintes:

1. Deliberação da Câmara Municipal que aprove a delimitação da UE e do respetivo Programa Urbanístico, bem com a abertura de um período de discussão pública, de duração não inferior a 20 dias, em termos análogos aos previstos para o PP (Cfr. N.º 4 do Artigo 148.º do RJIGT);
2. Abertura do período de discussão pública, através de Aviso a publicar em Diário da República e a divulgar na comunicação social e no sítio da internet da Câmara Municipal, com a antecedência de cinco dias em relação ao início do período de discussão pública (Cfr. n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT);
3. Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública (Cfr. n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT);
4. Divulgação dos resultados da discussão pública (Cfr. n.ºs 4, 5 e 6 do artigo 89.º do RJIGT);
5. Notificar os proprietários, informando-os do documento final, solicitando que, no prazo de 10 dias, seja confirmada, por escrito, a respetiva adesão à UE;
6. Aprovação, pela Câmara Municipal, da versão final da proposta de delimitação da UE reformulada, se necessária, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública;
7. Subscrição do contrato de urbanização;
8. Apresentação e licenciamento da operação de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, nos termos do previsto no artigo 164.º do RJIGT.

6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

A proposta de delimitação da Unidade de Execução integra:

- Anexo 1 – Proposta de Delimitação da Unidade de Execução
- Anexo 2 – Minuta do Contrato de Urbanização
- Anexo 3 - Planta com a Delimitação da UE e Cadastro;
- Anexo 4 - Planta Síntese;
- Anexo 5 – Planta de Transformações Fundiárias;
- Anexo 6 - Planta de Cedências;
- Anexo 7 - Planta de Zonamento das Obras de Urbanização;

7. SOLUÇÃO URBANÍSTICA

A solução proposta para a presente EU, pretende estabelecer a transição entre a zona de edifícios isolados, Loteamento da OBRECOL e SuperCor recém-construído, e em construção, e a tipologia existente de edifícios em banda, na Av. Fernando Namora, na Rua Eng.º Jorge Anjinho e na Rua de Vale de Porcas.



Fig. 5- Tipologias existentes recém-construídas e em construção

Por outro lado, existe a intenção expressa de hierarquizar o espaço público e abri-lo à cidade, estabelecer novas ligações urbanas à zona da Solum e à paragem do Metro Mondego, bem como a criação de uma nova centralidade, privilegiando a utilização pedonal e ciclável.

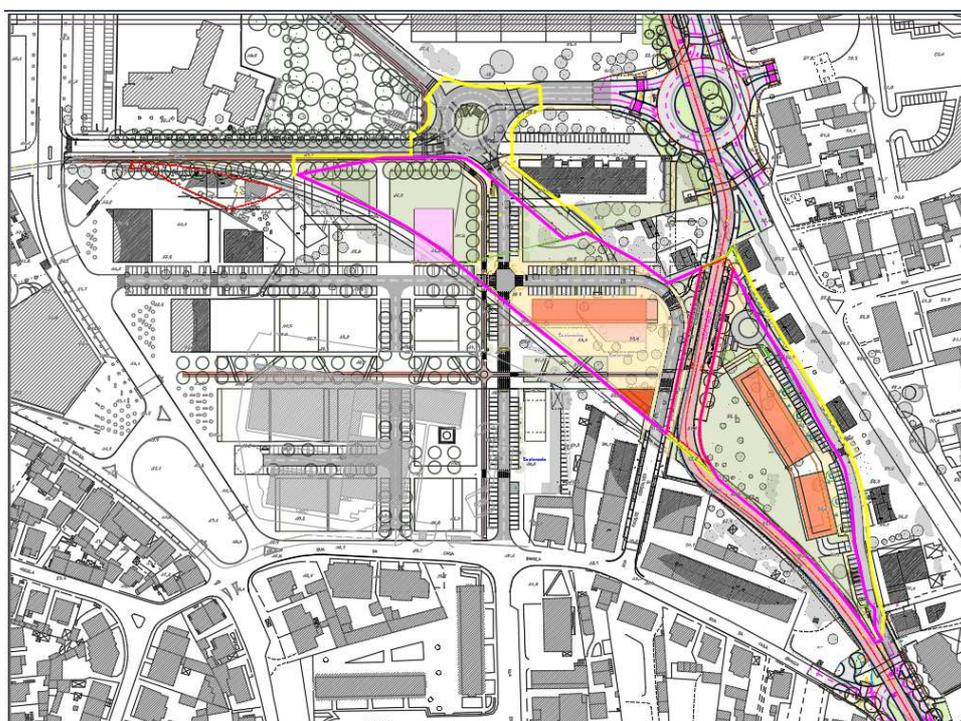


Fig. 6- UE e sua inserção no Estudo Urbanístico da Solum Sul – Casa Branca

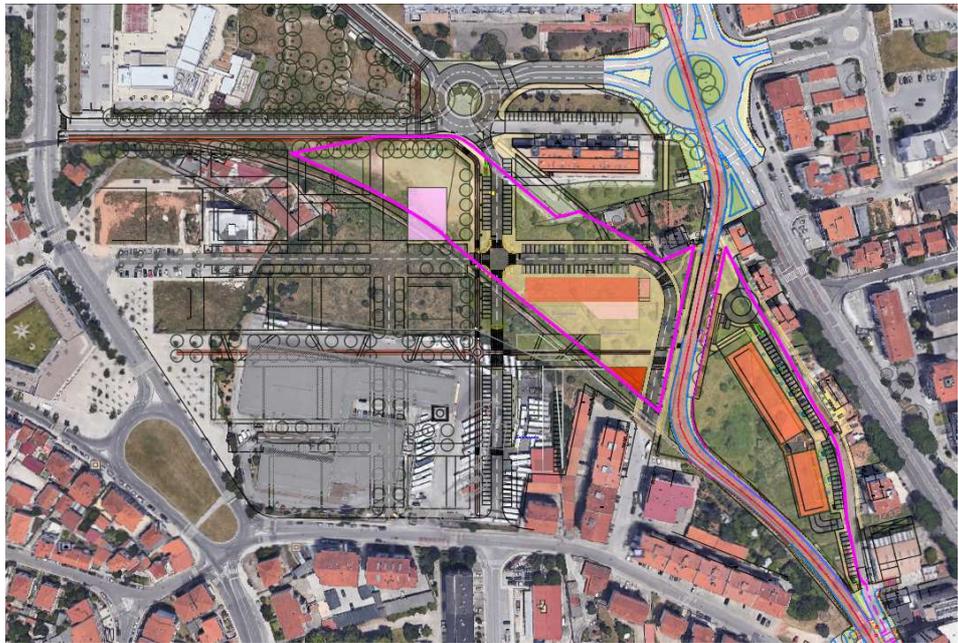


Fig. 7- Fotomontagem com a UE e sua inserção na imagem Google Earth

A solução de conjunto, suporta-se numa estrutura de espaços públicos em que sobressai um eixo pedonal e ciclável, apoiado por comércio e ou serviços no piso térreo, ligando a rotunda da Estrada da Beira à nova paragem de *MetroBus*, a qual delimitará uma nova praça que potencia uma nova centralidade. A presença generalizada de áreas de comércio, serviços e equipamentos, ao longo dos novos arruamentos, irá contribuir para uma maior e melhor vivência de toda esta zona da cidade.



Fig. 8 – Simulação 3D



Fig. 9 - Simulação, em imagem virtual, da zona da Unidade de Execução (Fonte: Plarq)

8 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos, são os que decorrem do PDM em vigor, sendo que, de acordo com a planta de ordenamento, todas as propriedades estão localizadas em área habitacional “H4”.

8.1 Superfície de pavimento

A capacidade edificatória é definida no PDM através da “superfície de pavimento”, sendo calculada nos termos do Quadro seguinte:

Id. do terreno	Área (m ²)	H4 (PDM) (m ²)	A.fx. 25m (m ²)	S.P. Máx (m ²)	S.P. SOLUÇÃO		
					S.P. Máx (m ²)	S.P. Vol. (m ²)	≠ (m ²)
9	3353,2	3353,2	-	*	1282,0	1282,0	0,0
10	10530,3	10530,3	1000,0	7108	15406	16456,3	1050,3
12	1000,0	1000,0	1000,0	1800			
13	1000,0	1000,0	1000,0	1800			
14	1000,0	1000,0	1000,0	1800			
15	860,0	860,0	860,0	1548			
16	750,0	750,0	750,0	1350			
TOTAL	18493,5	18493,5		15406	16688	17738,3	1050,3

* O terreno 9, propriedade do Município de Coimbra, decorre de cedência do loteamento titulado pelo Alvará n.º 512/2003, destinado a “equipamento” e com uma superfície de pavimento de 1282 m².

H4: área de terreno inserido em zona H4 do PDM

A.fx. 25m: área de terreno inserida na faixa dos 25 metros contíguos ao arruamento existente

S.P.Máx: superfície de pavimento máximo

S.P. Vol.: área da projeção horizontal do edifício x n.º de pisos

8.2 Estacionamento

O cálculo do número de lugares de estacionamento, de acordo com o PDM, é apresentado no Quadro seguinte:

Id. do Terreno	Habitação			Área Com/Ser. (m ²)	Área Rest. (m ²)	Área Equip. (m ²)	Nº lug. Estacionamento		Nº estacionam. públicos		
	< T3	≥ T3	Total Fogos				Mín. PDM	Máx. PDM	Mín. PDM	Máx. PDM	Prop.
9						1280	29	38	23	31	27
10	69	34	103	1700,56	642,05		237	411	124	181	138
12											
13											
14											
15											
16											
TOTAL	69	34	103	1700,56	642,05	1280	266	449	147	211	165

NOTA: Verifica-se uma discrepância com os valores constantes no quadro da Planta de Síntese pelo que, caso se verifique essa necessidade, deverão ser garantidos em C/V os lugares de estacionamento de Uso Público em falta

8.3.0 Taxa de permeabilidade

O PDM determina, para as áreas “H4”, um índice máximo de impermeabilização do solo de 70%.

Distinguindo as áreas totalmente permeáveis, daquelas cuja pavimentação permitirá uma taxa de permeabilização de 50%, a proposta aponta para os seguintes valores, em cumprimento do PDM:

Id. do terreno	A. Permeável (m ²)				
	Mín. PDM	100%	50%	Proposta	≠
9	1006,0	1711,0	450,8	1936,4	930,4
10	4542,1	3657,2	2000,8	4657,6	115,5
12					
13					
14					
15					
16					
TOTAL	5545,9	5368,2	2451,6	6594,0	1046,0

8.4 Número de pisos

O número de pisos é o indicado na peça desenhada “planta de síntese” e varia entre os 4 e os 7 pisos, na generalidade, com exceção de um edifício destinado a funções terciárias, que se admite poder ter 9 pisos.

Para esta zona “H4”, o PDM aponta para um máximo de 7 pisos, mas, conforme previsto no número 5 do 94.º do seu Regulamento, admite-se, em sede de unidade de execução, a possibilidade de exceder esse valor, num máximo de 2 pisos. No caso concreto, entendeu-se como adequado criar um edifício que pudesse servir como um marco territorial, com uma altura superior aos restantes (máximo de 45m), e que deverá ser objeto de especial cuidado no seu tratamento arquitetónico.

Alguns edifícios, têm o piso térreo vazado, como forma de garantir a amplitude de vistas e promover a presença e passagem de pessoas na envolvente direta da paragem do *Metrobus*.

8.5 Lotes e Parcelas

Da presente operação, resultarão 5 (cinco) lotes, que ficarão na posse dos promotores privados, e será reformatada 1 (uma) parcela que ficará na posse do Município, destinada a equipamento.

9 PEREQUAÇÃO

a) A Superfície de Pavimentos Máxima a admitir nos terrenos privados (15.405,9m²) foi calculada aplicando, a cada um, o disposto nos artigos 94º e 95º do Regulamento do PDM.

b) Sendo a área dos terrenos privados 15.140,3m², obteve-se para a Unidade de Execução UE um índice médio de 1,0175.

c) Sendo a Superfície de Pavimentos Total decorrente da solução idêntica à resultante da aplicação do índice de edificabilidade referido em b), não haverá lugar a cedências de construção ao Município, pelo que a sua divisão pelas propriedades será feita através de acordo entre os proprietários, tendo como referência a metodologia de cálculo referida em a).

d) No cálculo da Superfície de Pavimento Máxima, não está incluído o prédio 9, propriedade do Município, por se tratar da cedência de um loteamento destinado a equipamento, sem um índice de edificabilidade associado.

10 SISTEMA DE EXECUÇÃO

A UE será implementada por um sistema de cooperação, onde a iniciativa de execução do plano pertence ao Município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente.

Depois de aprovada, a presente UE será concretizada através de Operação de Reparcelamento, sendo os direitos e obrigações das partes definidos em Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários dos prédios envolvidos, o qual seguirá os princípios estabelecidos na minuta de Contrato de Urbanização, que faz parte da presente proposta de delimitação da UE (Anexo 2).