

Unidade de Execução 7 Fontes

abril de 2025



Índice

1. Fundamentação e oportunidade	2
2. Enquadramento legal	4
3. Conformidade com o Plano Diretor Municipal.....	5
4. Delimitação da Unidade de Execução	8
5. Solução urbanística.....	9
5.1. Programa Urbanístico	9
5.2. Opções morfológicas	13
6. Parâmetros urbanísticos.....	14
6.1. Superfície de pavimento	16
6.2. Estacionamento	17
6.3. Taxa de permeabilidade	20
6.4. Número de pisos.....	21
6.5. Lotes e parcelas.....	21
6.6. Cedências.....	21
7. Perequação	22
8. Sistema de Execução	23
9. Tramitação procedimental.....	23
10. Conteúdo material e documental	25

1. Fundamentação e oportunidade

O presente documento tem por objetivo a delimitação e formalização de uma Unidade de Execução (UE) garantindo assim que o processo de urbanização dos terrenos que a integram faz-se tendo por base uma solução integrada e de conjunto que contribua para o desenvolvimento harmonioso e funcional da Cidade.

Os terrenos a incluir na presente Unidade de Execução situam-se, em solo classificado como urbano pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Coimbra, junto à entrada norte do Hospital da Universidade de Coimbra (HUC) e a nascente do Hospital Pediátrico, na freguesia de Santo António dos Olivais.



Imagem 1 Localização. (orientada a sul)

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.º2 do artigo 147.º e no n.º 1 do artigo 148.º).

A UE agora delimitada, que abrange uma área de aproximadamente 6,2 ha e 2 prédios (identificados no Anexo 3), visa, para além de concretizar os pressupostos e objetivos definidos quer no PDM, quer no RJIGT:

- a colmatação do tecido urbano associada à criação de uma nova centralidade num espaço na envolvente imediata de um dos principais equipamentos da cidade (HUC) e por isso mesmo com uma relação única e privilegiada, numa perspectiva funcional;
- proporcionar melhorar as condições de atravessamento, no canal entre a rotunda na circular e a entrada nos HUC, ao Sistema de Mobilidade Metro Mondego;
- contribuir para o combate aos déficits, generalizado, habitacional, e específico do lugar, de estacionamento;
- a valorização patrimonial, nomeadamente da área verde que lhe está associada, da Quinta das Sete Fontes.

A UE procura cumprir os seus objetivos, de interesse coletivo, acima enunciados, articulando as manifestações de interesse em investimento imobiliário, essenciais para o financiamento da operação, com uma solução integrada que cumpra todos os desígnios e requisitos urbanísticos.

Acresce ainda que a presente operação permite ainda regularizar, concretizando legalmente, áreas ocupadas pelo Município, uma a favor do Hospital Pediátrico, protocolada, e outras onde foi construída a circular interna, todas elas não tituladas por qualquer documento legal, bastante e válido, para a transferência da propriedade das mesmas.

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.

Como tal considerou-se útil e até necessário anexar à delimitação da Unidade de Execução uma “Solução Urbanística Base”. Do ponto de vista legal, assume-se que esta tem valor equiparado ao de uma informação prévia referente a um desejável reparcelamento (cf. art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - DL nº 555/99 de 16 de Dezembro na atual redação); não tem, assim, que ser cumprida na íntegra, pode sofrer acertos a acordar com os investidores; mas garante desde logo direitos aos proprietários.

Apenas desta forma é possível, designadamente, no âmbito da discussão pública a desencadear, aferir se a UE respeita os objetivos enunciados no n.º2 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.º4 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. A área da UE:

- integra o solo urbano nas categorias de espaço: Espaços habitacionais “H3” (5,5 ha); Espaços de uso especial - Equipamentos (0,7 ha).
- é atravessado pelo Sistema de Mobilidade do Mondego;
- é atravessada por via coletora da rede rodoviária Municipal e no mesmo eixo por coletora das Águas do Mondego e linha da Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade em Média e Alta Tensão (RND);
- no extremo norte tem o início de um pequeno curso de água.
- confronta a sul com Património, classificado pela Portaria n.º 826/2015, de 4 de novembro, publicada em Diário da República n.º 216/2015, Série II de 2015-11-04, páginas 31856 - 31857. O Património em questão é a Casa das Sete Fontes, a capela, os edifícios anexos e a mata.

Apresenta-se, nas figuras seguintes, a sobreposição do limite da UE nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes relevantes do PDM:

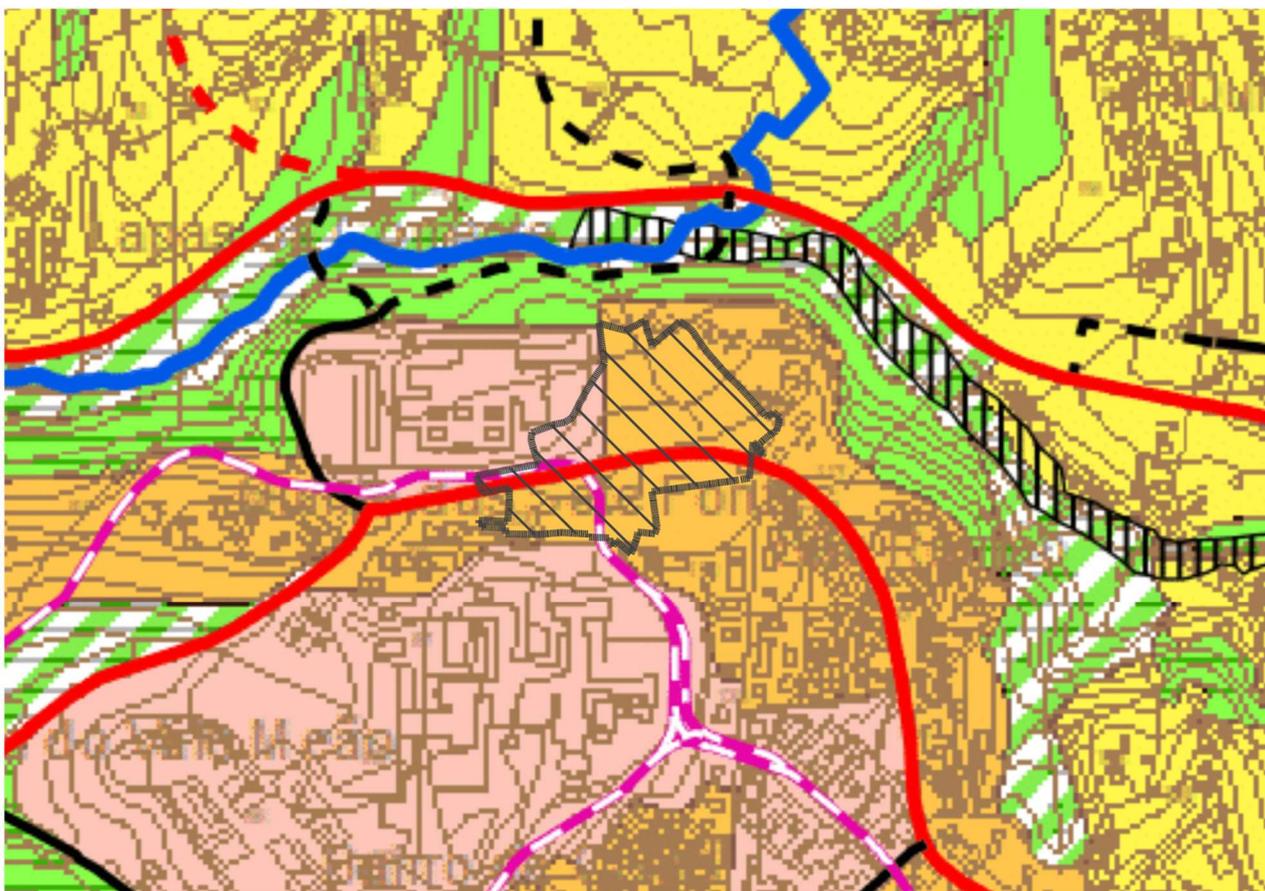


Imagem 2 Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.

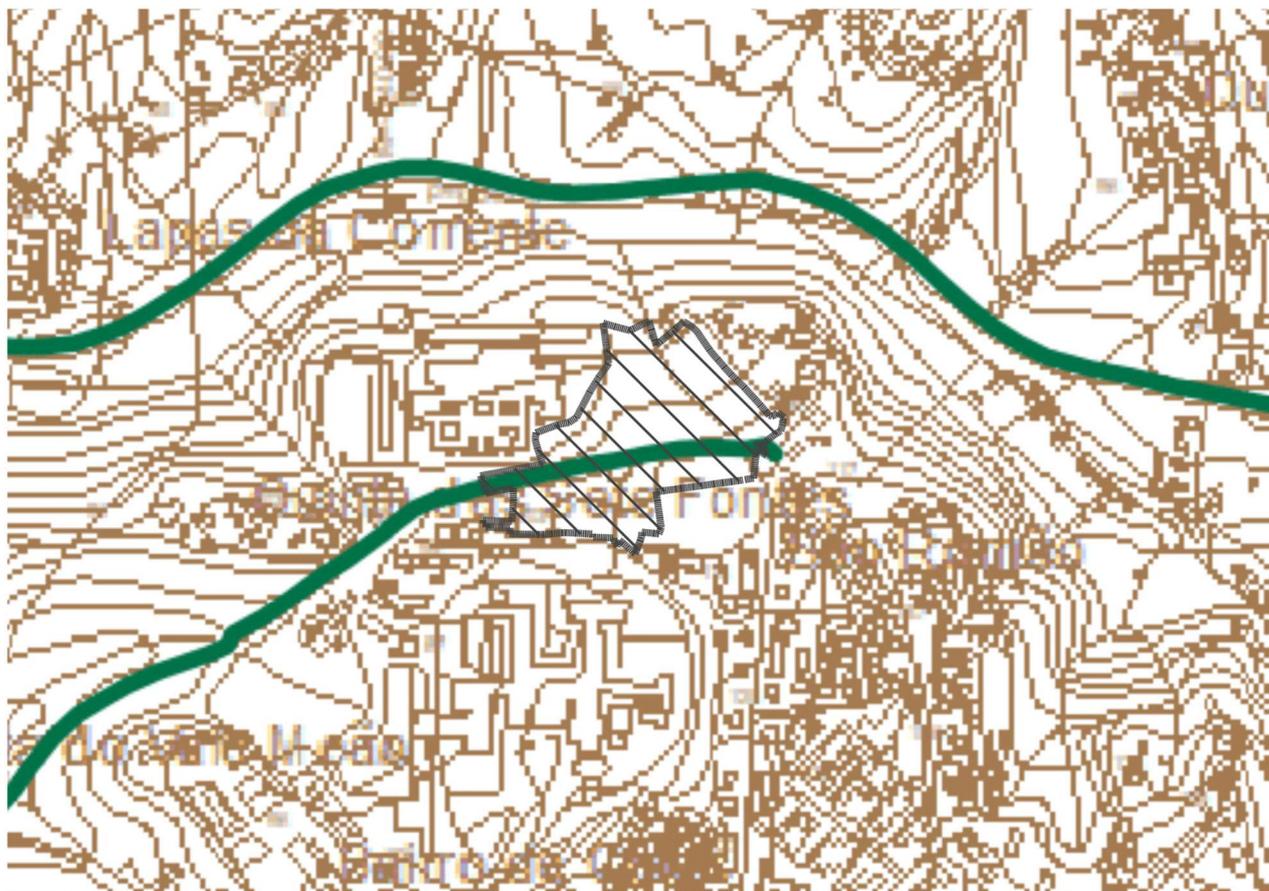


Imagem 3 Planta de Ordenamento: Salvaguarda de Infraestruturas.



Imagem 4 Planta de Condicionantes: Recursos Naturais.

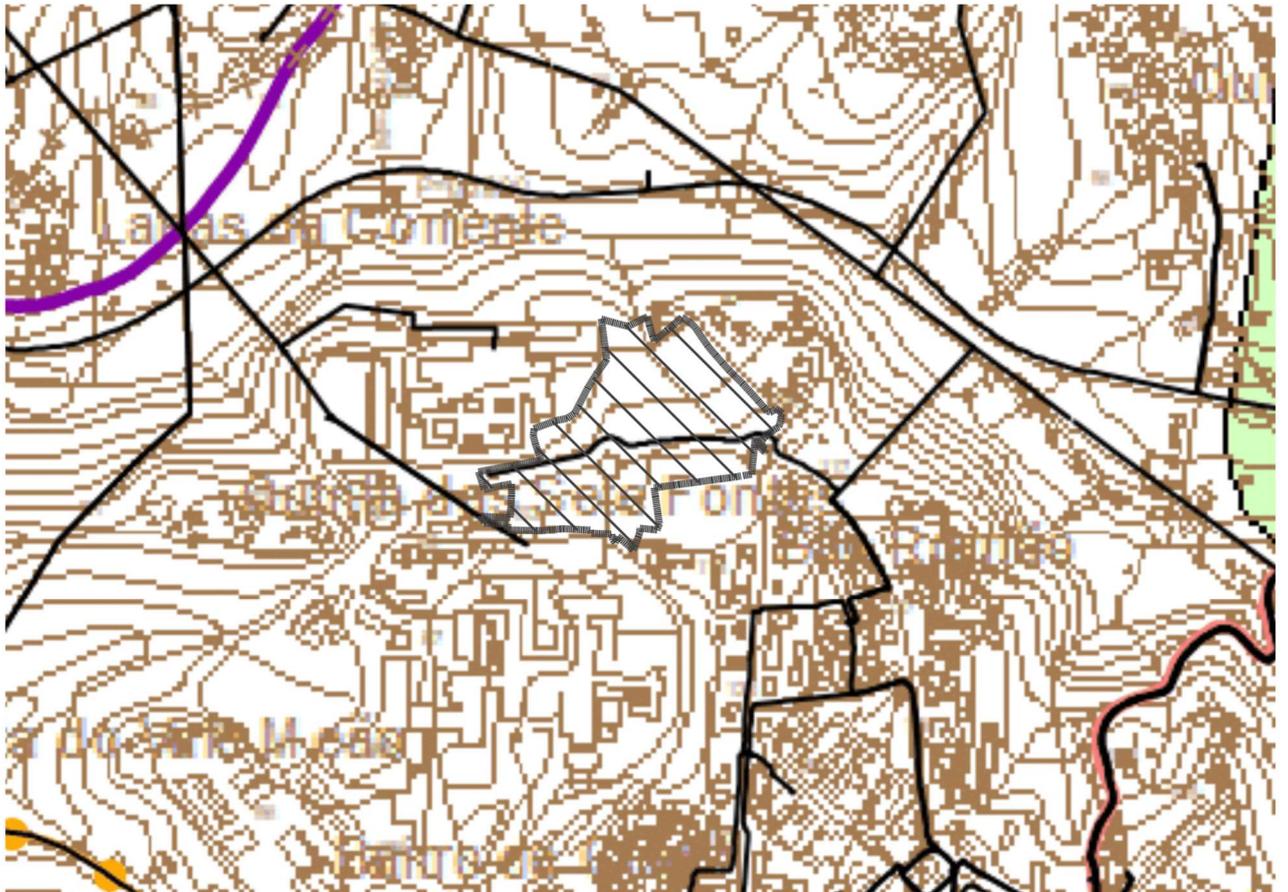


Imagem 5 Planta de Ordenamento: Infraestruturas.

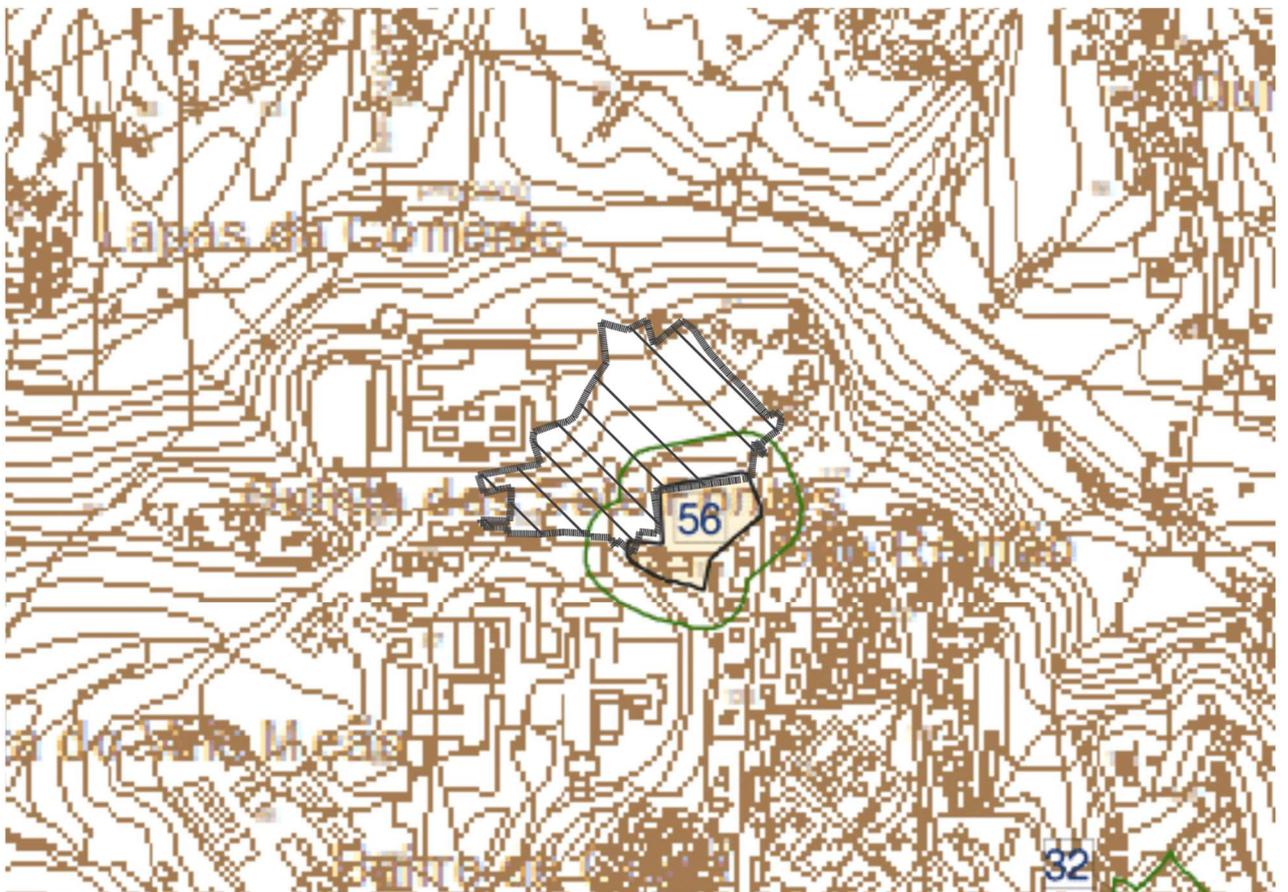


Imagem 6 Planta de Condicionantes: Património.

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.

Identificação da Propriedade	Proprietário	Área (m ²)	Reg. CRPC	Artigo Matricial
P1	Imobiliária Patrocínio Tavares, S.A.	54 250 m ²	4501/19970625	2570 e 8535
P2	JPaiva 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda	5 287 m ²	6149/19431204	2343, 1204 e 4020
Total	—	59 537 m²	—	—

Fazem parte dos 2 prédios as duas parcelas já previamente ocupadas pelo Município, aquando da edificação da circular interna e do Hospital Pediátrico. Estas áreas serão integradas, no âmbito e com a aprovação desta UE e sua aceitação pelos proprietários, como cedência para infraestrutura geral (artigo 141º PDM) permitindo a sua regularização/legalização.

Incluem-se, ainda, dentro dos limites da proposta de delimitação da UE, áreas (identificadas na Planta de Cadastro, Anexo 3), a manter com o estatuto de domínio público e que não participam nos indicadores de edificabilidade. Correspondem a espaços que é necessário integrar nas obras de urbanização para uma correta articulação com os arruamentos existentes:

- Troço central Rua Aníbal de Lima (1 711 m²);
- Extremo sul Rua Adriano Correia de Oliveira (904 m²).

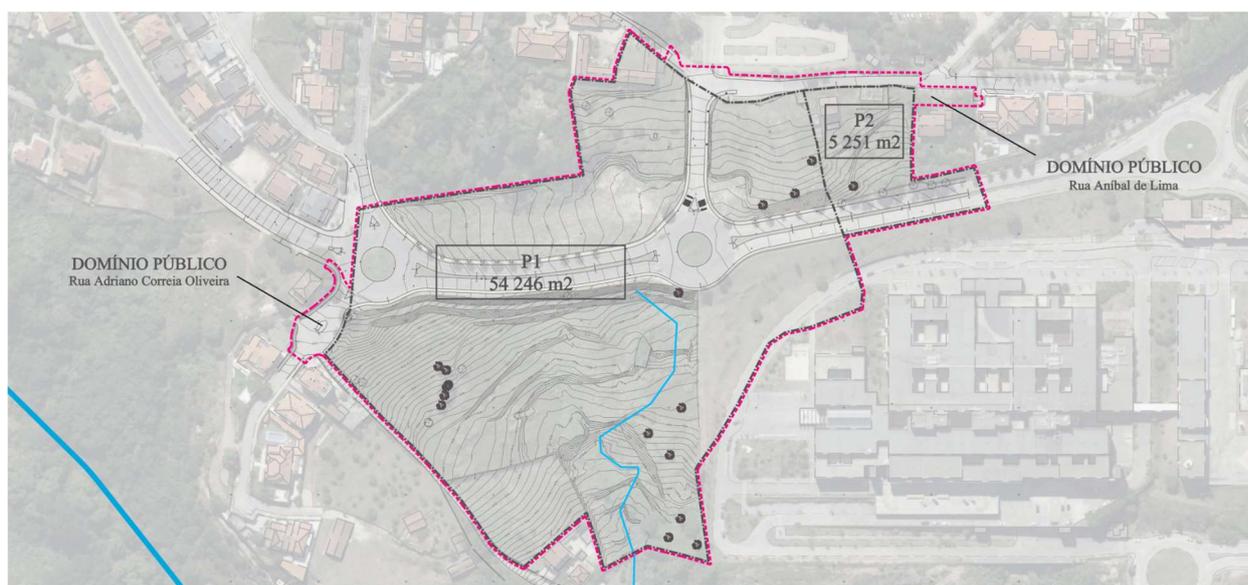


Imagem 7 Limite da UE, prédios e áreas de domínio público incluídas.

5. Solução urbanística

Faz parte desta proposta uma Solução Urbanística Base.

Assume-se, do ponto de vista legal, que esta “Solução Urbanística Base” (e depois de considerados pareceres de entidades e participação pública) tem valor equiparado ao de uma informação prévia, é indicativa e visa demonstrar a viabilidade urbanística da proposta, referente a um desejável reparcelamento (cf. art.º 14º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação - DL nº 555/99 de 16 de Dezembro na atual redação); não tem, assim, que ser cumprida na íntegra (a sua concretização poderá admitir variantes e/ou acertos a acordar com os investidores) mas garante desde logo direitos aos proprietários.

Fazem parte da Solução Urbanística Base:

- o Programa Urbanístico e respectivas opções morfológicas (enunciado abaixo neste ponto 5);
- o Desenho Urbano (Anexo 7) que ilustra uma possível concretização do Programa Urbanístico;
- os Parâmetros Urbanísticos (ponto 6, ponto seguinte deste documento) assim como as plantas que os acompanham:
 - Planta de Cedências (Anexo 4);
 - Planta de Transformações Fundiárias (Anexo 5);
 - Planta de Zonamento das Obras de Urbanização (Anexo 6).
 - Planta Síntese (Anexo 8).

É anexada uma apresentação (Anexo 14) que apresenta os critérios adotados na elaboração da Solução Urbanística e ainda estudos de mobilidade (Anexo 11), acústico e geotécnico que sustentam as opções.

5.1. Programa Urbanístico

A delimitação de uma unidade de execução (UE) deve assegurar, conforme estabelece o RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - DL nº 80/2015 de 14 de maio, cf. Artº148.º do RJIGT):

- um desenvolvimento urbano harmonioso;
- a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários.

A formulação do correspondente programa urbanístico tem de cumprir estes desígnios e tem ainda, naturalmente, que se conformar com as disposições do PDM em vigor.

A conceção de um desenvolvimento urbano harmonioso deve partir da realidade, das insuficiências e potencialidades de cada território, não podendo deixar de considerar os grandes desafios de ordenamento presentes na agenda atual e no quadro legal em vigor.

Neste sentido, o Programa adotado promove uma ocupação urbanística que organiza o desenvolvimento da Cidade de forma harmoniosa ao perspetivar uma futura e adequada colmatação urbana.

Para responder aos objetivos formulados, a operação urbanística assenta na criação de:

- a) **Centralidade.** Alargamento de espaço público (praça) que confronta, ao nível do piso térreo, com espaços destinados a comércio/restauração/serviços. Este alargamento de espaço público tem que estar, a nível da circulação pedonal, articulado de forma directa com:
 - i) a saída norte do Hospital (o que indiretamente o liga Casa Pessoal, futura Maternidade, Pólo III, estação Metrobus das Consultas Externas);
 - ii) o outro lado da circular onde está o estacionamento público (e a estação Metrobus do Pediátrico);
 - iii) os percursos pedonais dos arruamentos da envolvente.

Isto obriga a que as três parcelas (separadas pela circular e acesso viário ao Hospital) sejam ligadas por atravessamentos (pontes) pedonais.

- b) **Canal dedicado Metrobus.** A via, entre a circular e entrada norte do Hospital, atualmente de 2 faixas e onde está prevista a partilha de via pelo Metrobus e veículos particulares, é alargada para 4 faixas, permitindo a existência de via dedicada para Metrobus.
- c) **Espaço verde.** A unidade de Execução confronta (a sudeste) com o muro da Quinta das Sete Fontes e prevê a arborização das áreas da envolvente imediata para uso público. Por um lado dando continuidade ao coberto vegetal, por outro lado permitindo a interiorização da circulação pedonal (afastando-a da circular) de acesso ao edificado e à praça. Procura-se assim tornar visível e valorizar o elemento patrimonial.

Complementarmente a ocupação edificada da UE é concentrada a sul, na área de colmatação, para deixar descoberta e permeável a parte norte.

Utilizando a Mata como charneira, são definidos dois corredores verdes: um norte-sul, que procura ligar a mata à linha de água (a norte da UE) que acompanha a circular externa; outro este-oeste, que liga a Mata ao verde da envolvente do Hospital (e mais tarde do Pólo III).

d) **Habitação, comércio e serviços.** Associada à centralidade e, de forma equilibrada, é proposto:

- i) o aumento da oferta de habitação (lado sul);
- ii) a criação de um equipamento/espço comercial e a edificação de uma torre de serviços (lado norte).

A diversidade de usos reforça a centralidade. Procura-se no *lado sul* ter uma atitude de colmatação. Procura-se no *lado norte* uma atitude de contenção, limitada a rentabilizar a interseção dos eixos HUC-Pediátrico.

A carga adicional de estacionamento associada é resolvida em cave.

e) **Estacionamento.** A área da UE tem, sobretudo pela sua proximidade ao Hospital, uma grande pressão de estacionamento. A Solução proposta:

- i) disciplina, pelo desenho urbano, o estacionamento ilegal;
- ii) reforça a oferta de estacionamento público (400 lugares ou +), criando parque de estacionamento, em cave, por baixo do espaço comercial (a norte da circular), a menos de 200m a pé, por via de ponte pedonal a edificar, da entrada do Hospital.

A oferta global de estacionamento está identificada no Anexo 10

A operação urbanística proposta abrange um total de 6,2 ha:

- 2,0 ha para espaço público (circular, eixo associado a MetroBus e entrada do Hospital, arruamentos complementares) identificado na Planta de Cedências (Anexo 4).
- 3,6 ha destinados a lotes, admitindo-se que em resultado de aprofundamentos de desenho esta área venha a sofrer uma pequena redução, digamos para 3,5 ha.
- 0,6 ha destinados a equipamento de utilização coletiva (Pediátrico);

A operação urbanística prevê ainda a demolição das edificações presentes:

- no Prédio P1, abordada no ponto 7;
- no Prédio P2 que estão em ruína.

A imagem abaixo concretiza em Desenho Urbano a Solução Urbanística proposta.



5.2. Opções morfológicas

Abaixo são mencionadas algumas diretrizes e condicionantes morfo tipológicas que consideram a especificidade do lugar, o valor da coerência de material para unidade da solução de conjunto, e o impacto paisagístico.

Espaços Verdes

Os espaços verdes desempenham um papel fundamental no equilíbrio ecológico, contribuindo para a proteção e valorização da componente biofísica, qualificando a paisagem onde se inserem. Estas áreas não só garantem o enquadramento do edificado proposto, como também integram percursos de circulação, espaços de estadia, recreio e lazer, assegurando uma convivência harmoniosa entre o ambiente construído e os elementos naturais.

As áreas verdes que compõem a Unidade de Execução asseguram a materialização de uma matriz verde, capaz de suportar e enquadrar as áreas intervencionadas, garantindo em simultâneo o desejado continuum naturale, ao estabelecer um sistema de carácter contínuo através da criação de corredores ecológicos que fomentam o funcionamento e desenvolvimento dos ecossistemas, promovendo a biodiversidade e sustentabilidade do território.

Na área em estudo pretende-se reforçar e valorizar dois principais corredores verdes: um corredor ecológico com desenvolvimento norte-sul, que estabelece a ligação entre a área classificada como estrutura ecológica municipal (exterior à UE), a linha de água (zona norte da UE) e a área verde associada à mata da Quinta das Setes Fontes (zona sul da UE) e um segundo corredor, com desenvolvimento nascente-poente, que conecta a área verde associada à mata da Quinta das Setes Fontes à estrutura verde existente na envolvente do Hospital.

Estes espaços devem ser concebidos de modo a promover a conectividade ecológica e a reduzir os efeitos de fragmentação do território, integrando diferentes estratos de vegetação, de forma a materializar um sistema estruturado composto por espécies autóctones e/ou bem-adaptadas às condições edafoclimáticas do local, contribuindo assim para a qualidade ambiental do espaço urbano. Importa referir que a vegetação preconizada para os corredores ecológicos deverá refletir a situação morfológica onde ocorrem, como é o caso do corredor associado à linha de água, onde as espécies deverão ser características de formações vegetais ripícolas, valorizando a estrutura natural existente.

A estratégia para o desenho urbano contempla ainda a articulação harmoniosa entre os espaços verdes e os percursos de circulação pedonal, promovendo uma transição fluida entre áreas de estadia e zonas de recreio e lazer, sempre que possível enquadradas pela vegetação, de forma a promover a permanência e o contacto com a natureza.

A organização e hierarquia dos espaços será estruturada para facilitar a orientação e o usufruto do espaço público, privilegiando a relação visual e funcional com a malha urbana envolvente e pontos de interesse patrimonial.

Na **envolvente direta das áreas edificadas** deverá assegurar-se a criação de zonas verdes de proteção e/ou enquadramento, que assumem diversas funções como o enquadramento ambiental e cénico, a proteção visual e a integração e dissimulação dos elementos introduzidos na paisagem, melhorando assim a qualidade visual do ambiente construído. A solução final deve assim ter em consideração o impacto visual e paisagístico do conjunto e de cada elemento, pelo que se salienta a importância do acabamento do espaço comercial em C1 ser nobre e procurar uma integração na paisagem, admitindo-se soluções como cobertura verde e/ou cobertura visitável com revestimento em pedra.

Na **interface com a Quinta das Setes Fontes** deverá valorizar-se a mata existente, mimetizando as espécies de maior valor ecológico e patrimonial, de forma a garantir a continuidade visual e leitura do espaço como um todo, valorizando e integrando assim o elemento patrimonial em presença. Pretende-se assim criar um espaço naturalizado, de uso público, interiorizando o percurso pedonal e contribuindo para a valorização do lugar, numa intervenção equilibrada entre a necessidade de crescimento urbano e o respeito pelas suas pré-existências.

A **praça** preconizada na área sul da unidade de execução deverá assumir-se enquanto espaço exterior coletivo primordial, vocacionado para as funções de circulação, estadia e recreio ao ar livre ou mesmo prolongamento do programa da arquitetura ao nível do piso térreo, promovendo o encontro e o convívio no exterior. Pretende-se que seja um espaço confortável, seguro e qualitativo devendo, por isso, ser dotado de mobiliário urbano como bancos, papeleiras e bebedouros, e expressivas manchas verdes plantadas com integração de elementos arbóreos, incluindo espécies caducifólias de fuste alto, de forma a reforçar o carácter estacional da paisagem e proporcionar sombra e conforto ambiental durante o verão, enquanto permite maior insolação nos meses frios.

Ao longo da **rede de acessibilidades**, sempre que possível, deverão garantir-se faixas arborizadas que asseguram o sombreamento dos percursos pedonais, arruamentos e zonas de estacionamento, contribuindo em simultâneo para o desejado continuum naturale e podendo assumir-se como elementos essenciais no sistema de referências associado à nova rede de acessibilidades, ao funcionarem como guias visuais e marcos paisagísticos que facilitam a orientação dos utilizadores e valorizam a identidade do espaço urbano.

Sempre que a implementação da presente proposta implique uma modelação do terreno com recurso a taludes, esta deverá seguir princípios de sustentabilidade e integração paisagística, evitando soluções excessivamente artificiais e grandes planos contínuos, promovendo a diversidade de espécies vegetais.

Na generalidade das áreas verdes deverá ser implementado um sistema de rega automático que privilegie formas de gestão eficiente e sustentável dos recursos, sendo o objetivo principal garantir a

instalação e desenvolvimento adequado da vegetação, período após o qual poderá ser avaliada a possibilidade de desativação parcial do sistema ou a gestão dos débitos de acordo com a adaptação e desenvolvimento das plantações.

Nas fases subsequentes do presente processo, aquando da apresentação das obras de edificação, as intervenções nestas áreas devem estar sujeitas a Projetos de Arquitetura Paisagista que deverão assegurar os princípios anteriormente enunciados, garantindo a continuidade da leitura visual da área em estudo como um todo.

A solução final deve ter em consideração nos acabamentos o impacto paisagístico do conjunto e de cada elemento. A cobertura do espaço comercial em C1 deve ser nobre e procurar uma integração com a Paisagem admitindo-se soluções como: cobertura verde; cobertura visitável com revestimento em pedra.

Áreas pedonais

Sempre que possível e particularmente em espaços de maior sensibilidade ecológica os percursos pedonais devem ser total ou parcialmente permeáveis empregando soluções como saibro estabilizado ou blocos de tijolo perfurado. Quando cruzem o curso de água devem ser adotadas soluções de passagem sobrelevado, não obstruindo a circulação da água e evitando impactos negativos no ambiente local.

Nas demais situações, percurso “duros” sobre laje ou marginais a arruamento viário, as áreas pedonais dentro da Unidade de Execução devem adotar solução unitária, comum a todos os espaços, de acabamento nobre mas também fácil manutenção. De sublinhar que na parcela “C” os arruamentos serão inclinados pelo que a solução de calçadinha de vidro, que promove o deslize, é desadequada.

Edificado

A proposta urbanística, embora a um nível ainda preliminar, antecipa diretrizes orientadoras para a futura linguagem arquitetónica dos edifícios, especialmente nos lotes de maior sensibilidade patrimonial. Nestes casos, recomenda-se:

- Possibilidade de consolas em zonas de transição pedonal, como no acesso HUC–Praça;
- Admissibilidade de revestimentos distintos dos previstos no RMUE, desde que se integrem com coerência no eixo pedonal intrabairro.
- Espaços privados de utilização pública sob varandas não serão contabilizados para a Área Superfície de Pavimento devendo ser materializado o espaço de entrada nos edifícios e execução de esplanadas, de forma a possibilitar uma maior conexão com o espaço urbano.

6. Parâmetros urbanísticos

De acordo com a Planta de Ordenamento as propriedades estão localizadas em Solo Urbano / Espaços Habitacionais “H3” e Solo Urbano/ Espaços de Uso Especial - Equipamentos.

Uma vez que a totalidade do solo localizado em Solo Urbano/ Espaços de Uso Especial - Equipamentos, será cedido, como já referido no ponto “4. Delimitação da Unidade de Execução” do presente documento, ao Centro Hospitalar da Universidade de Coimbra - Hospital Pediátrico, foram apenas consideradas as áreas localizadas em Solo Urbano / Espaços Habitacionais “H3”, para os quais o PDM, estipula os seguintes parâmetros urbanísticos:

“SECÇÃO III

Espaços habitacionais

Artigo 94º

[...]

5 — Admite-se que em sede de Plano de Urbanização, de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução e, mesmo nestes casos, apenas quando tal se justificar por razões urbanísticas, arquitetónicas ou de estratégia de desenvolvimento urbano, o número de pisos máximo possa ser alterado, até mais dois.”

Artigo 95º - Medidas supletivas

1 — Na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 e até à sua execução, a superfície máxima de pavimento de um terreno será de acordo com o que, para o efeito, o presente regulamento o determinar.

2 — Excetuam -se do disposto no número anterior os terrenos inseridos em áreas habitacionais, bem como os terrenos inseridos simultaneamente em áreas habitacionais e áreas verdes, em que a superfície máxima de pavimento a autorizar ao promotor será a maior das três seguintes:

a) A resultante da aplicação dos índices de edificabilidade de 0,9, 1,30 e 1,80 à faixa de terreno com a profundidade de 25 m, confinante com via pública existente até ao máximo de 1000 m², inserida em área habitacional H2, H3 ou H4, respetivamente;

b) A resultante da aplicação do índice de 0,45 à parte do terreno inserida em áreas habitacionais e de 0,225 à parte do terreno inserido em áreas verdes;

c) A resultante da aplicação do índice de 0,45 multiplicado por 1,5 à parte do terreno inserida em áreas habitacionais.

[...]

Artigo 136.º

Incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal

1 – É estabelecido um sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentem interesse municipal, a desenvolver através de regulamento municipal.

2 – A avaliação das operações urbanísticas deve ponderar o respetivo interesse para o município à luz dos objetivos do PDMC e da concretização de políticas de qualificação e valorização do ambiente urbano, de acordo com os seguintes critérios:

[...]

g) A realização de equipamentos de importância regional ou local;

h) A realização de infraestruturas, nomeadamente viárias, estruturantes do território municipal;

[...]

3 – Os incentivos referidos no n.º 1 podem traduzir -se em:

a) Redução nas taxas pela realização de operações urbanísticas;

b) Atribuição de créditos de construção, utilizáveis nessas operações e transacionáveis.

4 – O valor dos créditos de construção é estabelecido em m² de superfície de pavimento.

5 – Os créditos de construção podem ser utilizados nas operações urbanísticas que lhe dão origem ou em outras operações que sejam realizadas nas áreas centrais C2 e C3 e nos espaços habitacionais.

6 – Os créditos de construção, quando utilizados em operações distintas daquelas que lhe dão origem, só poderão ser utilizados a partir do momento em que exista título demonstrativo de que a operação urbanística que lhes deu origem foi concretizada.

Da leitura do regulamento:

- É admissível 5 pisos mais dois na Unidade de Execução;
- A superfície máxima de pavimento é obtida pela aplicação do índice 0,45 multiplicado por 1,5.
- As cedências concretizam legalmente as já referidas ocupações e são para equipamento de importância nacional (Pediátrico), para via estruturante (circular) e alargamento canal Metrobus/acesso Hospital o que torna admissível, se esse for o entendimento da CMC, a atribuição de incentivos.

6.1. Superfície de pavimento

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

Id. do terreno	Área (m ²)	H3 (PDM) (m ²)	S.P. Máx. (m ²)
P1	54250 m ²	47.529 m ²	$47\,529 \times 0,45 \times 1,5 = 32\,082\text{ m}^2$
P2	5 287 m ²	4.437 m ²	$4\,437 \times 0,45 \times 1,5 = 2\,995\text{ m}^2$
Total	59 537 m²	51.966 m²	35 077 m²

H3: Área de terreno inserido em zona H3 do

PDM;

S.P.Máx: Superfície de pavimento máximo;

Dentro da Unidade Execução a edificabilidade total é redistribuída pelos lotes, a constituir, da seguinte forma:

Lote	Área (m ²)	Edificabilidade máxima (m ²)
A1	2 240 m ²	4 150 m ²
A2	4 300 m ²	7 750 m ²
B1	1 908 m ²	1 700 m ²
B2	2 210 m ²	2 200 m ²
B3	5 225 m ²	8 300 m ²
C1	7 913 m ²	2 550 m ²
C2	2 412 m ²	2 350 m ²
C3	800 m ²	2 350 m ²
C4	1 181 m ²	1 750 m ²
C5	1 214 m ²	1 750 m ²
Total	29 403 m²	34 850 m²

6.2. Estacionamento

a) Estacionamento privado

O cálculo do número de lugares de estacionamento está dependente do número de fogos e da dimensão dos serviços. Como já mencionado a solução apresentada é indicativa, visa demonstrar a viabilidade urbanística da proposta e fixar parâmetros urbanísticos exigentes que garantam a sua qualidade. Foi assim considerado o cenário mais desfavorável, fogos menores que T3 e serviços com menos de 2500m². Este cenário (Anexo 10) indica também o número máximo de fogos. Desta forma a solução apresentada é dotado de maior flexibilidade, permitindo, em fases subsequentes, a introdução de tipologias mais favoráveis sem comprometer a dotação de estacionamento. Notar ainda que se contabilizaram (para todos os casos excepto do lote B1) que se podem adaptar as áreas de permanência de público de restauração a qualquer dos espaços, permitindo também a ocupação desse tipo de uso em

Id. do terreno	Habitação		Comércio (pequeno retalho) / Rest. (m ² - #)	Ser. <2500 m ² /Com. (pequeno retalho) / Rest. (m ² - #)	Comércio (hipermercado) (m ² - #)	Área Rest. (m ² - #) (área de permanência calculada a 25%)	N.º lug. Estacionamento privados		Nº estacionam. públicos		
	< T3	Total fogos					Mín. PDM	Máx. PDM	Mín. PDM	Máx. PDM	Prop.
A1	71	71	983 - 15				65	129	44	84	Ver b)
A2	114	114	966 - 14				103	205	62	84	
B1	0	0		897 - 2		775 - 2	12	20	47	82	
B2	32	32	398 - 6				29	58	19	37	
B3	116	116	452 - 9				103	205	57	112	
C1	0	0			2500 - 1		36	68	44	73	
C2	0	0		2331 - 8			13	16	49	66	
C3	0	0		2331 - 8			13	16	49	66	
C4	0	0		1710 - 4			9	12	36	48	
C5	0	0		1710 - 4			9	12	36	48	
Total	333	333					392	741	443	700	

qualquer dos espaços. Na tabela seguinte é apresentado o cenário considerado:

b) Estacionamento público

O modelo de Unidade de Execução adotado preconiza uma solução integrada de oferta de estacionamento, concentrando na sua maioria em bolsa na parcela C1 (estacionamento em cave por baixo de comércio a retalho ou ocupação equivalente). Nesse lote totalizam-se 345 lugares de uso público e 36 lugares privados de utilização pública (9 dos mesmos concretizados à superfície). Complementarmente, existem ainda 20 lugares públicos na parcela A, 34 em C2/C3 e 8 lugares privados de utilização pública em C4/C5, conforme Planta com Desenho Urbano. O total de todos os lugares garante a dotação de 443 lugares para utilização do público (399 públicos + 44 privados de uso público). Esta configuração, concentrado e em bolsa, permite minimizar impactos visuais e consumo de solo, garantindo proximidade funcional aos principais destinos (Hospital e praça do Espaço A). A acessibilidade pedonal será assegurada por passagem elevada (circulação vertical em escadas e elevador privado de uso público), cumprindo o Decreto-Lei n.º 163/2006 relativo à acessibilidade universal.

A ligação prevista encontra-se em conformidade com o Anexo 1, n.º 2.2 do RMUE, resultando num percurso máximo de 160 m (ponto mais desfavorável). Em alternativa, propõe-se túnel ou passagem superior junto ao lado nascente do espaço verde interior de 'B', reduzindo a distância a apenas 80 m.

Para garantia do carácter efetivamente público deste equipamento, não serão aplicadas quaisquer restrições de uso que condicionem o acesso da população em geral. A gestão e manutenção do parque de estacionamento serão asseguradas por entidade municipal, assegurando transparência nos horários de funcionamento, critérios tarifários uniformes e acesso livre em períodos compatíveis com a sua função de serviço público.

c) Áreas de Serviço

No que às áreas de serviço diz respeito, estimamos que a maioria dos espaços seja abastecido via estacionamento em cave, por forma a evitar a circulação de veículos nos espaços públicos ou privados de uso público. No caso particular do grande retalhista é prevista área suficiente para executar uma doca de descarga. Todas as situações deverão contudo ser aferidas em posterior fase de licença/comunicação prévia.

ANEXO V

Índices de Estacionamento para Zonas Nível Máximo de Restrição de Estacionamento

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Residencial ou equiparado					
Habitacões T3 ou superior	Lugar/fogo	1,25	1,75	33,3 %	
Habitacões inferiores a T3	Lugar/fogo	0,75	1,50		
Serviços					
<= 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1,5	2	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
> 2.500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1	1,5		

59/67



2.ª série
N.º 233
02-12-2024

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Comercial					
Retalhista < 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp	1	1,75	80 %	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Shopping/Centro Comercial	Lugar/100 m ² Sp		2		
Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m ² Sp	Lugar/100 m ² Sp		1,5		
Industrial ou equiparado					
Indústria	Lugar/100 m ² Sp	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Salas de uso público					
Sala com pista de dança	Lugar/100 m ² área pública	3	6	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 25 m ²
Cinemas	Lugar/cadeira	0,08	0,15		
Teatros/Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,15	0,25		
Museus/Galerias	Lugar/100 m ² Sp.	1	2		
Bibliotecas	Lugar/100 m ² Sp.	0,75	1,5		
Hoteleria					
Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	0,6	1,25	80 %	2,5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 140 m ² + 1 autocarro se >50 unidades de alojamento para largada/tomada de passageiros
Estabelecimentos hoteleiros inferiores a 4 estrelas e equiparados	Lugar/unidade de alojamento	0,5	1		
Restauração					
Restaurante	Lugar/100 m ² área pública	6	12	80 %	10 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 20 m ²
Bar/café					
Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde					
Hospitais	Lugar/cama e por consultório	0,7	1	80 %	5 m ² /100 m ² Sp com um mínimo de 50 m ²
Clínicas e centros de saúde	Lugar/consultório e por cama	0,7	1		

6.3. Taxa de permeabilidade

O PDM determina, para as áreas “H3”, um índice máximo de impermeabilização do solo de 0,65. Sendo a área dos terrenos privados, excluídas as áreas de cedência 35 983 m², obteve-se um valor máximo de impermeabilização de 23 389 m². Este valor é distribuído pelos lotes, a constituir, da seguinte forma:

Lote	Área (m ²)	Área máxima de impermeabilização (m ²)
A1	2 240 m ²	2 000 m ²
A2	4 300 m ²	3 900 m ²
B1	1 908 m ²	1 500 m ²
B2	2 210 m ²	1 775 m ²
B3	5 225 m ²	4 200 m ²
C1	7 913 m ²	4 000 m ²
C2	2 412 m ²	400 m ²
C3	800 m ²	400 m ²
C4	1 181 m ²	600 m ²
C5	1 214 m ²	600 m ²
C6	6 580 m ²	1 000 m ²
Total	35 983 m²	20 375 m²

6.4. Número de pisos

O número de pisos é o indicado na peça desenhada Planta de Transformações Fundiárias (Anexo 5) e varia entre os 1 e 7 pisos, dando cumprimento ao estabelecido no PDM para zonas de Solo Urbano / Espaços Habitacionais “H3”, que aponta para um máximo de 7 pisos (em Unidades de Execução, nº5, Artigo 94º, PDM).

6.5. Lotes e parcelas

Da presente operação, resultarão:

- 10 (29 403 m²) lotes, que ficarão na posse dos promotores privados;
- 1 parcela (5 566 m²) para equipamento cedida ao Município (que por sua vez a cede ao Hospital Pediátrico).
- 1 parcela (6 580 m²) de uso privado que é doada ao Município (para equipamento, extensão Pediátrico, cedência/concessão de uso a entidade associativa de uso público ou espaço verde de uso público).

6.6. Cedências

Da presente operação, resultarão 3 áreas de cedência:

- 12 410 m² para rodovia coletora;
- 5 566 m² para equipamento (Hospital Pediátrico);
- 1 192 m² para alargamento de via associada ao Sistema Mobilidade do Metro do Mondego.

7. Salvaguarda de Património Cultural

A proposta em apreço insere-se em parte da zona de proteção da Casa das Sete Fontes, respeitando integralmente o disposto na Portaria n.º 826/2015, de 4 de Fevereiro.

A presente operação urbanística visa um diálogo respeitoso e integrado com o contexto patrimonial, reconhecendo a existência da pequena mata como elemento estruturante da identidade do sítio. Assim, propõe-se uma solução que, para além de garantir a adequada inserção dos edifícios de habitação, comércio e serviços, contribua para a valorização do lugar e da pequena e degradada mata que dele faz parte, ampliando-a, daí surgindo um espaço público renaturalizado. A abordagem adotada assenta na recuperação e reinterpretação da presença da paisagem arbórea, privilegiando a continuidade visual e ecológica com os elementos naturais remanescentes. Deste modo, estabelece-se uma relação equilibrada entre a necessidade de crescimento urbano e a salvaguarda do património.

O desenho consolida duas diretrizes principais: “Restaurar”, renaturalizando as faixas de terreno até aos limites do espaço público, evocando a mata alargada em direção à cidade; e “Proteger”, ao definir um limite de edificado que preserva a Casa das Sete Fontes, medindo a densidade e a altura dos novos blocos em transição suave — menores junto à Casa das Sete Fontes, e mais expressivos voltados para a via rápida. Essa gradação volumétrica reforça a ideia de abrigo e continuidade, protegendo o interior do quarteirão de vistas diretas da Circular.

No interior, o quarteirão configura-se como um pátio urbano densamente arborizado. Esses espaços cumprem dupla missão: estruturar a circulação pedonal e permitir o trânsito de fauna local, conectando o Hospital Universitário e as vias adjacentes sem rupturas paisagísticas.

Pontos de vista estratégicos — especialmente nos gavetos e rotundas — enquadram a mata a recuperar, estabelecendo um contraponto entre a linguagem neo-plástica do edifício existente e a modernidade das fachadas, varandas em balanço e caixilharias amplas.

Quanto à tipologia arquitetónica, propõe-se um contraste respeitoso: volumes contemporâneos que ressaltam a leitura da Casa das Sete Fontes e da inserção cuidadosa dos volumes e recuos. O edifício B1, executado na mesma localização da edificação que se irá demolir, propõe-se como continuidade do existente, imaginamos nós com uma linguagem mais contida, previsto ao nível da Unidade de Execução que não tenha varandas salientes, e articula-se em torno de um pátio interno, onde se acomodam espaços comerciais no nível térreo e escritórios ou consultórios nos andares superiores. Essa “extensão” subtil reforça a continuidade do alinhamento urbano e reforça o carácter de transição cuidadosa entre o antigo e o novo. Propomos aqui uma restrição de altura que procura garantir essa continuidade, não devendo a edificação ultrapassar a cumeeira do edificado mais próximo do conjunto classificado. Esta limitação visa garantir o respeito pela integridade visual e simbólica do bem patrimonial protegido.

Como se pode verificar pelos perfis apresentados nas peças desenhadas (Anexo 9), a solução urbanística respeita rigorosamente a cota de cumeeira da Casa, não ultrapassando a altura máxima definida, e preserva a massa arbórea de grande porte, implantando espécies autóctones que reforçam a intimidade da moradia e garantem a permeabilidade ecológica. A estratégia de paisagismo esbate as fronteiras artificiais impostas pelos muros, resgatando o “vazio” como extensão da mata original e oferecendo um contraponto verde à urbanidade consolidada.

A ampliação da referida mata, para além do existente e mesmo para além da zona de proteção e a sua renaturalização resolve todas e quaisquer questões que, eventualmente, antes tenham sido levantadas, designadamente, no ofício enviado pelo IPPAR, no dia 19/12/2015, com referência 2701/2005².

. No que diz respeito à pré-existência já foi reconhecida a necessidade da sua demolição o, tendo mesmo, com concordância do IPPAR, tendo sido emitida licença de demolição em .../.../..... l, pelo que cumpre agora executar a mesma.

Referências

1- Regime de protecção da Casa das Sete Fontes, capela, edifícios anexos e mata tal como estabelecido pela Portaria nº 826/2015 (DR 2ª Série, nº 216 de 04.02.2015)

2- Ofício enviado pelo IPPAR, no dia 19/12/2015, com referência 2701/2005.

3- de acordo com processo com código de sistema interno do Património Cultural nº 7172

8. Perequação

- a) O valor do índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de edificabilidade estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa (Artigo 143º, PDM).
- b) A superfície de pavimentos máxima a admitir nos terrenos privados (35 077 m²) foi calculada (ponto 6.1) aplicando, a cada um, o disposto nos artigos 94.º e 95.º do Regulamento do PDM.
- c) Sendo a área dos terrenos privados em espaços habitacionais 51 966 m², obteve-se para a Unidade de Execução (UE) um índice médio de 0,68.
- d) Sendo a superfície de pavimentos total decorrente da solução (34 850 m²) inferior à resultante de aplicação do índice de edificabilidade (35 077m²) referido na alínea b), não haverá lugar a cedências de construção ao Município, pelo que a sua divisão pelas propriedades (benefícios) será feita através de acordo escrito entre os proprietários.
- e) São considerados como encargos:
 - i) o valor das propriedades, consideradas (antes e sem Unidade de Execução) a sua edificabilidade, características biofísicas e níveis de infraestruturização;
 - ii) os custos associados à realização das infraestruturas de urbanização (incluindo projeto, procedimentos e obras).
- f) O promotor (JPaiva – 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda) assume os encargos com as infraestruturas de urbanização, sendo que, como se disse já, segundo informação dos proprietários, a totalidade de todos e quaisquer encargos da totalidade da operação urbanística para os dois prédios e as despesas resultantes da celebração e execução do contrato de urbanização, incluindo, nomeadamente e sem excluir outros, todos(as) os projetos, custos de aprovação destes, eventuais taxas administrativas e urbanísticas, compensações, garantias, infraestruturas e obras urbanísticas, serão assumidos exclusivamente pela Requerente JPaiva 7Fontes, Lda. à sua exclusiva custa e sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, nada a proprietária do outro prédio tendo que suportar, tudo (incluindo o que respeite ao prédio identificado pela designação P1, no ponto 4., pertencente ao outro proprietário) sendo suportado pela JPaiva 7Fontes, Lda.
- g) O valor da cedência média, para infraestrutura geral, é de 0,55 m² por m² de superfície de pavimento (Artigo 143º, PDM)
- h) Sendo a superfície de pavimentos total decorrente da solução adotada 34 850 m², aplicando o índice e cedência a realizar é, no mínimo 19 168 m².

- i) As cedências estabelecidas para infraestrutura geral totalizam 19 168 m², estando divididas em três parcelas:
- i) 12 410 m² para rodovia coletora;
 - ii) 5 566 m² para equipamento (Hospital Pediátrico);
 - iii) 1 192 m² para alargamento de via associada ao Sistema Mobilidade do Metro do Mondego.

9. Sistema de Execução

A UE será implementada por um sistema de iniciativa dos interessados, correspondendo aos proprietários iniciar as diligências para a sua execução e ao Município o acompanhamento e suporte, atuando coordenadamente.

Depois de aprovada, a presente UE será concretizada através de Operação de Reparcimento, 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 de UE (Anexo 2).

10. 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 como 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.º4 do artigo 148.º do RJIGT);
2. Abertura o 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. nos 1 e 2 do artigo 89.º do RJIGT);
3. Ponderação e elaboração de relatório da discussão pública (Cfr. n.º3 do artigo 89.º do RJIGT);
4. Divulgação dos resultados da discussão pública (Cfr. nos 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 comunicação prévia de acordo com o RJUE (DL n.º 555/99), artigo 4º para os casos previstos no n.º4, com o pagamento das respectivas taxas, da operação de reparcimento e das respetivas obras de urbanização, nos termos do previsto no artigo 164.º do RJIGT.

11. Conteúdo material e documental

A proposta de delimitação da Unidade de Execução Inteira, para além do presente documento:

- Anexo 2 - Minuta de Contrato de Urbanização;
- Anexo 3 - Planta de Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro;
- Anexo 4 - Planta de Cedências;
- Anexo 5 - Planta de Transformações Fundiárias;
- Anexo 6 - Planta de Limite das Obras de Urbanização;
- Anexo 7 - Planta da Solução Urbanística;
- Anexo 8 - Planta Síntese;
- Anexo 9 - Perfis
- Anexo 10 - Quadros Síntese de Viabilidade Urbanística;
- Anexo 11 - Estudo de Mobilidade;
- Anexo 12 - Estudo Acústico;
- Anexo 13 - Estudo Geotécnico;
- Anexo 14 - Apresentação