

# [UNIDADE DE EXECUÇÃO DA SAMUS]

UOPG 12 (artigo 55º do PDM de Paços de Ferreira)  
[PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO]

MAIO DE 2021

## **I. INTRODUÇÃO**

A Carpintaria Samuel Ferreira Mobiliário de Interiores, unipessoal Lda, propõe que numa parte do território integrado na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão N° 12, identificada na Planta de Ordenamento, e definida nos artigos 55° a 57ª regulamento do PDM de Paços de Ferreira, seja delimitada uma unidade de execução nos termos propostos, constituindo-se como instrumento de programação e execução do Plano Director Municipal e tendo por base o sistema de iniciativa dos interessados, adiante explicitado.

De acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, doravante designado de RJGT as Unidades de Execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo ainda integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos Planos de Ordenamento e nos Instrumentos Estratégicos em vigor.

## **II. FUNDAMENTAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

1. O Plano Director Municipal da Paços de Ferreira, adiante designado de PDMPF, publicado no Diário da República, 2ª série, n. °234, de 5 de dezembro de 2007, por aviso 23617/2007, definiu diversas Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, entre elas, a UOPG 12, abrangendo o terreno da nossa empresa parte desta UOPG, designadamente numa área limítrofe da UOPG, a Nordeste, e que já possui imediatamente a nascente e sul edificações destinadas a indústria e habitação, apoiadas em arruamentos existentes, com ligação fácil à N209.

2. A sua localização surge como uma continuidade edificada do aglomerado existente e apoiada em vias existentes que servem utilizações similares à pretendida, industrial, não criando hiatos ou falhas na malha urbana, antes, consolidando-a sem comprometer o desenvolvimento da área industrial sobre a qual recai a UOPG 12.

3. As Unidades de Execução têm vindo a revelar-se instrumentos privilegiados de execução sistemática e coordenada dos planos, inclusive de planos directores Municipais. Por se encontrarem ligadas aos vários sistemas de execução dos planos e

por implicarem uma regulamentação global da sua área de intervenção, são espaços privilegiados de concertação e contratualização de interesses, servindo, simultaneamente, como mecanismos incentivadores de projectos urbanísticos determinados.

4. Considerarmos fundamental o desenvolvimento urbanístico desta área, e especificamente a previsão em UE da instalação de unidades industriais/armazenagem, uso previsto para a área em questão, e por a mesma conjugar a concretização de vários objectivos subjacentes à estratégia de desenvolvimento plasmada no PDMPF, designadamente a consolidação do tecido empresarial e espaços a eles destinados.

5. Tendo presente o procedimento de delimitação e aprovação das Unidades de Execução e atendendo ao referido no parágrafo anterior, uma vez que a execução da UOPG 12 se encontra contemplada na programação do PDM de Paços de Ferreira, é dispensada a decisão sobre a oportunidade de urbanizar.

6. É necessária a apresentação da proposta de delimitação e aprovação da Unidade de Execução, em cumprimento do procedimento administrativo para a delimitação e aprovação destas unidades de execução.

### **III. DA OPORTUNIDADE**

O facto da empresa Carpintaria Samuel Ferreira Mobiliário de Interiores, Unipessoal LDA ser proprietária de um terreno nesta UOPG, não comprometido, bem localizado e programado para receber funções urbanas empresariais e complementares, torna oportuna esta proposta.

Atualmente está instalada num terreno urbano com características marcadamente habitacionais, sendo a envolvente constituída por edifício com a função habitar como principal, o que torna a sua localização passível de gerar incompatibilidades e possíveis danos ambientais na envolvente.

Pretende assim deslocalizar a sua actividade para um espaço pensado e dedicado para essa função empresarial, dotando as novas instalações com condições de tornar a

empresa mais moderna e competitiva e com condições para alargar e reforçar a sua presença nas ilhas e exterior.

Para além de propor a implantação da sua empresa a deslocalizar, propõe ainda a construção de um outro edifício industrial, dando resposta à procura de terrenos infraestruturados e preparados para receber actividades empresariais.

Tem como limites cadastrais a norte e nascente arruamentos públicos existentes, a norte a Rua de S. Goncalo, pavimentada e infraestruturada, e a nascente um arruamento que dará acesso ao restante da UOPG, arruamento este que na frente do nosso terreno será alargado o infraestruturado, não comprometendo o desenvolvimento da restante área da UOPG, o que facilita a sua delimitação assim como a sua implementação e consequente execução.

Pretende-se, com a presente proposta, proceder á urbanização e infraestruturção desta área, seguindo as orientações estratégicas definidas no PDMV para os espaços urbanizáveis, áreas industriais, comportando funções empresariais. A nossa proposta de localização de dois edificios insere-se e é compatível com as funções admitidas.

O facto de só estarmos perante uma unidade cadastral que compõe a proposta de unidade de execução, é também garante da facilidade de execução e implementação da unidade de execução.

#### **IV. CONFORMIDADE COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO MUNICIPAL**

A presente proposta de delimitação da Unidade de Execução e a correspondente solução urbanística de base conforma-se na sua totalidade com as actuais disposições do PDMPF, cabendo à presente análise o tratamento das demais disposições aplicáveis ao processo de execução, designadamente as respeitantes aos conteúdos programáticos que foram especificamente firmados para a categoria operativa de solo em que se inserem – Solo cuja urbanização seja possível programar - e que orientam e promovem a concretização da proposta no seu âmbito territorial.

O artigo 56º do regulamento do PDM define os objectivos e caracterização da UOPG 12, estando os respectivos índices e parâmetros urbanísticos, volumetrias, limites de intervenção e forma de execução, definidos no artigo 57ª que se transcreve::

*Artigo 57.º*

*Regulamentação*

*1 — Os parâmetros das UOPG são os seguintes:*

*a) O índice médio de utilização é de 0,45.*

*b) A cedência para espaços verdes e equipamentos é, no mínimo de 20 por cento da área total da UOPG.*

*2 — A forma de execução, para fins de urbanização e edificação, processa -se no âmbito de unidades de execução.*

Relativamente aos limites propostos, são os possíveis face ao desconhecimento de outros interessados, assim como de acordo com o nº 2 do artigo 57º permite que a urbanização se faça no âmbito de unidades de execução.

A forma de execução é através de operações urbanísticas enquadradas em unidade de execução, e neste caso, e através do sistema de iniciativa dos interessados.

O terreno está classificado como solo urbano – Solo cuja urbanização seja possível programar, qualificado como área industrial, e não está abrangido por qualquer servidão ou restrição de utilidade pública.

O terreno não é abrangido por qualquer condicionante.

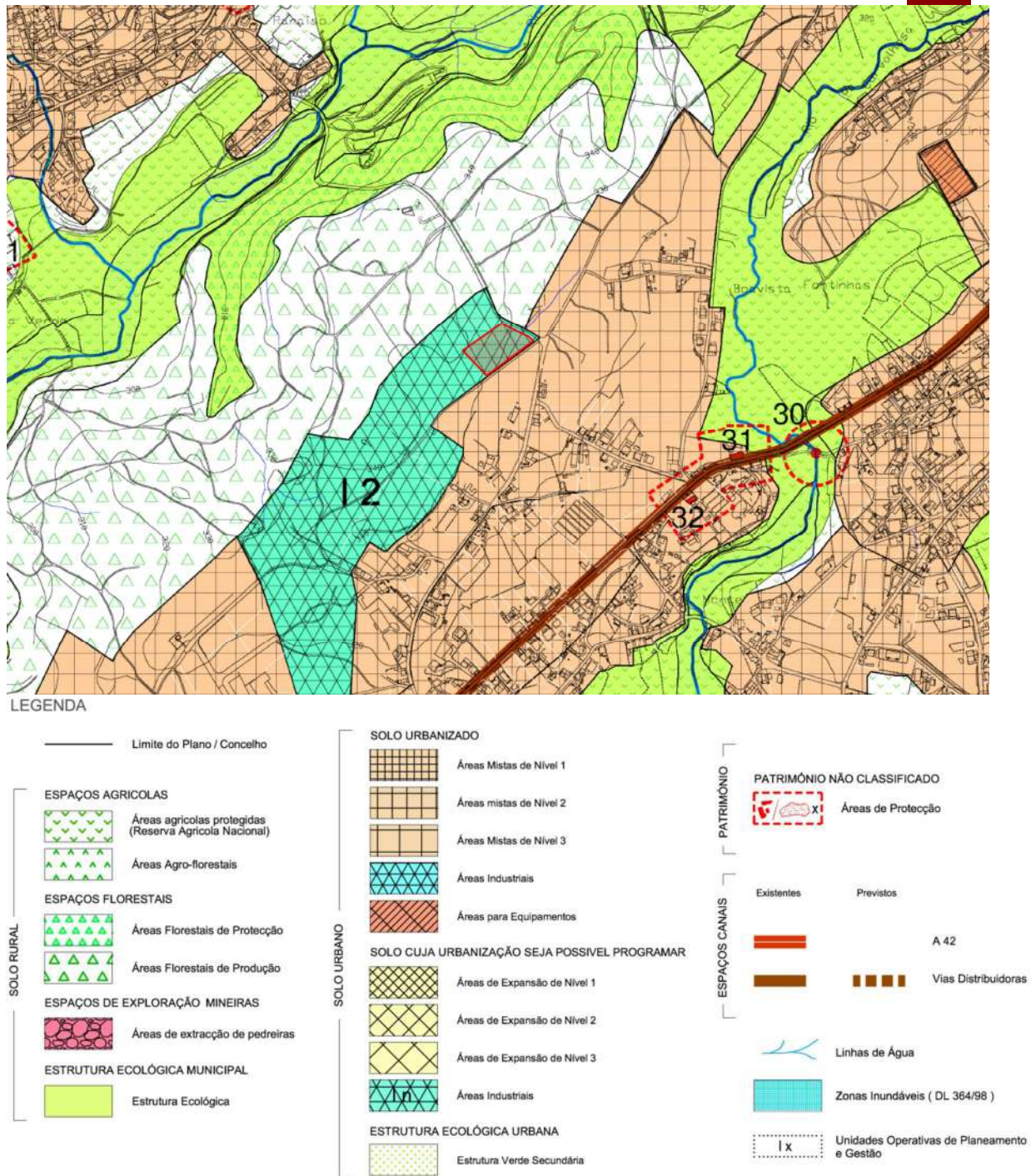


Fig.1, Extracto da Planta de Ordenamento do PDM com a UOPG que corresponde à Unidade de Execução

## V. DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

### A – QUADRO LEGAL

As unidades de execução decorrem do quadro legal do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio na sua atual redação:

*Artigo 147.º - Sistemas de execução*

*1 — Os planos territoriais são executados através dos sistemas de iniciativa dos interessados, de cooperação e de imposição administrativa.*

*2 — A execução dos planos através dos sistemas referidos no número anterior desenvolve -se no âmbito de unidades de execução, delimitadas pela câmara municipal, por iniciativa própria ou a requerimento dos proprietários interessados.*

*Artigo 148.º - Delimitação das unidades de execução*

*1- A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os proprietários abrangidos.*

*2- As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e planos territoriais.*

*3- As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta.*

*4- Na falta de plano de urbanização ou plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.*

## **B – TRAMITAÇÃO PROCEDIMENTAL**

Ao nível da tramitação procedimental da presente Unidade de Execução, perspectiva-se:

1. Definição do limite da Unidade de Execução, que se encontra consubstanciado no presente documento de fundamentação;
2. Deliberação de Câmara Municipal que aprove a delimitação proposta de Unidade de Execução pelo sistema de compensação e o conteúdo do documento de fundamentação da opção tomada, bem como delibere proceder à abertura da discussão pública sobre o mesmo (conforme o n.º4 do art. 148.º, conjugado com o artº 89ºº do RJGT). Refira-se que tratando-se de um instrumento operativo/executório e não de um instrumento de gestão territorial, a sua aprovação é da competência da Câmara Municipal;
3. O período de discussão pública deve ser de 20 dias (mínimo), conforme o n.º4 do art. 148.º, conjugado com o n.º 2 do art. 89.º do RJGT. A abertura do período de discussão pública deverá ser publicitada através de Aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e da

respectiva página de internet do município, com antecedência mínima de 5 dias relativamente ao início do período de discussão pública;

4. Após a conclusão do período de discussão pública deverá ser devidamente ponderada a participação dos cidadãos e elaborado o respectivo relatório da discussão pública, conforme n.º 3º 4º e 5º do art. 89.º do RJIGT;

5. Divulgação dos resultados da discussão pública, conforme 6º do art. 89º do RJIGT;

6. Elaboração da proposta final e envio para a Câmara Municipal para aprovação.

7. O processo culmina na aprovação final da Unidade de Execução;

8. Envio à Assembleia Municipal, caso a Câmara Municipal o entenda, para conhecimento do conteúdo da versão final da proposta de delimitação da Unidade de Execução.

#### **C – CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL**

Refira-se que o RJIGT não faz qualquer referência ao conteúdo documental deste instrumento executório, permitindo alguma liberdade na definição do conteúdo do programa-base.

Cada Município pode, para as intervenções a concretizar, estruturar a melhor metodologia em face do território que possui, dos parceiros a envolver na concretização dos projectos e sistema de planeamento em vigor no seu Município.

Em face do exposto, a Unidade de Execução, integrará na sua proposta o conteúdo legal definido no n.º1 do art. 148.º do RJIGT, ou seja, *“planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com indicação de todos os prédios abrangidos”*.

Por outro lado, a proposta de Unidade de Execução visará assegurar um *“desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, integrando ainda as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento”*, conforme n.º2 do art. 148.º do RJIGT, salvaguardando ainda a máxima cooperação entre os intervenientes no âmbito dos sistemas de execução previstos na lei.



## VI. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE

### A – ENQUADRAMENTO

A área objecto da presente delimitação da Unidade de Execução está localizada no lugar



Fig 2 – Imagem google com a localização e enquadramento em Carvalho

As orientações do PDMV justificam o essencial da solução adoptada ou seja, espaço vocacionado para a localização de indústrias/armazéns, enquadrando-se o uso proposto no PDM.

Dado que a área de intervenção é constituído por uma única parcela, da propriedade da SAMUS, será mantido o cadastro existente, executando a proposta através de processo de licenciamento ou comunicação prévia de obras particulares previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Apresentamos a solução urbanística proposta, cadastro e arruamentos, obedecendo aos parâmetros urbanísticos definidos para esta UOPG e restante regulamentação do PDMPF aplicável, designadamente quanto aos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

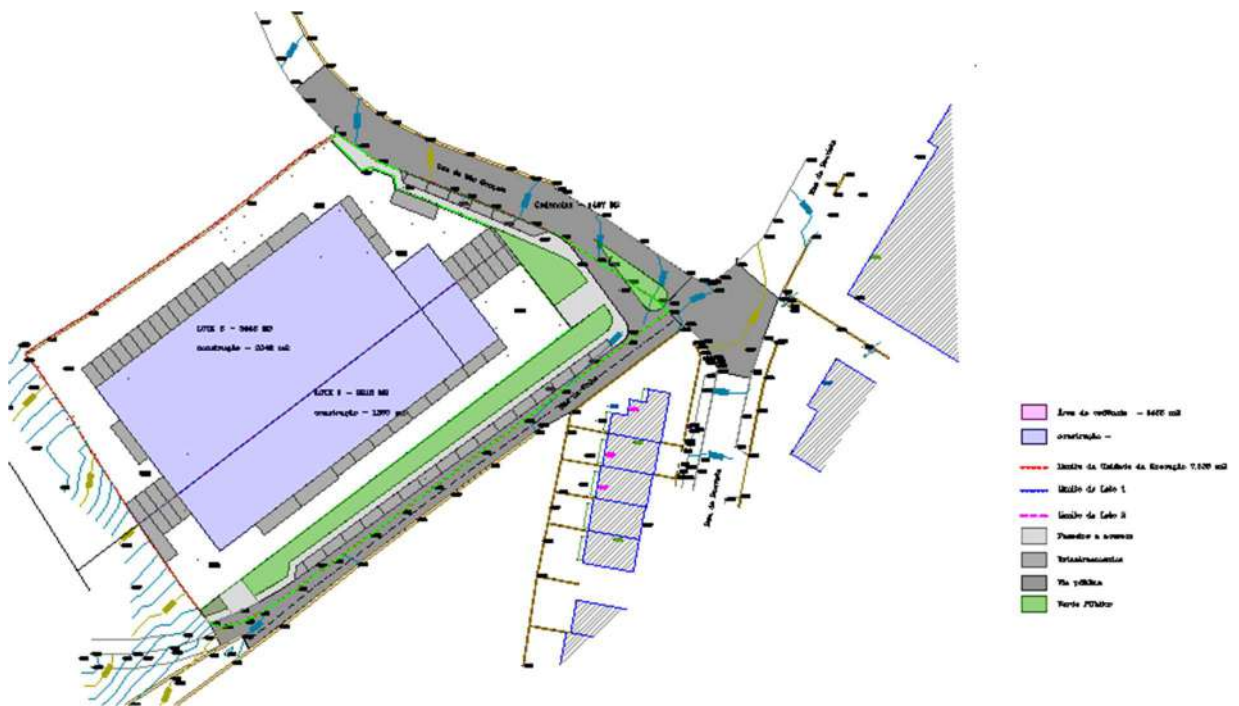


Fig 3 – Extrato da proposta urbanística

A proposta urbanística vai de encontro em primeiro lugar aos parâmetros urbanísticos definidos para estas áreas pelo PDM, designadamente o índice médio de utilização de 0,45, integralmente cumprido, assim como 20% de cedência para espaços verdes e equipamentos, e neste caso também infraestruturas públicas.

Em termos de infraestruturas básicas, o terreno já é servido de abastecimento de água e saneamento, existente nas vias públicas confinantes às quais irá ligar diretamente.

Em termo de desenho urbano, propomos a retificação da rua de S. Gonçalo na sua inserção com o cruzamento com a rua da Boavista, assim como garantimos o alargamento da via ainda em terra, que permite a ligação à nova área industrial a criar a ponte, a restante área da UOPG.

A implantação dos edifícios foi pensada de forma a ser ortogonal às vias de suporte e que garanta melhor aproveitamento do terreno, assim como às suas cotas e topografia.

Cumpramos com o artigo 47º no que se refere a afastamentos, altura máxima e estacionamento.

De seguida apresentamos o quadro de parâmetros urbanísticos da proposta urbanística a ser executada após a delimitação, e através do procedimento loteamento:

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA SAMUS										
QUADRO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS										
Parcela original	Área									
Área do terreno m2	7338,00									
Parcelas finais	Área lote	Área de Implantação	Área de construção	nº pisos	Altura máxima	Estacionamento de ligeiros	Estacionamento de pesados	Índice de utilização	Índice de Ocupação	cedência
Lote 1	2218,00	1117,00	1260,00	2	12	17	3			
Lote 2	3652,00	1947,00	2042,00	2	12	27	4			
Cedências	1468,00					22				
Total	7338,00	3064,00	3302,00			66	7	0,45	0,42	20,01%

Fig. 4 – Quadro dos parâmetros urbanísticos

Relativamente aos acessos,

As acessibilidades existentes no local consideram-se adequadas ao desenvolvimento do projecto, com um bom nível de desobstrução e opções de mobilidade. O terreno tem frente a norte e nascente para arruamentos públicos, frentes que serão dotadas de infraestruturas de suporte, designadamente estacionamentos e passeios, e cedências ao município.

A proposta promove o cumprimento dos objectivos definidos no modelo territorial do PDM em vigor.

#### A – SITUAÇÃO CADASTRAL

A situação cadastral da propriedade é a constante no Quadro contíguo e na Planta de Delimitação e Cadastro em anexo, à escala 1:2000, como ilustrada na Figura3.

A delimitação abrange a propriedade que integra a Unidade de Execução na sua totalidade, com a área de 7.338 m2.

Parcela existente	Artigo Matricial	Proprietário	Área (m2)
-------------------	------------------	--------------	-----------

01	2311	Carpintaria Samuel	7.338 m2
----	------	--------------------	----------

Parcelas propostas	Artigo Matricial	Proprietário	Área (m2)
--------------------	------------------	--------------	-----------

01	–	Carpintaria Samuel	2.218 m2
----	---	--------------------	----------

02	–	Carpintaria Samuel	3.652 m2
----	---	--------------------	----------

## VII. SISTEMA DE EXECUÇÃO

Não está definido o sistema de execução definido no Plano Diretor Municipal para a UOPG 12, adoptando-se assim o sistema de iniciativa dos interessados, sendo a iniciativa da exclusiva competência dos particulares nos termos do artigo 149º , do nº2 do RJGT.

Atendendo à forma de execução prevista, enquadramento em Unidade de Execução - torna-se necessário garantir que, na delimitação cadastral da Unidade, seja assegurado o desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas a afetar a espaços verdes de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva, nos termos do artigo 148º , do nº2 do RJGT.

O instrumento que preferencialmente será utilizado na execução da Unidade é o de licenciamento ou comunicação prévia de edificação nos termos do RJUE, dado que a parcela está definida e delimitada, havendo lugar a destaque de parcela.

Dado que a unidade de execução abrange apenas uma parcela cadastral, entende-se não haver lugar a definição do sistema perequativo.

**Em anexo:**

Levantamento topográfico - Cadastro escala 1/500

Planta de proposta de delimitação da Unidade de Execução - escala 1/500

Planta Solução urbanística e proposta de cadastro final escala 1/500

Extratos do Plano Director Municipal de Paços de Ferreira

Certidão Comercial da SAMUS LDA.

Certidão da Parcela

O técnico