Unidade de Execução 7 Fontes

abril de 2026



Preâmbulo

Tal como é referido mais adiante no documento, especificamente no nº 1, do ponto 10 *Tramitação Documental*, este processo foi sujeito a discussão pública. E também cumprindo o disposto no nº6 do mesmo ponto, a versão final da proposta de delimitação da UE (a presente versão) foi reformulada, na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública. A discussão pública inclui contribuições dos cidadãos mas também das entidades (incluído o Município) obrigadas a dar parecer.

As alterações efetuadas não modificam estruturalmente a proposta, nem aumentam (antes pelo contrário) a edificabilidade ou a densidade da proposta:

I. Introduzem dois ajustes, decorrentes diretamente da discussão pública e pareceres das entidades, que trazem mais harmonia e melhoram a proposta;
II. Afinam o encaixe com tecido urbano envolvente;
III. Concretizam os acertos decorrentes das alterações efetuadas.



Versão Inicial



Versão Final

Relativamente ao **ponto I**, os ajustes mencionados são:

- I.1. Distanciamento, extensão e melhoria da relação com a Mata da Quinta das Sete Fontes;

- I.2. Reforço da ligação com a futura estação do Sistema de Mobilidade Metro Mondego localizada no Hospital Pediátrico.

I.1. Distanciamento e melhoria da relação com a Mata da Quinta das Sete Fontes

Respondendo ao parecer da *Cultura*, optou-se por eliminar o edifício de habitação coletiva no topo nascente (perpendicular a circular) anteriormente designado como B4. No mesmo sentido, também o edifício B3 foi reduzido em número de pisos, edificabilidade e mancha de implantação. Como consequência houve um maior afastamento do elemento patrimonial dando origem à oportunidade para:

- reforçar a mancha verde, desde a mata da Quinta até à Ribeira de Coselhas, a norte;
- adaptar, a implantação, do edifício central (B2, passou a estar rodado e a encarar a praça), do edifício mais a nascente (C4, passou a relacionar-se melhor com o espaço público do acesso ao Penedo da Meditação), da via norte (de acesso ao silo automóvel).

Acresce ainda que o edifício B1, por estar em contacto directo com o edifício com valor patrimonial, fica obrigado a pedido de licenciamento da operação urbanística de edificação e por consequência a novo parecer *Cultura* que confirme que a solução arquitectónica adoptada é respeitadora e valorizadora do elemento patrimonial.

I.2. Reforço da ligação com a futura estação do Sistema de Mobilidade Metro Mondego localizada no Hospital Pediátrico

A ligação já estava no prevista na proposta inicial mas é agora reforçada com:

- a afetação específica de área a ceder para o efeito, reduzindo a área a ceder para equipamento (Hospital Pediátrico)
- incorporação no Zonamento das Obras de Urbanização (até ao limite da Unidade de Execução)

Relativamente ao **ponto II**, foi solicitada a articulação com projecto, entretanto aprovado, de loteamento vizinho (a norte/ nascente, que prolonga a Rua Adriano Correia de Oliveira). De sublinhar que é necessário pela parte do promotor do mencionado loteamento vizinho a compatibilização de cotas, sem prejuízo (nomeadamente aumento de declive) da via norte, prevista na parcela C da Unidade de Execução.

Relativamente ao **ponto III**, as mudanças referidas anteriormente (I e II) naturalmente implicaram acertos nas áreas e respectivos cálculos de índices, dotações de estacionamento, etc. Foi também a oportunidade para corrigir gralhas, erros ou omissões que sempre se detetam.

Índice

1. Fundamentação e oportunidade..... 4
2. Enquadramento legal..... 6
3. Conformidade com o Plano Diretor Municipal..... 7
4. Delimitação da Unidade de Execução..... 10
5. Solução urbanística..... 11
5.1. Programa Urbanístico..... 11
5.2. Opções morfológicas..... 15
6. Parâmetros urbanísticos..... 18
6.1. Superfície de pavimento..... 20
6.2. Estacionamento..... 21
6.3. Taxa de permeabilidade..... 24
6.4. Número de pisos..... 25
6.5. Lotes e parcelas..... 25
6.6. Cedências..... 25
7. Salvaguarda de Património Cultural..... 26
8. Perequação..... 28
9. Sistema de Execução..... 30
10. Tramitação procedimental..... 30
11. Conteúdo material e documental..... 31

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 1), 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 percecionar/ 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 atravessada 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:

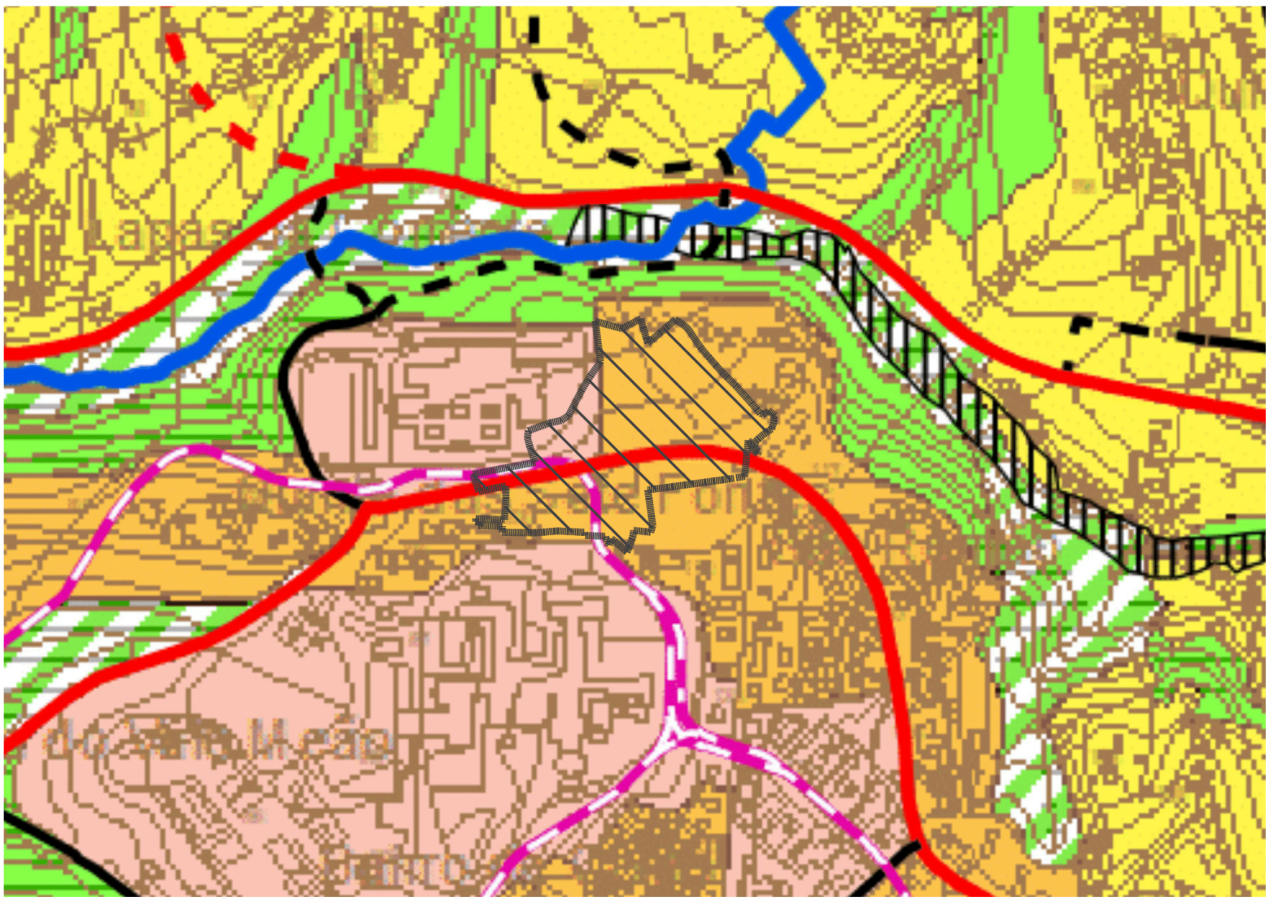


Imagem 2 Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo.

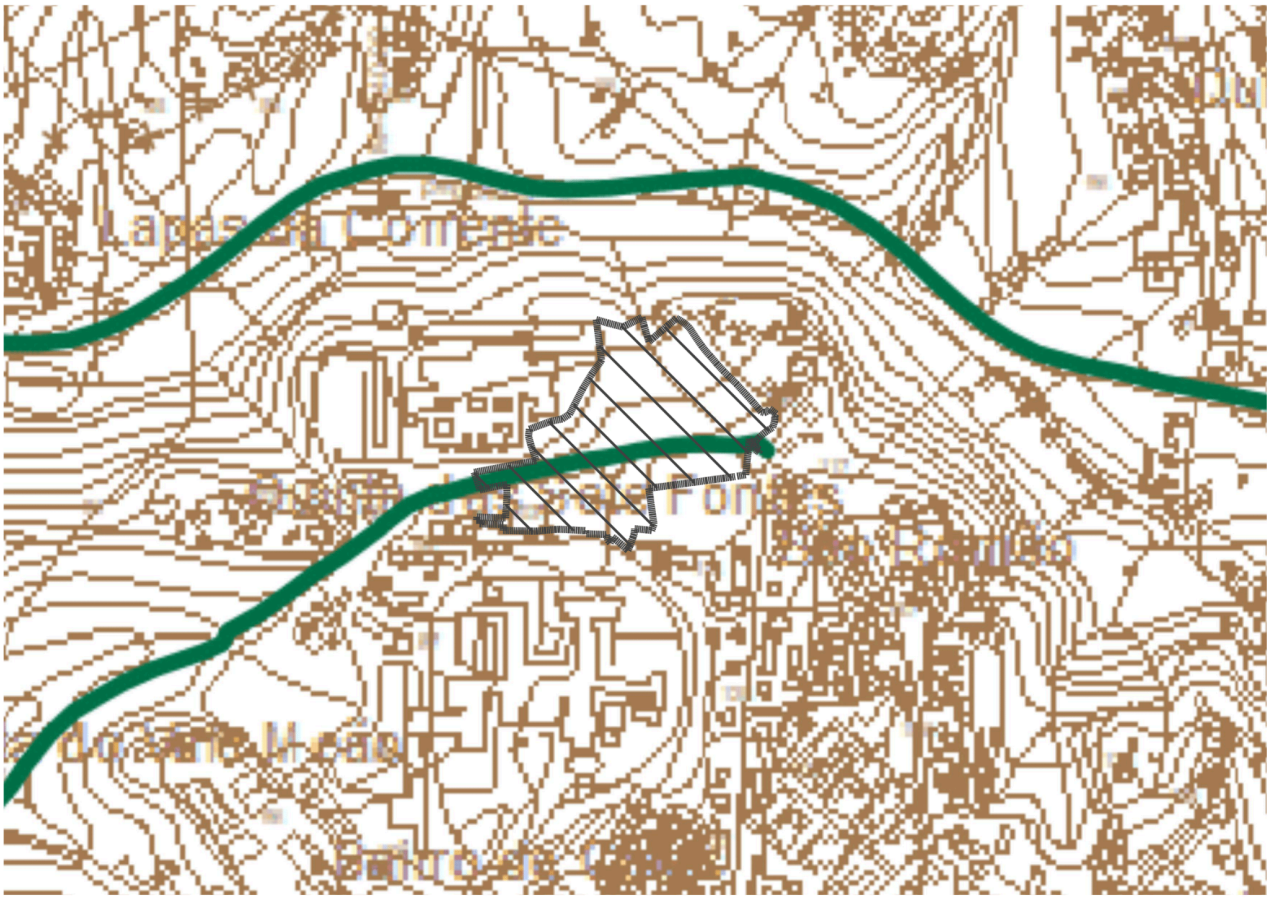


Imagem 3 Planta de Ordenamento: Salvaguarda de Infraestruturas.

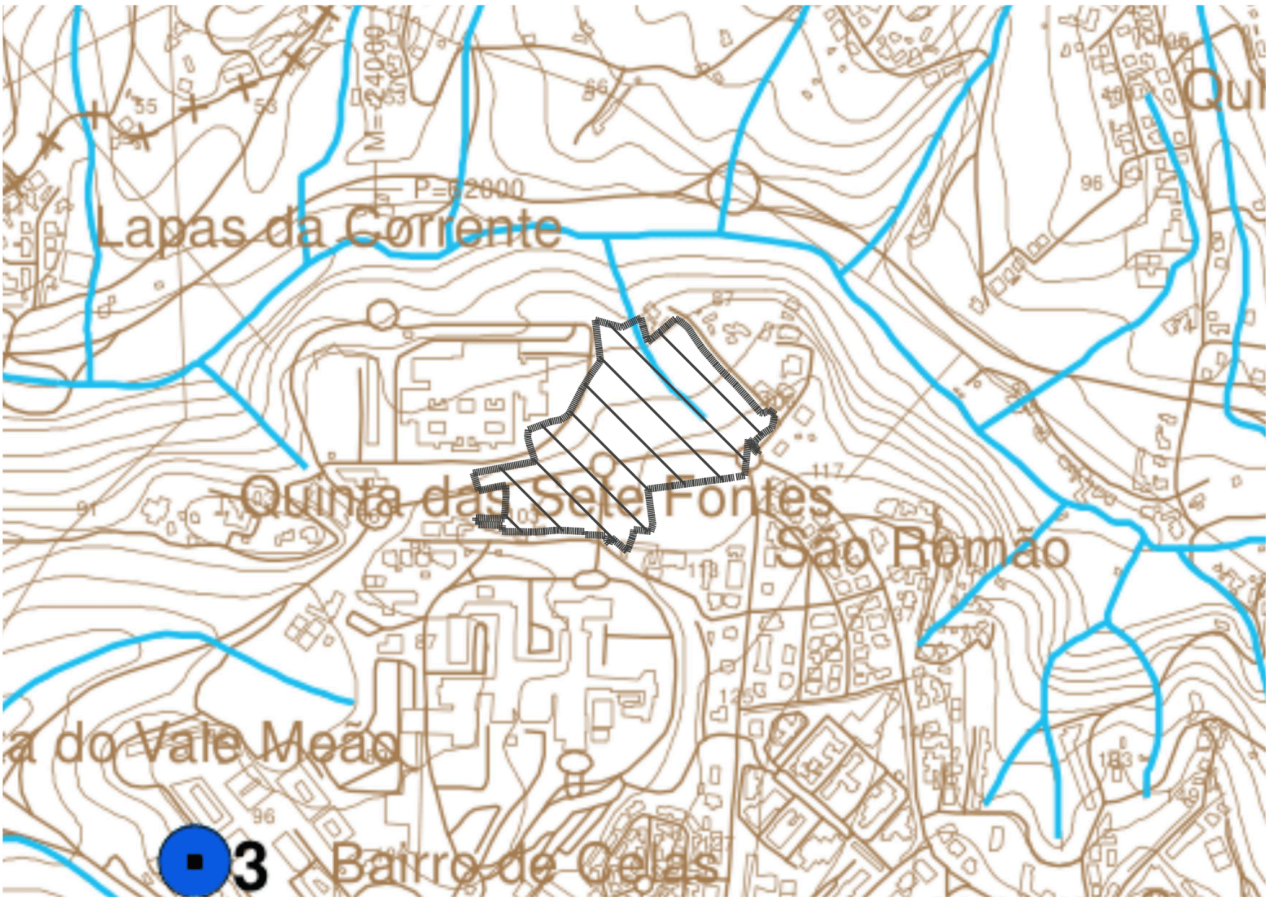


Imagem 4 Planta de Condicionantes: Recursos Naturais.

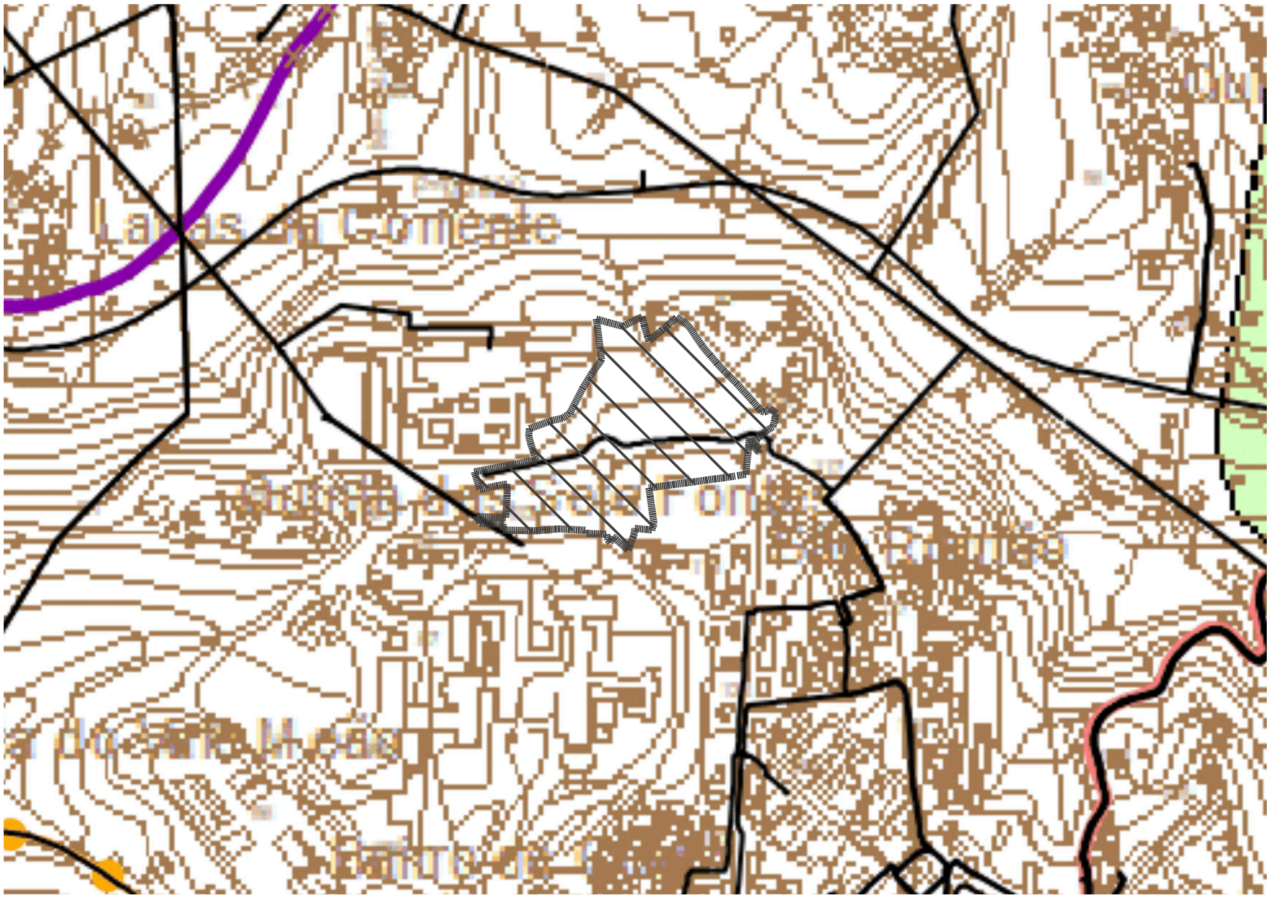


Imagem 5 Planta de Ordenamento: Infraestruturas.

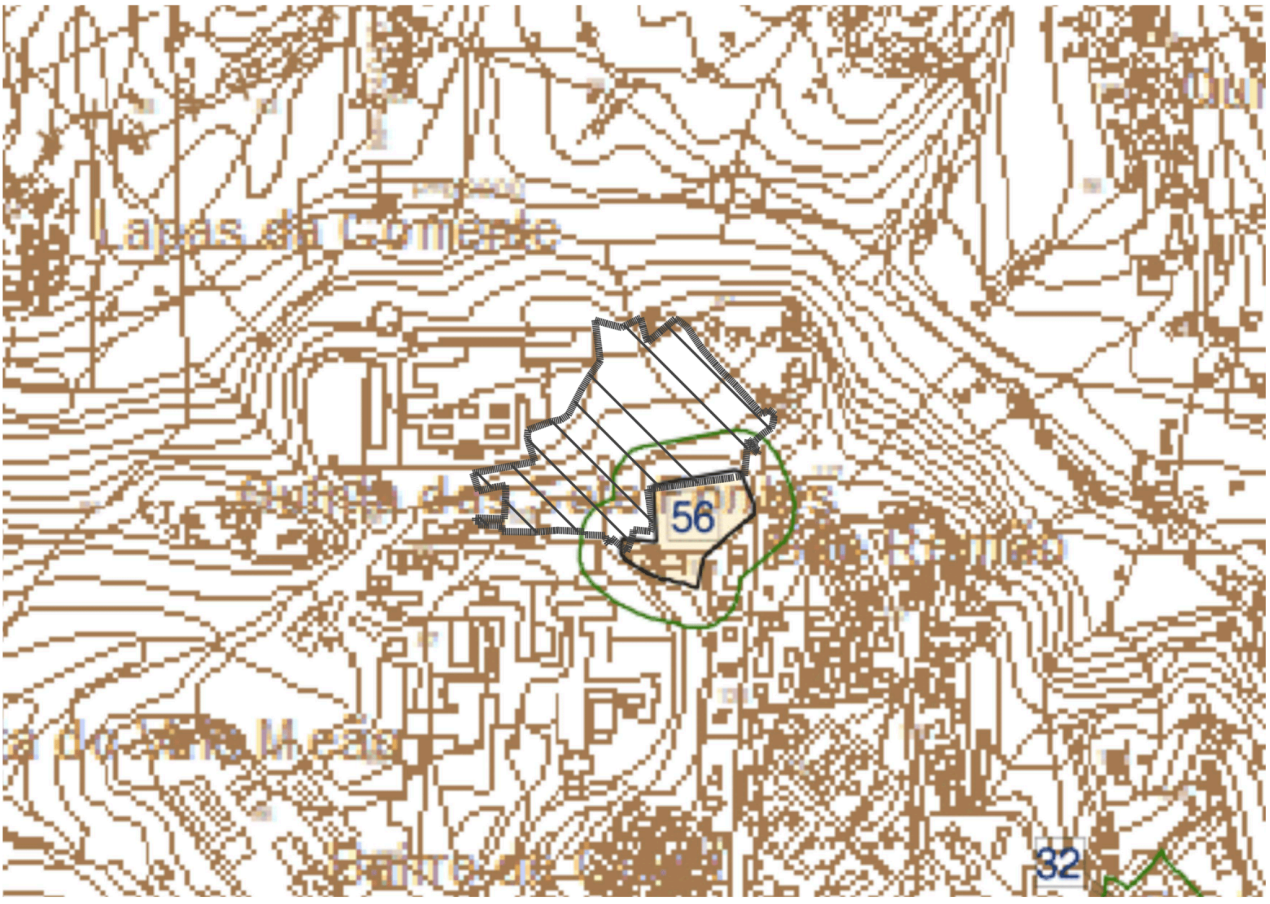


Imagem 6 Planta de Condicionantes: Património.

4. Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação da UE proposta consiste na fixação em Planta Cadastral (Anexo 1) 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 m^2**	—	—

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 1), 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 (1 700 m^2);
- Extremo sul Rua Adriano Correia de Oliveira (895 m^2);
- Extremo sul Calçada das Sete Fontes (186m^2).

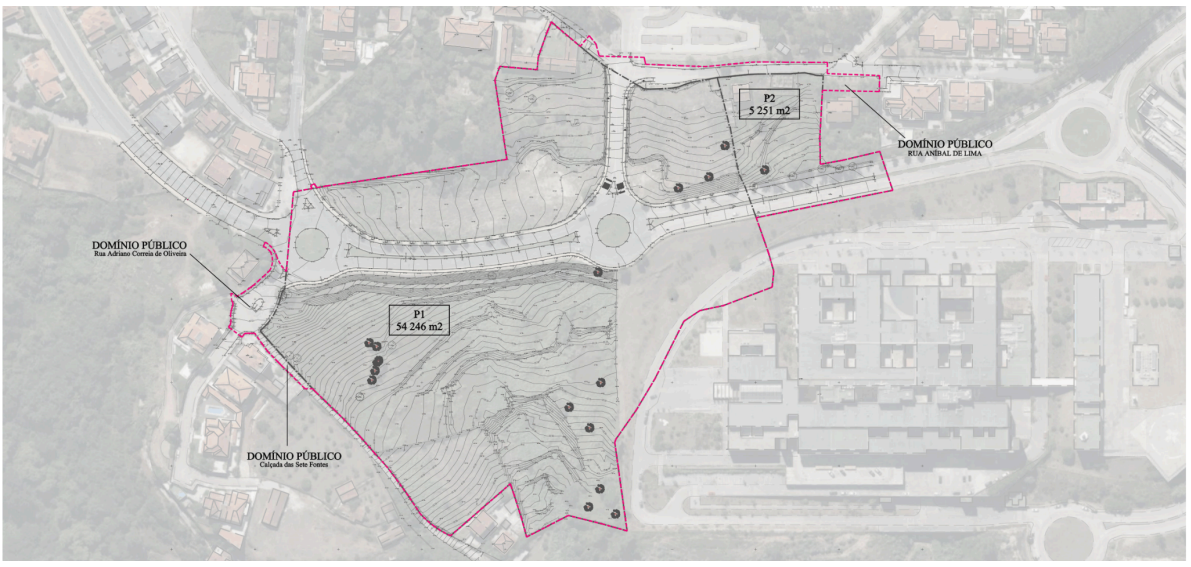


Imagem 7 Limite da UE, prédios e áreas de domínio público incluídas.

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 e Quadro Síntese (Anexo 8 e Anexo 10).

É anexada uma apresentação (Anexo 14) que apresenta os critérios adotados na elaboração da Solução Urbanística e ainda Estudos de Mobilidade (Anexo 11), Acústico (Anexo 12), Geotécnico (Anexo 13) e Relatório Prévio para bens culturais imóveis (Anexo 15).

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. De referir ainda que o afastamento dado à implantação do edificado em relação à circular, na parcela A, considerou canal suficiente para aí também ser possível uma solução dedicada.

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).

Este espaço verde deve incluir áreas de jogos e recreio (parque infantil). No mínimo uma para o caso da parcela B. Como localização preferencial sugere-se o logradouro do B1 ("traseiras" de B2).

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/espaço 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 na sua maioria 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:
- 2,1 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.
- 0,5 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 cabeceira de linha de água (Ribeira de Coselhas, 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, preconizando-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. A presença de manchas verdes está condicionada pelo estacionamento em cave pelo que deve ser feita com recurso a vasos, incluindo espécies caducifólias, de forma a reforçar o caráter 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 Arranjos Exteriores e/ou de Arquitetura Paisagista que deverão assegurar os princípios anteriormente enunciados, garantindo a continuidade da leitura visual da área em estudo como um todo.

Áreas pedonais e arruamentos

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 passadiço sobrelevado, não obstruindo a circulação da água e evitando impactos negativos no ambiente local.

Nas demais situações, percursos "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 vidraço, que promove o deslize, é desadequada. Admite-se variações, em relação ao definido pelo RMUE nos perfis vias, privilegiando-se a coerência interna da Unidade de Execução.

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.

Como já referido no ponto "4. Delimitação da Unidade de Execução" do presente documento, uma vez que a totalidade do solo localizado em Solo Urbano/ Espaços de Uso Especial - Equipamentos, será cedido ao Município para o usar como infraestrutura geral ou ceder 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) (m2)	S.P. Máx. (m^2)
P1	54250 m^2	47.529 m^2	47 529 x 0,45 x 1,5 = 32 082 m^2
P2	5 287 m^2	4.437 m^2	4 437 x 0,45 x 1,5= 2 995 m^2
Total	**59 537 m^2**	**51.966 m^2**	**35 077 m^2**

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	6 786 m^2	13 064 m^2
B1	1 706 m^2	1 800 m^2
B2	2 161 m^2	3 700 m^2
B3	5 868 m^2	4 800 m^2
C1	10 371 m^2	2 550 m^2
C2	5 435 m^2	4 800 m^2
C3	1 576 m^2	3 550 m^2
Total	**33 903 m^2**	**34 264 m^2**

6.2. Estacionamento

a) Generalidades

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 garantir o cumprimento com parâmetros urbanísticos exigentes que garantam a sua exequibilidade. 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 previsível de fogos, mas que se entende ser um número máximo, caso não se alterem os usos previstos. Desta forma a solução apresentada é dotada de maior flexibilidade, permitindo, em fases subsequentes, a introdução de tipologias mais favoráveis sem comprometer a dotação de estacionamento. Notar ainda que se podem adaptar os usos às exigências futuras que se venham a verificar, o que é particularmente relevante para as áreas de permanência de público de restauração, permitindo também a ocupação desse tipo de uso em qualquer dos espaços, desde que proporcional ao número de lugares de estacionamento necessários - em estrito cumprimento com o PDM em vigor. Não descuramos a possibilidade de haver uma alteração ao PDM que preveja uma menor exigência no que a este parâmetro diz respeito - e ao que a UE deve ver-se actualizada a esse respeito. Na tabela seguinte é apresentado o cenário considerado:

Id. do terreno	Habitação		Comércio (pequeno retalho) / Rest. (m^2)	Ser. <2500 m2/Com.(pequeno retalhista) / 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	180	180	1769								**Ver b)**
B1	0	0		897		794					
B2	60	60	448								
B3 I	12	12	302								
B3 II	43	43									
C1	0	0			2500						
C2	0	0		2330							
C3	0	0		2330							
C4	0	0	756	2351		315					
Total	**295**	**295**					**310**	**601**	**349**	**608**	**442**

b) Silo automóvel inserido em cave

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 420 lugares de utilização pública (25 concretizados à superfície). Complementarmente, existem ainda 22 lugares públicos na parcela A, conforme Planta com Desenho Urbano. O total garante a de 442 lugares para utilização do público. Esta configuração, concentrada 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 entre a bolsa de estacionamento e restantes edifícios encontra-se em conformidade com o Anexo I, A. n.º 2.2 do RMUE, resultando num percurso máximo de 200m (ponto mais desfavorável). Em alternativa/complemento, propõe-se túnel junto ao lado nascente do espaço verde interior de 'B', criando percursos alternativos.

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 para o caso da parcela A, por forma a evitar a circulação de veículos nos espaçosprivados de uso público. As restantes superfícies devem ser abastecidas via pública, sempre que possível. 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, admitindo-se os ajustes necessários à boa execução do desenho e da obra.

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					
Habitações T3 ou superior	Lugar/fogo	1,25	1,75	33,3 %	
Habitações inferiores a T3	Lugar/fogo	0,75	1,50		
Serviços					
<= 2.500 m²Sp	Lugar/100 m²Sp	1,5	2	80 %	2,5 m²/100 m²Sp com um mínimo de 25 m²
> 2.500 m²Sp	Lugar/100 m²Sp	1	1,5		

Usos		Oferta Normal de Estacionamento		Estacionamento Público	Zonas de Serviço
		(mínimo)	(máximo)	(mínimo)	
Comercial					
Retalhista < 500 m²Sp	Lugar/100 m²Sp	1	1,75	80 %	10 m²/100 m²Sp com um mínimo de 50 m²
Shopping/Centro Comercial	Lugar/100 m²Sp		2		
Grossista e hipermercados ou retalhista ≥ 500 m²Sp	Lugar/100 m²Sp		1,5		
Industrial ou equiparado					
Indústria	Lugar/100 m²Sp	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Salas de uso público					
Sala com pista de dança	Lugar/100 m² área pública	3	6	80 %	2,5 m²/100 m²Sp com um mínimo de 25 m²
Cinemas	Lugar/cadeira	0,08	0,15		
Teatros/Salas de Espetáculos/Equipamentos desportivos	Lugar/cadeira	0,15	0,25		
Museus/Galerias	Lugar/100 m²Sp.	1	2		
Bibliotecas	Lugar/100 m²Sp.	0,75	1,5		
Hotelaria					
Estabelecimentos hoteleiros de 4/5 estrelas	Lugar/unidade de alojamento	0,6	1,25	80 %	2,5 m²/100 m²Sp com um mínimo de 140 m² + 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 m² área pública	6	12	80 %	10 m²/100 m²Sp com um mínimo de 20 m²
Bar/café					
Equipamentos para prestação de Serviços de Saúde					
Hospitais	Lugar/cama e por consultório	0,7	1	80 %	5 m²/100 m²Sp com um mínimo de 50 m²
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 (infraestrutura + lotes D e E), de 33 903 m^2, obteve-se um valor máximo de impermeabilização de 22 036 m^2. Na tabela seguinte é atribuído a cada lote uma área máxima de impermeabilização, resultando num total de 21 900 m^2, um valor inferior ao máximo admitido, 22 036 m^2. Distribuição da impermeabilidade por lotes:

Lote	Área (m^2)	Área máxima de impermeabilização (m^2)
A1	6 786 m^2	6 550 m^2
B1	1 706 m^2	1 300m^2
B2	2 161 m^2	1 800 m^2
B3	5 868 m^2	3 000 m^2
C1	10 371 m^2	6 950 m^2
C2	5 435 m^2	1 000m^2
C3	1 576 m^2	1 300m^2
Total	**33 903 m^2**	**21 900 m^2**

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:

- 7 lotes (33 810 m^2), que ficarão na posse dos promotores privados;
- 1 parcela (5 130 m^2) para equipamento cedida ao Município (para Hospital Pediátrico).
- 1 parcela (3 760 m^2) de uso privado que é doada ao Município (para infraestrutura ou equipamento ou 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 para infraestutura geral e 2 áreas de cedência para infraestrutura local.

Para infraestrutura geral é cedido:

- 12 385 m^2 para rodovia coletora;
- 5 130 m^2 para equipamento (Hospital Pediátrico; mencionado anteriormente);
- 1 330 m^2 para via associada ao Sistema Mobilidade do Metro do Mondego e entrada sul no Hospital, a alargar.

Para infraestrutura local, são cedidos:

- 344m^2 para alargamento de Rua Aníbal Lima
- 2761m^2 para via de ligação a urbanização vizinha a Norte

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. Essa gradação volumétrica reforça a ideia de abrigo e continuidade. Abrigo, para poente, protegendo o interior do quarteirão, continuidade, para norte, com o verde da mata a “atravessar” a Circular para a parcela C.

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 caráter 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.

Do ponto de vista documental foi anexado o exigido Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis (Anexo 15), de forma a permitir a documentação e análise do Património Classificado como Conjunto de Interesse Público, bem como o impacto da operação urbanística.

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 m^2) 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 m^2, obteve-se para a Unidade de Execução (UE) um índice médio de 0,675.

d) Sendo a superfície de pavimentos total decorrente da solução (34 500 m^2 , ver ponto 6.1) inferior à resultante de aplicação do índice de edificabilidade (35 077m^2) 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 infraestruturação;

   ii) os custos associados à realização das infraestruturas de urbanização (incluindo projeto, procedimentos e obras).

f) O promotor JPaiva – 7Fontes Investimentos Imobiliários, Lda (doravante JPaiva 7Fontes) 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 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.

g) O valor da cedência média, para infraestrutura geral, é de 0,55 m^2 por m^2 de superfície de pavimento (Artigo 143º, PDM)

h) Sendo a superfície de pavimentos total decorrente da solução adotada 34 264 m^2 (ou inferior), aplicando o índice a cedência a realizar é, no mínimo 18 845 m^2.

i) As cedências estabelecidas para infraestrutura geral totalizam 18 845 m^2, estando divididas em três parcelas:
    i) 12 385 m^2 para rodovia coletora;
    ii) 5 130 m^2 para equipamento (Hospital Pediátrico);
    iii) 1330 m^2 para via associada ao Sistema Mobilidade do Metro do Mondego e entrada sul no Hospital, a alargar.

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 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 de UE (Anexo 2).

10. Tramitação procedimental

A tramitação procedimental da presente UE é a descrita nos pontos seguintes, sendo que o presente documento corresponde à versão final da proposta reformulada na sequência da ponderação dos resultados da discussão pública (a ser aprovada, pela Câmara Municipal, se for esse o entendimento, como mencionado no ponto 6):

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 nº 555/99), artigo 4º para os casos previstos no nº4, com o pagamento das respectivas taxas, da operação de reparcelamento 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 Integra, para além do presente documento:

- Anexo 1 - Proposta de Delimitação de Unidade de Execução;
- 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 e Quadro Síntese;
- Anexo 9 - Perfis
- Anexo 10 - Quadro Síntese de Viabilidade Urbanística;
- Anexo 11 - Estudo de Mobilidade;
- Anexo 12 - Estudo Acústico;
- Anexo 13 - Estudo Geotécnico;
- Anexo 14 - Apresentação
- Anexo 15 - Relatório Prévio para Bens Culturais Imóveis