



RELATÓRIO
PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO
UE1 – Aleixo
UOPG5 – Aleixo

maio/2024

Índice

1. Enquadramento	4
1.1. Introdução	4
1.2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção	5
1.3. Conformidade com os PMOT em vigor	5
1.3.1. <i>Execução, perequação e encargos urbanísticos</i>	5
1.3.2. <i>Uso do Solo - Cartas de Ordenamento do PDMP e Carta de Condicionantes</i>	6
1.3.3. <i>Uso do solo - Disposições regulamentares do PDM</i>	7
1.3.4. <i>Servidões e Restrições de Utilidade Pública</i>	14
1.3.5. <i>Cartas Complementares do PDMP</i>	14
1.4. Objetivos da operação urbanística decorrente da Unidade de Execução	16
1.5. Critérios de delimitação da Unidade de Execução	17
1.6. Orientações sobre a ocupação do solo/programa urbanístico	20
2. Proposta	21
2.1 Enquadramento da deliberação da Câmara Municipal	21
2.1 Planta P1 – Planta de Delimitação e Cadastro Original	26
2.2 Identificação de cada parcela, área e proprietário	27
3. Anexos	28
3.1 Avaliação do nível de infraestruturização do solo	28
3.1.1 <i>Metodologia</i>	29
3.2 Estudo Urbanístico de referência	31
3.3 Edificabilidade	33
3.3.1 <i>Edificabilidade Abstrata</i>	33
3.3.2 <i>Edificabilidade concreta</i>	34
3.3.3 <i>Compensação por excesso de edificabilidade</i>	35
3.4 Encargos urbanísticos	36
3.4.1 <i>Obras de Urbanização</i>	37
3.4.2 <i>Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas</i>	39
3.4.2.1 <i>Taxa relativa a Infraestrutura Local</i>	39
3.4.2.2 <i>Taxa relativa a Infraestrutura Geral</i>	39
3.4.2.3 <i>Cálculo de TMI</i>	39
3.4.3 <i>Cedência para infraestrutura geral</i>	40
3.4.4 Outros encargos	41
3.4.5 Síntese de Encargos Urbanísticos (exceto compensação por excesso de edificabilidade)	42
3.5 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Aleixo / por parcela	43
3.6 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Aleixo / por proprietário	44
3.7 Transferência de edificabilidade e encargos do Município para o proprietário da parcela 7.	45
3.8 Peças desenhadas anexas	47

Índice de Figuras

Figura 1 - Parcelas a sujeitar a operações urbanísticas avulsas	19
---	----

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Identificação de parcelas e respectivas áreas	27
Tabela 2 - Nível de infraestuturação (Ni) das parcelas integrantes na UE	30
Tabela 3 -Défice de infraestuturação das parcelas integrantes na UE	30
Tabela 4 - Parâmetros base do estudo urbanístico.....	32
Tabela 5 - Edificabilidade Abstrata distribuída por prédio	34
Tabela 6 – Edificabilidade Concreta distribuída por prédio	34
Tabela 7 - Coeficiente de Localização.....	36
Tabela 8 - Compensação por excesso de edificabilidade (dae)	36
Tabela 9 - Síntese de Encargos Urbanísticos.....	42
Tabela 10 - Distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por parcela	43
Tabela 11- Síntese da distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por proprietário	44
Tabela 12 - Distribuição de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por proprietário após transferência de edificabilidade entre MP e proprietário da parcela 7.	46

Índice de Quadros

quadro 1 – Infraestrutura geral.....	37
quadro 2 – Infraestrutura Local	37
quadro 3 - Valores de referência para o cálculo do custo de obras de urbanização	38
quadro 4 - Cedência para infraestrutura geral	40

1. Enquadramento

1.1. Introdução

O presente documento enquadra e justifica a proposta para aprovação pela Câmara Municipal do Porto, do processo de delimitação de uma Unidade de Execução, inserida na UOPG 5 - Aleixo, prevista no artigo 160.º do regulamento do PDMP.

A unidade de execução proposta para delimitação, doravante designada por UE1- Aleixo, procura salvaguardar o interesse público inerente à UOPG 5 - Aleixo, enquadrando soluções urbanísticas compatíveis com os seus princípios, cuja exequibilidade seja economicamente viável e permitindo salvaguardar os direitos dos intervenientes bem como uma equitativa distribuição dos benefícios e encargos que dela decorrem.

Decorre do artigo 160.º, no que respeita à UOPG 5 – Aleixo, o seguinte:

- a. Área de Intervenção:** *Território delimitado pela Rua do Ouro, Rua do Aleixo, Rua da Arrábida, Rua da Mocidade da Arrábida e traseiras dos prédios urbanos que facejam com as ruas das Condominhas e da Arrábida;*
- b. Objetivos e Termos de Referência:** *A intervenção urbanística programada visa a estruturação de um território para habitação, com a criação de um Espaço Verde de Fruição Coletiva, desde a frente ribeirinha até ao limite norte da UOPG (rua da Arrábida), assim como a compatibilização dos projetos urbanísticos de grande dimensão previstos para o antigo bairro do Aleixo e para a antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro:*
 - b.1) Esta UOPG destina -se a Área de Blocos Isolados de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços e a Área Verde de Fruição Coletiva;*
 - b.2) Disponibilizar solos necessários para a Área Verde de Fruição Coletiva e novos arruamentos definidos no PDMP;*
- c. Parâmetros Urbanísticos:**
 - c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial;*
 - c.2) A edificabilidade na totalidade da UOPG é de 1,2;*
- d. Forma de execução:** *Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução;*
- e. Prazo:**
 - e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano;*
 - e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes, podendo este último ser antecipado designadamente por razões de ordem política, oportunidade ou conjuntura socioeconómica.*

1.2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção

A área objeto da proposta da UE1 – UOPG-5 ALEIXO corresponde a uma área de terreno com 66 553,6 m², localizado na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, delimitado pelas ruas do Ouro, do Aleixo, da Arrábida, da Mocidade da Arrábida e traseiras dos prédios urbanos que fazem com as ruas das Condominhas e da Arrábida. (E01 – Planta de localização).

O terreno é constituído por 7 prédios de propriedade privada, adiante designados de 1 a 7, sendo que os prédios correspondentes às designações 2 a 6 são propriedade do Município do Porto.

1.3. Conformidade com os PMOT em vigor

1.3.1. Execução, perequação e encargos urbanísticos

O Regulamento do PDMP, nos seus Artigos 156.º e 157.º, estabelece as regras que presidem às unidades de execução.

Artigo 156.º - Execução e perequação em unidades de execução

- 1. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a Câmara Municipal e/ou outros promotores.*
- 2. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:*
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no processo de reparcelamento, conforme estabelecida nas Secções I e II do Capítulo anterior;*
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.*
- 3. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:*
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme artigo 148.º do presente regulamento, em conformidade com o Código de Expropriações;*
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela Câmara Municipal, passando o Município, nestes casos, a participar na associação como proprietário;*
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;*
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) criados no âmbito da operação de reparcelamento são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;*
 - e) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis na exata proporção do respetivo*

investimento, são efetuadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.

4. *Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela Câmara Municipal.*

Artigo 157.º - Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução

1. *O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 3 do artigo anterior varia em função do sistema de execução adotado.*
2. *No sistema de cooperação:*
 - a) *Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;*
 - b) *Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;*
 - c) *A Câmara Municipal pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.*
3. *No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da Câmara Municipal, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.*
4. *No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.*

A operação urbanística correspondente à unidade de execução será desenvolvida tendo em consideração o disposto no PDMP, nomeadamente nas Cartas de Ordenamento que lhe são aplicáveis, e na respetiva regulamentação, que estabelece o uso do solo para a globalidade do território municipal e, concretamente, para a área correspondente a esta Unidade de Execução, devendo ser observadas as condicionantes e restrições de utilidade pública, de acordo com a Carta de Condicionantes.

As cartas são reproduzidas em anexo, tendo como área de abrangência a UOPG 5 - Aleixo em que a Unidade de Execução se insere, com a seguinte designação:

1.3.2. Uso do Solo - Cartas de Ordenamento do PDMP e Carta de Condicionantes

Cartas de Ordenamento

- E02 – PO – Carta de Qualificação do Solo
- E03 – PO – Carta de Estrutura Ecológica Municipal
- E04 – PO – Carta de Riscos Naturais – Alteração por Adaptação
- E05 – PO – Carta de Zonamento Acústico
- E06 – PO – Carta de Património I: Património Urbanístico e Arquitetónico e Património Natural
- E07 – PO – Carta de Património II: Património Arqueológico
- E08 – PO – Carta de Estrutura Viária e Estacionamento

Carta de Condicionantes

E09 – PC – Carta de Condicionantes Geral Dinâmica

Cartas Complementares

E10 – CC – Carta e Áreas de Equipamentos Coletivos

E11- CC – Carta de Infraestruturas de Transportes Coletivos

E12 – CC - Carta de Infraestruturas de Modos Suaves

E13 – CC - Carta de Infraestruturas I: Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais

E14 – CC - Carta de Infraestruturas II: Transporte e Distribuição de Energia Elétrica

E15 – CC - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações

E16 – CC – Carta de Zonamento Perequativo

1.3.3. *Uso do solo - Disposições regulamentares do PDM*

Do ponto de vista da qualificação operativa do solo (artigo 13.º do RPDM), a área de intervenção integrada na UOPG 5 – Aleixo insere-se em “áreas em consolidação”. Existem duas pequenas áreas, com uma área global aproximada de 90 m², resultantes de acertos de cadastro, que conduziram ao acerto dos limites da UOPG 5, nesta escala de maior detalhe face à escala do PDMP. Considera-se, portanto, que estas áreas, por fazerem parte do cadastro da UOPG e que apenas por questões de rigor cadastral e cartográfico não apresentam coincidência total de limites, integram efetivamente a UOPG 5.

No que se refere à qualificação funcional, do solo, a área de intervenção integra a categoria “Espaços Centrais” (artigos 17.º e 18.º) na subcategoria “Área de blocos isolados de implantação livre” (artigos 31.º a 33.º) e a categoria de “Espaços verdes e Frente atlântica ribeirinha” na subcategoria “Área verde de fruição coletiva” (artigo 40.º).

TÍTULO III - USO DO SOLO

CAPÍTULO II – QUALIFICAÇÃO OPERATIVA

Artigo 13.º - Âmbito, Objetivos e Execução dos espaços em consolidação

- 1. Os espaços em consolidação integram áreas que requerem uma reestruturação profunda, tais como, grandes parcelas de terreno pouco ou desorganizadamente edificadas, zonas industriais obsoletas, grandes equipamentos ou quarteirões desativados.*
- 2. Nas áreas em consolidação, a execução do Plano realiza-se nos termos definidos do título V – Perequação, Financiamento e Execução.*

CAPÍTULO III – QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL

SECÇÃO II - Espaços centrais

Artigo 17.º - Âmbito, Objetivos e Usos

1. *Nestes espaços privilegia -se a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana e a qualificação do espaço público.*
2. *Nos espaços centrais deve garantir -se o equilíbrio funcional, através de coexistência de vários usos urbanos, designadamente, habitação, comércio, equipamentos, serviços, atividades turísticas, indústria e logística, desde que compatíveis entre si.*

Artigo 18.º - Tecidos Urbanos

Os espaços centrais possuem diferentes características morfológicas e tipológicas decorrentes da diversidade dos processos históricos de formação dos seus tecidos urbanos, tendo sido identificadas as seguintes subcategorias:

- a) Área histórica;*
- b) Área de frente urbana contínua tipo I;*
- c) Área de frente urbana contínua tipo II;*
- d) Área de edifícios de tipo moradia;*
- e) Área de blocos isolados de implantação livre.*

A presente unidade de Execução contempla 78% da sua área em “Área de blocos isolados de implantação livre”, regulada pelos artigos 31º a 33º do RPDMP. Existem duas áreas com esta subcategoria de espaço: uma a poente com 33 090 m² e frente para o novo arruamento a criar no prolongamento da rua das Condominhas, até à rua do Aleixo, e outra com 18 548 m² e frente para a rua da Mocidade da Arrábida, incluindo no seu prolongamento até à rua da Arrábida.

De acordo com o desenho urbano desenvolvido para a UOPG 5, são propostas novas vias, que garantem a sua estruturação urbana, articulação com a envolvente e habilitação da área com vista à construção de novas edificações, uma dando continuidade à rua das Condominhas no seu entroncamento com a rua do Progresso, até à rua do Aleixo (de acordo com o preconizado no PDM) e outra de ligação da via panorâmica à Rua Mocidade da Arrábida, com retificação de traçado desta, permitindo dispensar o atravessamento viário da área verde de uso público, que é assim majorada em continuidade e em área.

SUBSEÇÃO V - Área de blocos isolados de implantação livre

Artigo 31.º - Âmbito e Objetivos

As áreas de blocos de edificação isolada de implantação livre correspondem aos espaços urbanos de formação recente, predominantemente caracterizadas por edifícios isolados resultantes de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, sendo frequentemente resultantes da aplicação de critérios quantitativos.

Artigo 32.º - Edificabilidade

1. *Deve dar -se cumprimento a todos os alinhamentos dominantes, caso existam, exceto nas situações em que já se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos.*
2. *Em edifícios existentes cujo índice de edificação seja inferior a 1, admite -se a ampliação até este valor, desde que não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,6 na área da parcela.*
3. *A construção de novos edifícios subordina -se às seguintes condições:*
 - a) *A área de edificação admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de um índice de edificação de 1;*
 - b) *Sem prejuízo do índice referido na alínea anterior, o índice pode ser alterado no âmbito da concretização de uma UOPG.*
4. *O índice de impermeabilização não pode ser superior a 0,6 na área da parcela.*
5. *Excetuam -se da alínea a) do n.º 3 as edificações que estejam a colmatar empenas existentes.*
6. *A cêrcea a adotar deve assegurar a integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.*

Artigo 33.º - Logradouros

Os logradouros destinam -se a ser ocupados por coberto vegetal permeável, não se admitindo a sua impermeabilização, com exceção da área de implantação da cave e dos acessos ao edifício.

De acordo com os objetivos traçados para esta UOPG, é proposta a reestruturação urbana da área de intervenção, graças ao estabelecimento de uma rede hierarquizada de percursos, viários e pedonais, libertando uma área verde central – Espaço Verde de Fruição Coletiva - desde a frente ribeirinha até ao limite norte, estabelecido pela rua da Arrábida.

Os novos edifícios isolados de implantação livre propostos, em conformidade com o âmbito e objetivos definidos para a subcategoria de espaço em que se insere, adequam-se à nova

estrutura de percursos viários, relativamente aos quais são estabelecidos novos alinhamentos, em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 32.º do RPDMP.

Da ocupação das áreas das parcelas integradas em “Área de blocos isolados de implantação livre”, com a implantação dos edifícios e dos respetivos acessos, bem como com as infraestruturas viárias necessárias ao cumprimento das condições gerais de edificabilidade, preconizadas pelo artigo B-1/2.º do CRMP, não é ultrapassado o índice de impermeabilização máximo admitido de 0,6, nos termos do previsto no n.º 4 do artigo 32.º do RPDMP.

As novas edificações previstas, para além de se disporem no território de forma a garantir os afastamentos regulamentares que garantam a salubridade dos terrenos e das construções, previstos no regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), pautam-se por critérios de salvaguarda da qualidade urbanística do conjunto, pela previsão de novos corpos volumétricos, equilibrados entre si e com a envolvente, designadamente pela adoção de cêrceas que permitem assegurar a integração urbanística do conjunto, na sua relação com as zonas envolventes e com a cidade, num contexto mais alargado.

Atendendo aos parâmetros urbanísticos específicos da UOPG 5, a área de edificação prevista na solução urbanística que acompanha a presente proposta de delimitação, respeita o índice de edificabilidade máximo de 1,2 da área da unidade de execução.

Secção IV - Espaços verdes e Frente atlântica e ribeirinha

Artigo 40.º - Área verde de fruição coletiva

- 1. Correspondem a parques e jardins de acesso público, praças arborizadas e ajardinadas, existentes ou propostas.*
- 2. Admitem-se obras de construção de infraestruturas públicas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, sem prejuízo do seu valor patrimonial e da sua identidade como espaço verde urbano.*
- 3. No caso dos edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio o índice de impermeabilização não pode ser superior a 0,05 na área da parcela, devendo ser consideradas para o cálculo dessa área as edificações existentes e restantes áreas impermeáveis, legalmente constituídas após 3 de fevereiro de 2006.*
- 4. Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem.*
- 5. Para efeitos do cálculo da área de impermeabilização não se incluem as veredas, nem os elementos decorativos públicos de pequena dimensão, nomeadamente, coretos, lagos, fontanários, estátuas e esculturas.*

A presente unidade de Execução contempla 22% da sua área na subcategoria de “Área verde de fruição coletiva”, regulada pelo artigo 40º do RPDMP.

DOS SISTEMAS URBANOS

Sistema ambiental (artigos 57.º e 58.º)

Artigo 57.º - Âmbito

1. O sistema ambiental compreende as componentes fundamentais referentes à proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos, à mitigação dos riscos naturais e à regulação do ambiente sonoro.
2. O sistema ambiental encontra-se representado na Carta de Estrutura Ecológica Municipal, na Carta de Riscos Naturais e na Carta de Zonamento Acústico, da Planta de Ordenamento, e compreende as seguintes componentes:
 - a. Estrutura ecológica municipal:
 - i. Áreas de génese natural;
 - ii. Espaços verdes fundamentais;
 - iii. Corredores verdes;
 - iv. Corredor ecológico do PROF-EDM;
 - v. Sub-regiões homogêneas Grande Porto e Mindelo-Esmoriz do PROF-EDM.
 - b. Riscos naturais:
 - i. Áreas de salvaguarda da orla costeira;
 - ii. Áreas inundáveis;
 - iii. Áreas de instabilidade de vertentes.
 - c. Zonamento acústico:
 - i. Zonas sensíveis;
 - ii. Zonas mistas.

Artigo 58.º - Princípios Orientadores

O sistema ambiental rege-se pelos seguintes princípios orientadores:

- a. Proteger e valorizar os recursos naturais promovendo a biodiversidade e a vegetação autóctone, o equilíbrio do ciclo hidrológico, privilegiando a renaturalização das linhas de água e o incremento dos espaços verdes disponíveis para a sua fruição;
- b. Melhorar a proteção e a adaptação aos riscos naturais, designadamente, aos que decorrem das alterações climáticas;
- c. Garantir níveis acústicos que permitam a melhoria da qualidade do ambiente urbano;
- d. Promover o recurso a soluções de base natural, de eficiência energética e bioclimáticas em todas as intervenções, designadamente, as previstas no regulamento do índice ambiental do Porto.

No que respeita às áreas de génese natural, de acordo com a carta de Estrutura Ecológica Municipal, na área de intervenção existe uma linha de água subterrânea, acompanhada de uma área de aluvião, com proposta de integração de uma bacia de retenção (artigos 62 e 63.º do RPDMP). É ainda identificada uma área declivosa localizada a nascente da rua da Mocidade da Arrábida, regulada pelo artigo 64.º.

No que se refere aos espaços verdes fundamentais, associada à linha de água subterrânea da ribeira do Ouro é identificada uma área “Área verde de acesso público”, coincidente com a “Área verde de fruição coletiva” dos espaços verdes e frente atlântica e ribeirinha, acima referidos, que atravessa a área de intervenção no sentido norte-sul, regulada pelo artigo 66.º.

(...) Artigo 66.º - Área verde de acesso público

1. *Estas áreas incluem os parques e jardins de acesso público, as praças arborizadas e ajardinadas com coberto vegetal superior a 50% e as coberturas ajardinadas de acesso público, existentes e propostos.*
2. *Sempre que aplicável, deve privilegiar-se a renaturalização das linhas de água, o fomento da galeria ripícola, a promoção de bacias de retenção, a utilização de pavimentos porosos, a adoção de sistemas de drenagem sustentável e, ainda, o seu desenho e forma.*
3. *Deve promover-se a utilização de flora autóctone, a manutenção dos povoamentos vegetais com valor ecológico, a adoção de soluções otimizadas de eficiência da água e da energia, recorrendo, sempre que possível a soluções de base natural.*

Associada à linha de água enterrada da ribeira do Ouro é identificado um “Corredor verde complementar” que atravessa a área de intervenção no sentido norte-sul, ao qual se aplica o artigo 71.º.

A presente Unidade de Execução integra o Corredor Ecológico e Sub-região homogénea Grande Porto, regulada pelos artigos 73.º e 74.º.

Integra ainda áreas sujeitas a riscos naturais, como sendo a área a área inundável junto ao rio Douro, com uma área significativa (17.296,5 m2) a sul da área de intervenção, regulada pelo artigo 77.º, bem como uma área de instabilidade de vertentes, correspondente à área declivosa localizada a nascente da rua da Mocidade da Arrábida, regulada pelo artigo 78.º do RPDMP,

No que respeita ao zonamento acústico a área de intervenção está classificada como: Zona Sensível, na área coincidente com a Área verde de acesso público - Corredor Ribeirinho do Aleixo (artigo 80.º), e Zona Mista, a restante área (artigo 81.º do RPDMP).

Sistema patrimonial (artigos 83.º e 84.º do RPDMP):

Artigo 83.º - Âmbito

1. *O sistema patrimonial inclui os bens imóveis de interesse arquitetónico, urbanístico, histórico, arqueológico e natural que, pela sua particular importância, contribuem para preservar a identidade da cidade e valorizar os seus tecidos urbanos e recursos materiais simbólicos.*
2. *Incluem-se também as frentes urbanas ou outros elementos arquitetónicos e urbanísticos relevantes, que justificam a sua preservação como elementos caracterizadores da diversidade morfológica da cidade.*
3. *O sistema patrimonial, representado na Planta de Ordenamento - Cartas de Património I e II, à exceção da alínea d) do presente número, compreende as seguintes componentes:*
 - a. *Património urbanístico e arquitetónico:*
 - i. *Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico;*
 - ii. *Núcleos e lugares;*

- iii. *Conjuntos e imóveis de valor patrimonial, incluindo, designadamente, os imóveis classificados ou em vias de classificação (Anexo I).*
- b. *Património arqueológico:*
 - i. *Áreas de valor arqueológico;*
 - ii. *Áreas de potencial valor arqueológico.*
- c. *Património natural:*
 - i. *Biofísico - Arvoredo de Interesse Público;*
 - ii. *Geofísico - Complexo metamórfico da Foz do Douro.*
- d. *Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local.*

Artigo 84.º - Princípios Orientadores

1. *As intervenções que incidam sobre o património, quer seja privado ou público e no qual se inclui o espaço público, integrado em qualquer das componentes referidas no artigo anterior, devem respeitar as suas características e ter presente as possibilidades de fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação.*
2. *Qualquer intervenção no edificado deve preservar a identidade cultural e histórica dos aglomerados ou conjuntos, assente não apenas nos bens isolados, mas também nos conjuntos edificados e no espaço público envolvente.*
3. *A adaptação a novas funcionalidades deve ter em conta o significado histórico do imóvel ou do conjunto, o estudo estrutural do edificado, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente*

De acordo com a Carta de Património I – património urbanístico e arquitetónico e património natural, a zona sul da área de intervenção, Zona Fluvial / Árrabida, está identificada como sendo uma área de interesse urbanístico ou arquitetónico, sujeita ao regime previsto no artigo 86.º do RPDMP.

Nesta carta, estão ainda identificados dois Imóveis de Interesse Municipal, sujeitos às regras de edificabilidade preconizadas pelo artigo 91.º do RPDMP, designadamente um Edifício de Habitação, correspondente a uma tipologia arquitetónica representativa dos modelos construtivos datáveis de oitocentos e o conjunto edificado da antiga “Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro” de reconhecido significado histórico e arquitetónico.

De acordo com a Carta de Património II – património arqueológico, na área de intervenção foi identificada uma Área de Potencial Valor Arqueológico (APA) 75 - Ouro-Santa Catarina, sujeita ao regime previsto no artigo 97.º do RPDMP.

Sistema de circulação e transportes (artigos 102.º e 103.º do RPDMP):

Na área de intervenção da UOPG e da proposta de UE1 - Aleixo, verifica-se a existência de um Eixo urbano complementar com importância sequencial - rua de Arnaldo leite, rua de Carvalho Barbosa e rua da Mocidade da Arrábida (artigoº 110.º).

O novo programa desenhado, consubstanciado numa proposta de estudo urbanístico de referência para a área de intervenção, prevê que o serviço prestado pelo eixo das ruas de Arnaldo leite e de Carvalho Barbosa seja garantido pela criação do novo canal de circulação

rodoviário de ligação entre as ruas da Arrábida e da Mocidade da Arrábida, evitando-se assim o atravessamento viário da área verde de utilização pública.

Sistema de infraestruturas (artigos 123.º a 127.º do RPDM):

Os sistemas de infraestruturas compreendem as seguintes componentes estruturantes:

- a) Sistema de abastecimento de água;
- b) Sistema de drenagem de águas residuais;
- c) Sistema de transporte e distribuição de energia elétrica;
- d) Outros sistemas de infraestruturas.
 - a. Sistema de gestão de resíduos sólidos urbanos;
 - b. Sistema de transporte e distribuição de combustíveis;
 - c. Sistema de telecomunicações.

Relativamente a estes sistemas, considerando que na sua grande maioria são variáveis do cálculo do valor do solo, a presente proposta de delimitação de Unidade de Execução apresenta o nível de infraestruturização da área de intervenção, graficamente representado em anexo, na peça desenhada “P2 – Planta de Infraestruturização”.

1.3.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

De acordo com a Planta de Condicionantes Geral Dinâmica verifica-se a existência de:

- Domínio hídrico (margem das linhas de água com largura de 10 m);
- Margem (oceano Atlântico e rio Douro);
- Confronta com Rede de média tensão (30/15/10kV) – RND; Legislação aplicável: Decreto Regulamentar n.º 1/92, D.R. n.º 41, Série I-B de 18/02;
- Aeroportos e aeródromos (zonas de servidão aeronáutica) Zona 3 - Setor 3C; Legislação aplicável: Dec-Lei n.º 45987 de 22/10/1964; Dec. Regulamentar n.º 7/83 de 3 de fevereiro, DR, 1ª série, n.º 28 com a Declaração Pres.Cons.Minis. de 9/2/83, DR, 1ª série-3º sup, n.º 48 de 28 de fevereiro.

1.3.5. Cartas Complementares do PDMP

- Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal:
Não aplicável.
- Carta de Áreas de Equipamentos Coletivos:
Não existem equipamentos coletivos na área de intervenção. No entanto, confronta com:
 - Terreno municipal para reserva de equipamento coletivo;

- Carta de Áreas de Infraestruturas e transportes Coletivos:
 - Corredor de autocarro - Elevada Frequência - Eixo com especial apetência para o transporte coletivo – Proposta:
- Carta de Áreas de Infraestruturas de Modos Suaves:
 - Rede de ciclovia estruturante (rua do Ouro);
- Carta de Infraestruturas I - AADAR:
 - Conduatas adutoras da rede em baixa (rua do Ouro);
 - Coletor da rede em alta – Intercetor existente;
 - Conduatas de transporte de lamas e águas para reutilização – proposta.
- Carta de Infraestruturas II - TDEE:
 - Rede nacional distribuição de eletricidade (RND) - Média tensão – subterrânea – existente.
- Carta de Infraestruturas III - RSUOGT:
 - Confronta com Rede de fibra ótica – existente (R. do Ouro);
- Carta de Zonamento Perequativo:
 - Área Ocidental e Arco Exterior, com condicionantes biofísicas.

1.4. Objetivos da operação urbanística decorrente da Unidade de Execução

O desenvolvimento da operação urbanística decorrente desta Unidade de Execução visa, no geral, os seguintes objetivos:

- Promover a prossecução dos objetivos gerais previstos no artigo 1.º do regulamento do PDMP, principalmente:
 - Garantir a qualidade ambiental, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano sustentável;
 - Promover condições para o reforço da competitividade da base económica urbana e o crescimento do emprego.
- Contribuir para a melhoria formal, funcional e ambiental do espaço onde se inserem (n.º 1 do artigo 128.º do regulamento do PDMP)
- Promover a execução do PDMP nesta área, nomeadamente quanto ao previsto no âmbito e objetivos da classificação funcional de cada área;
- Contribuir para a concretização dos objetivos e termos de referência previstos no artigo 160.º do regulamento do PDMP para a UOPG 5 – Aleixo, nomeadamente:
 - Definição de um modelo de ocupação adequado à concretização de tipologias habitacionais;
 - Criação de um espaço verde de fruição pública, que se prolonga desde a frente ribeirinha até ao limite norte da área de intervenção;
 - Previsão de volumetrias edificadas capazes de responder aos compromissos já estabelecidos para as áreas anteriormente ocupadas pelo bairro do Aleixo e pela Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro.
 - Estruturação do território para a construção de blocos de implantação livre, incluindo comércio e serviços, com a criação de um Espaço Verde de Fruição Coletiva, desde a frente ribeirinha até ao limite norte da UOPG (rua da Arrábida);
 - Criação de um quadro urbanístico de referência que garanta a coerência e compatibilização dos projetos urbanísticos de grande dimensão previstos para o antigo bairro do Aleixo e para a antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro.
- Garantir a adequação morfotipológica à categoria de solo, tendo em consideração a sua classificação funcional.
- Concretizar as intenções patentes na planta de ordenamento, nomeadamente a criação de um novo canal de circulação rodoviário de ligação entre as ruas do Progresso e do Aleixo.

- Contribuir para a proteção e valorização do ambiente urbano e dos recursos naturais, na procura de condições para desentubar e renaturalizar a linha de água, atualmente enterrada (a verificar, de acordo com estudos mais detalhados), bem como para a criação de condições favoráveis à retenção e infiltração de águas pluviais.
- Contribuir para a conservação e a valorização de edifícios de valor patrimonial existentes.

No desenvolvimento da operação urbanística deverão ainda ser considerados:

- O relevo, sendo de registar que a intervenção ocorre numa área de vale, com uma vertente de inclinação acentuada a nascente, estabelecendo um limite natural à área de projeto, e mais suave a poente;
- O tecido urbano envolvente, heterogéneo nas suas características, constituído por formas orgânicas a nascente, adaptadas ao relevo, blocos multifamiliares a norte, no local anteriormente ocupado por unidades fabris e variado a poente, com a rua do Aleixo a servir intervenções de escala reduzida, no seu extremo sul / nascente, e blocos isolados do lado norte/poente.

1.5. Critérios de delimitação da Unidade de Execução

1.5.1 Não obstante o sistema de execução a adotar nos primeiros 5 anos ser de iniciativa dos particulares, sendo a Câmara Municipal proprietária, o sistema de execução que se afigura adequado é o de Cooperação.

1.5.2 A Unidade de Execução foi delimitada de acordo com os seguintes critérios:

- Garantir a articulação funcional e formal com o espaço urbano consolidado preexistente envolvente;
- Constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, capaz de possibilitar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- Manter fora da operação urbanística todas as parcelas que se encontrem habilitadas por rede viária e/ ou que, na sequência do previsto no n.º 2 do artigo 153.º do RPDM, possam ser concretizadas por operações urbanísticas avulsas;
- Garantir o modelo urbano de toda a área inserida na UOPG5 na presente proposta de unidade de execução, assegurando a execução da área excluída por intermédio de operações urbanísticas avulsas;
- Incluir na operação urbanística todas as parcelas que possibilitem viabilizar a área máxima de “Área verde de acesso público” considerando a possibilidade da mesma ser

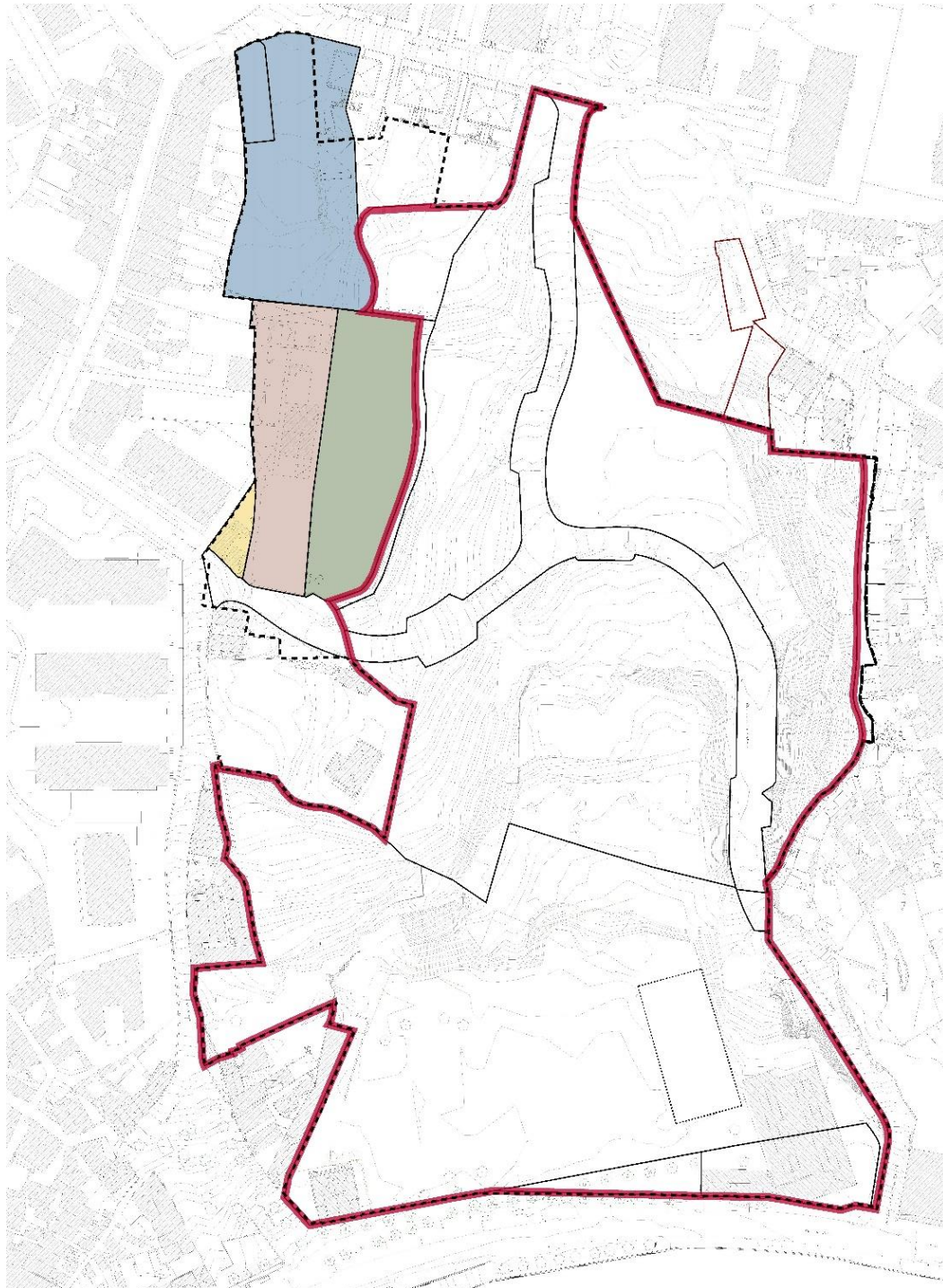
concretizada na sequência da realização de obras de urbanização e ser assegurado, de imediato, o seu usufruto por parte da população em geral;

- Garantir o enquadramento urbanístico adequado à concretização do compromisso urbanístico assumido em sede de acordo judicial para a parcela 7, que determina uma capacidade edificatória de 41 583 m².

1.5.3 Como resultado dos critérios enunciados, a delimitação da área proposta exclui áreas inseridas na UOPG 5 - Aleixo, representadas na figura 1, nomeadamente:

- As parcelas existentes a norte, na zona de ligação do novo arruamento à rua da Arrábida, onde está em curso uma operação de loteamento que concretizará o arranque do arruamento bem como a proposta constante do estudo urbanístico de referência - NUP/65484/2023/CMP - pedido de licenciamento de alteração à operação de loteamento n.º 40/79, com obras de urbanização, para o prédio sito à rua das Condominhas, 620 e 626, e rua do Progresso, 131 e 147, na freguesia de Lordelo do Ouro e Massarelos);
- As parcelas existentes imediatamente a sul da operação antes referida, por existirem compromissos urbanísticos que condicionaram a sua inclusão na operação - NUP/3501/2022/CMP - pedido de licenciamento de obras de demolição e construção para o prédio sito à rua de Carvalho Barbosa, n.º 41, na união das freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos;
- A parcela existente a norte, entre os dois arruamentos propostos, destinada a área de equipamento que, pela categoria de espaço em causa e pela sua circunstância relativamente à rua da Arrábida, permite concretizar a proposta urbanística fora da UE1.
- A capacidade construtiva das áreas excluídas poderá ser concretizadas por intermédio de operações urbanísticas avulsas que permitam uma correta articulação com a área da presente Unidade de Execução, com base na mesma proposta de estruturação urbana.


Figura 1 - parcelas a sujeitar a operações urbanísticas avulsas




----- LIMITE DA UOPG5

— LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

— LIMITE DE PARCELAS

 NUP/65484/2023/CMP - LICENCIAMENTO DE ALTERAÇÃO À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO N.º 40/79, COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

 FUTURA OPERAÇÃO AVULSA

 NUP/3501/2022/CMP - LICENCIAMENTO DE OBRAS DE DEMOLIÇÃO E CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR

 FUTURA OPERAÇÃO AVULSA

NUP/37043/2024/CMP

DMDU | DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS | DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

1.6. Orientações sobre a ocupação do solo/programa urbanístico

Paralelamente à proposta de delimitação, foi desenvolvido um programa desenhado, consubstanciado numa proposta de estudo urbanístico de referência para a área de intervenção, tendo por base o disposto no artigo 160.º do RPDM e que pretende constituir-se como orientador para a futura operação de loteamento a levar a cabo. O mesmo consta do capítulo 3 – Anexos.

Esse programa tem como objetivo concretizar a estruturação da rede viária nos seus vários modos, estabelecer mecanismos de relacionamento formal e funcional entre a hierarquia viária, a futura edificação e o espaço público potencial, onde se destaca o espaço verde de utilização pública que encerra, nesta UOPG, uma função centralizadora, por um lado, e de conectividade com as áreas urbanas adjacentes e a margem ribeirinha do rio Douro, por outro.

Para além da nova via, já proposta no PDM, propõe-se uma alteração de traçado numa via preexistente, algumas vias de modos partilhados e percursos pedonais, criando uma rede hierarquizada em função do seu serviço à tipologia de área urbana definida e que se pretende que a mesma sirva.

Nesta proposta, foram feitos ensaios de edificabilidade de forma a garantir a capacidade de harmonização com a estruturação proposta. Contudo, esta proposta de ocupação não se constitui como um vínculo para a futura operação de reparcelamento/ loteamento, mas sim, conforme foi já referido, como solução urbanística de referência/ orientação para a mesma.

2. Proposta

2.1 Enquadramento da deliberação da Câmara Municipal

2.1.1 Enquadramento geral

A 2.^a Revisão do Plano Diretor Municipal do Porto (PDM) foi aprovada na sessão da Assembleia Municipal do dia 31 de maio de 2021, tendo sido publicada através de Aviso em Diário da República a 8 de julho de 2021;

Nos termos do artigo 153.º do Regulamento do PDM (RPDM) é determinado que nos espaços em consolidação a execução do Plano seja, predominantemente, sistemática, ou seja, mediante programação municipal, com recurso a unidades de execução;

Conforme disposto no artigo 158.º do RPDM, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a áreas que, tendo em vista a sua estruturação, valorização e integração no tecido urbano, justificam uma normativa específica, sendo que a execução do Plano é, em princípio, sistemática, com recurso a uma ou várias unidades de execução;

Nos termos do definido no artigo 160.º do RPDM, foi delimitada uma UOPG 5 – Aleixo, localizada na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, correspondente ao território delimitado pela rua do Ouro, rua do Aleixo, rua da Arrábida, rua da Mocidade da Arrábida e traseiras dos prédios urbanos que facejam com as ruas das Condominhas e da Arrábida. Concretizando o previsto nos objetivos e termos de referência para esta UOPG, no artigo 160.º do PDM, a intervenção “visa a estruturação de um território para habitação, com a criação de um espaço verde de fruição coletiva, desde a frente ribeirinha até ao limite norte da UOPG (rua da Arrábida), assim como a compatibilização dos projetos urbanísticos de grande dimensão previstos para o antigo bairro do Aleixo e para a antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro” que pressupõe a consolidação da rede viária através da criação de novos canais de circulação rodoviária e pedonal que reconfiguram e complementam a rede viária preexistente.

A Câmara Municipal do Porto, ao abrigo dos poderes que lhe são conferidos pelo n.º 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto no artigo 158.º do RPDM, pode delimitar para a área identificada como UOPG 5 – Aleixo, uma ou várias unidades de execução;

A unidade de execução a delimitar para esta área cumpre os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

A Câmara Municipal desenvolveu um estudo urbanístico com uma solução urbana para a totalidade da área de intervenção, onde a unidade de execução que se pretende delimitar, designada como UE1 Aleixo, se insere, nos termos do documento anexo à presente proposta;

A solução urbana referida no ponto anterior cumpre integralmente os objetivos e parâmetros definidos no PDM, tendo servido de base para o desenvolvimento dos cálculos para efeitos da necessária distribuição de benefícios e encargos;

Uma unidade de execução corresponde, em regra, à área de abrangência de uma operação urbanística, por norma um loteamento conjunto (reparcelamento), obrigando à associação, num único momento, de todos os proprietários da sua área de abrangência;

A presente delimitação da unidade de execução UE1 - Aleixo procura enquadrar soluções urbanísticas compatíveis com os princípios da UOPG 5, bem como configurar uma exequibilidade economicamente viável e que permita salvaguardar os direitos dos intervenientes, bem como uma equitativa distribuição dos benefícios e encargos que dela decorrem;

Essa repartição de benefícios e encargos está, ainda, condicionada pelo compromisso urbanístico decorrente de acordo homologado pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto na sequência do processo judicial que opunha Município do Porto e a EDP, relativa aos prédios sitos na rua do Ouro, n.º s 151 e 153, que concede ao seu proprietário uma capacidade edificatória de 41 583 m2.

Para efeitos de cumprimento da justa repartição de benefícios e encargos, os mesmos são calculados seguindo os princípios perequativos previstos no PDM, sem prejuízo da necessária transferência de benefícios e encargos entre o Município do Porto e o legítimo detentor dos prédios sitos na rua do Ouro, n.º s 151 e 153, que garanta o cumprimento do acordo homologado pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, também mencionado nesse mesmo ponto.

Decorre da necessidade de transferência de edificabilidade referida no ponto anterior, que não há cedência da área com edificabilidade em excesso para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), sendo-lhe paga compensação pecuniária pelos intervenientes na operação urbanística, conforme previsto no artigo 135.º do RPDMP.

A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM, no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar, e garante a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o espaço urbano consolidado pré-existente.

A delimitação da Unidade de Execução é sempre da responsabilidade da Câmara Municipal, tendo o respetivo procedimento sido desencadeado por sua iniciativa (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT);

O desenvolvimento da Unidade de Execução foi precedido de auscultação e tentativa de concertação com todos proprietários dos terrenos abrangidos pela UOPG 5, por intermédio de contactos individuais.

A deliberação municipal é tomada com base nos artigos 146º, 147º, 150.º, 159º, 164º, 165º e 170º do Decreto-lei 80/2015, de 14 de maio, e conforma-se com as disposições do PDMP;

A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada na Planta de delimitação da Unidade de Execução, na qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos.

É adotado um sistema de execução por cooperação, sendo que a CMP pretende mobilizar e fazer participar na operação a totalidade dos proprietários das parcelas contidas na referida delimitação, atuando com eles de forma coordenada.

A operação urbanística será concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área delimitada (Unidade de Execução), acompanhado por contrato de urbanização entre proprietários e eventuais outros investidores.

2.1.2 Procedimentos da parceria entre investidores

Cada proprietário participa na parceria com o seu prédio, sendo que a percentagem da sua participação é calculada a partir da área do mesmo face à área da Unidade de Execução, o que pressupõe a anulação de diferenciação, existente à partida, do nível de infraestruturação de cada prédio envolvido. Tal pressupõe que, na distribuição dos encargos urbanísticos, os proprietários assumam o défice de infraestruturação das suas parcelas face ao da parcela mais infraestruturada que integre a Unidade de Execução. Estando umas infraestruturadas e assumindo as outras os encargos necessários para que o estivessem, o valor do investimento dos proprietários por m² de cada parcela passa a ser o mesmo.

Os proprietários que não queiram participar, poderão, de acordo com o previsto na lei, ser expropriados por utilidade pública pela CMP, passando o Município, nestes casos, a participar na associação como proprietário dessas parcelas.

A solução urbanística a adotar cumpre necessariamente as disposições do PDMP, considera o Programa Urbanístico desenhado, considera desígnios dos proprietários e compromissos urbanísticos municipais legalmente constituídos e procura facilitar uma distribuição perequativa dos lotes.

Os custos de urbanização são assegurados da seguinte forma:

- a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção da área do respetivo prédio (após igualado o nível de infraestruturação), sem prejuízo do estabelecido no item seguinte;
- b) Caso existam compromissos urbanísticos inscritos na Carta de Compromissos Urbanísticos do PDMP, que atribuam diferentes direitos de edificabilidade relativamente aos decorrentes da perequação interna, os encargos aumentam na mesma proporção do incremento da edificabilidade;
- c) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;

- d) A CMP poderá aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se para tal for mandatada pelos proprietários.

Os custos de urbanização são devidamente contabilizados e são assumidos como investimento.

Os lotes produzidos na operação de loteamento são objeto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respetivos investimentos.

Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exata proporção do respetivo investimento, serão efetuadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.

2.1.3 Trâmites da operação

Para garantir o princípio da participação, a aprovação definitiva da Unidade de Execução será antecedida de:

- e) Discussão pública com duração de 20 dias úteis, contados a partir do quinto dia útil da data de publicação do respetivo aviso em Diário da República, conforme dispõem os n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º e n.º 4.º do artigo 148.º do RJIGT;
- f) O envio da deliberação de início do procedimento de discussão pública para publicação na 2.ª Série do Diário da República nos termos do n.º 1 do artigo 89.º e da alínea a), do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, divulgando-a através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e no sítio da Internet da Câmara Municipal do Porto, conforme disposto nos artigos 76.º, n.º 1, e 192.º, n.º 2 do RJIGT;
- g) A divulgação do referido Aviso e de todo o conteúdo documental para consulta na página institucional do município, bem como no Gabinete do Município, sem prejuízo de possibilitar a consulta do processo em formato físico quando devidamente solicitado, promovendo a participação digitalmente através do Portal do Município por formulário, ou presencialmente em papel.
- h) Contacto direto com os proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.

Após a participação referida no número anterior, a CMP:

- a) Pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;
- b) Dá a conhecer aos proprietários o documento ultimado, solicitando-lhes confirmação da respetiva adesão à Unidade de Execução, por escrito, no prazo de 10 dias úteis;

Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMP

- a) Aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;
- b) Aprova, na mesma reunião, resolução de expropriar referente às parcelas que não tenham confirmado adesão à Unidade de Execução.

Os passos seguintes, de licenciamento da operação de reparcelamento/ loteamento e respectivas obras de urbanização, seguem os procedimentos legalmente regulados no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2.1 Planta P1 – Planta de Delimitação e Cadastro Original

Este elemento consta em anexo.

2.2 Identificação de cada parcela, área e proprietário

Da peça desenhada “P1 - Planta de Delimitação e Cadastro Original” consta a identificação dos prédios originais que fazem parte da área de intervenção. Da sua análise verifica-se o seguinte:

- Existem 3 proprietários (ou grupos de proprietários) com parcelas de domínio privado na área abrangida pela Unidade de Execução, um dos quais é a Câmara Municipal;
- Cerca de 54% desta área é municipal, da qual cerca de 9% da área de intervenção integra o domínio público municipal;
- As parcelas identificadas no prédio 7, com as letras “a” e “b” respeitam a parcelas que obtiveram autorização de usufruto público no âmbito de protocolo celebrado entre a então proprietária e a Câmara Municipal do Porto, através da APOR, S.A., e que estabelecia a sua contabilização para efeitos de direitos de edificabilidade e integração definitiva no domínio público após concretização dos direitos do protocolo.
- A parcela 7 possui edificabilidade preexistente, distribuída por dois edifícios, num total de 4 440 m².

O cadastro obteve-se por intermédio de levantamento topográfico, cruzado com informação predial constante das respetivas certidões da Conservatória do Registo Predial (CRP) e informação cadastral comunicada pelos proprietários.

A atualização das áreas das certidões na Conservatória do Registo Predial será concretizada posteriormente.

Os limites representados nesta planta foram aceites pelos proprietários.

Apresentam-se na tabela seguinte:

Tabela 1 - Identificação de parcelas e respetivas áreas

ID	PROPRIETÁRIO	ÁREA DENTRO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (m ²)	
1	A	1 400,00	1 400,00
2	B	439,15	36 234,05
3		6 737,84	
4		5 775,92	
5		10 182,51	
6		13 098,63	
7	C	28 919,56	28 919,56
		66 553,61	66 553,61

3. Anexos

3.1 Avaliação do nível de infraestruturação do solo

O objetivo desta avaliação é determinar o peso relativo de cada parcela de terreno para efeitos de participação na operação urbanística que concretizará a UE1- Aleixo e, conseqüentemente, a UOPG 5, permitindo a posterior constituição de lotes com edificabilidade concreta, a redistribuir pelos titulares de direitos das parcelas originais que integram a operação.

Os prédios localizam-se na cidade do Porto, em área da União de Lordelo do Ouro e Massarelos, conforme delimitação constante da planta cadastral (P1 – Planta de Delimitação e Cadastro Original).

A avaliação do nível de infraestruturação do solo tem como objetivo calcular o investimento necessário para igualar o nível de infraestruturação das parcelas que integram a UE1- Aleixo possibilitando, assim, que a distribuição da edificabilidade por cada proprietário se faça em função da área da(s) parcela(s) incluídas nesta UE, nos termos estabelecidos pela Câmara Municipal do Porto.

Assim, esta consideração do valor do solo, apenas a partir da área, pressupõe a anulação, à partida, da diferenciação existente no nível de infraestruturação de cada prédio envolvido. Tal pressupõe que, na distribuição dos encargos urbanísticos, os proprietários de parcelas assumam o déficit de infraestruturação das suas parcelas face ao da parcela mais infraestruturada que integre a Unidade de Execução. Estando umas parcelas infraestruturadas e assumindo as outras os encargos necessários para que o estivessem, o valor do investimento dos proprietários por m² de cada parcela passa a ser o mesmo.

Conforme já referido, na parcela 7 preexistem dois edifícios em situação legal. O RPEEU apenas prevê critérios para avaliação do solo, nada referindo acerca da avaliação do edificado. Não obstante, no âmbito da “execução e perequação em unidades de execução”, o PDM preconiza a execução do reparcelamento, implicando que “cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme artigo 148.º do presente regulamento, em conformidade com o Código de Expropriações” – cf. alínea a) do nº 3 do artigo 156º. De acordo com a alínea c) do artigo 148º a avaliação do solo “considera o valor de edificação, caso exista legalmente, considerando o respetivo estado de conservação”.

Contudo, neste caso particular, fazendo-se a avaliação do investimento apenas pela área do prédio, que pressupõe a harmonização prévia dos níveis de infraestruturação, e estando pressuposta a reabilitação dos edifícios por questões de interesse patrimonial, admite-se que a sua edificabilidade preexistente concorre para a edificabilidade da UE1 e que os mesmos se manterão na posse do proprietário. Ou seja, admite-se que o valor da edificação propriamente dito não entra como investimento para o conjunto de proprietários abrangidos pela UE1 por se pressupor, à partida, que ficarão integrados em lotes a distribuir ao proprietário original.

3.1.1 Metodologia

Para efeitos de cálculo foram consideradas as áreas representadas na peça desenhada “P3 - Planta de infraestruturização”, em anexo.

A avaliação do nível de infraestruturização do solo, para efeitos de execução do PDM, foi desenvolvida com base no critério referencial estabelecido no Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos (RPEEU), a que se refere o Regulamento n.º 616/2021, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8 de julho de 2021, em matéria de valor de solo. Conforme fundamentação presente no seu anexo 3, considerando que entre o solo não infraestruturado e o solo totalmente infraestruturado existem níveis intermédios de infraestruturização, no caso do solo infraestruturado é considerado um valor variável, designado como N_i , sendo $0 > N_i \leq 0,1$, calculado nos termos do n.º 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações¹.

Considera-se “solo infraestruturado” o localizado na faixa de 30 m contígua a via dotada de todas as infraestruturas. Sendo esta a definição de solo totalmente infraestruturado, ou seja, com um nível máximo de infraestruturização (0,1), será possível determinar um valor para a infraestruturização, que varia, conforme antes referido, entre esse valor de 0,1 e valor 0 (zero), correspondente ao “solo não infraestruturado”, conforme intervalo de valores já referido.

Cada prédio é dividido em parcelas em função dos diferentes níveis de infraestruturização. Do somatório dos valores obtidos por aplicação da percentagem afeta a cada infraestrutura existente na parcela, resulta o nível de infraestruturização da parcela, conforme mostra a tabela 2, que se segue.

A partir do Nível de Infraestruturização (N_i) calcula-se o défice de infraestruturização. Uma parcela com um nível máximo de infraestruturização (0,1) terá um défice de infraestruturização 0 (zero) e vice-versa. Os valores intermédios variam nessa mesma relação, entre 0 e 10%, conforme mostra a tabela 3.

A rede viária que integra a área de intervenção foi também considerada como solo infraestruturado, em função das infraestruturas que a própria via possui.

¹ 7 - A percentagem fixada nos termos do número anterior poderá ser acrescida até ao limite de cada uma das percentagens seguintes, e com a variação que se mostrar justificada:

- a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%;
- b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%;
- c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%;
- d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%;
- e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%;
- f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%;
- g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%;
- h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%;
- i) Rede telefónica junto da parcela - 1%.

Tabela 2 - Nível de infraestruturação (Ni) das parcelas integrantes na UE

Prédio	Tipos de infraestruturação (por parcela)	a) Acesso rodoviário, com pavimentação em calçada, betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%	b) Passeios em toda a extensão do arruamento ou do quarteirão, do lado da parcela - 0,5%	c) Rede de abastecimento domiciliário de água, com serviço junto da parcela - 1%	d) Rede de saneamento, com colector em serviço junto da parcela - 1,5%	e) Rede de distribuição de energia eléctrica em baixa tensão com serviço junto da parcela - 1%	f) Rede de drenagem de águas pluviais com colector em serviço junto da parcela - 0,5%	g) Estação depuradora, em ligação com a rede de colectores de saneamento com serviço junto da parcela - 2%	h) Rede distribuidora de gás junto da parcela - 1%	i) Rede telefónica junto da parcela - 1%	Total
1	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Si1 área de solo infraestruturação	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Si1 área de solo infraestruturação ()	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Si1 área de solo infraestruturação)	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
5	Si1 área de solo infraestruturação	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	Si2 área de solo infraestruturação (Bio)	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Si1 área de solo infraestruturação	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Si1 área de solo infraestruturação	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0	0,02	0	0,01	0,085
	Si2 área de solo infraestruturação	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0,01	0,01	0,1
	Si2 área de solo infraestruturação (Bio)	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0,01	0,01	0,1
	S área de solo não infraestruturação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Os valores utilizados para cada uma das infraestruturas são os considerados no ponto 7, do artigo 26.º, do Código das Expropriações (Lei n.º 168/99 de 18 de setembro) que resulta no valor total de 10% para a pontuação máxima de infraestruturação, que neste caso corresponde a 0,1.

Tabela 3 -Défice de infraestruturação das parcelas integrantes na UE

Parcela	ÁREA TOTAL DA PARCELA (m2)	NÍVEL DE INFRAESTRUTURAÇÃO	ÁREA DA PARTE DA PARCELA (m2)	Ni	Défice de infraestruturação
1		S área de solo não infraestruturação	1400	0	10,00%
2	439,15	Si1 área de solo infraestruturação	132,89	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturação	306,26	0	10,00%
3	6 737,84	Si1 área de solo infraestruturação ()	6023,63	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturação	714,21	0	10,00%
4	5 775,92	Si1 área de solo infraestruturação)	5 775,92	0,09	1,00%
5	10 182,51	Si1 área de solo infraestruturação	7126,52	0,09	1,00%
		Si2 área de solo infraestruturação (Bio)	1951,60	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturação	1104,39	0	10,00%
6	13 098,63	Si1 área de solo infraestruturação	6942,60	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturação	6 156,04	0	10,00%
7	28 919,56	Si1 área de solo infraestruturação	957,1	0,085	1,50%
		Si2 área de solo infraestruturação	2131,91	0,1	0,00%
		Si2 área de solo infraestruturação (Bio)	7955,15	0,1	0,00%
		S área de solo não infraestruturação	17 875,40	0	10,00%
	66 553,61		66553,61		

3.2 Estudo Urbanístico de referência

O estudo urbanístico desenvolvido no âmbito da presente proposta de delimitação de Unidade de Execução cumpre os objetivos e parâmetros definidos no PDM e encontra-se representado na peça desenhada “P4 – Planta de Estudo Urbanístico de Referência” e “P5 – Perfis de Estudo Urbanístico de Referência”.

O estudo urbanístico prevê a disponibilização das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e de infraestruturas viárias (arruamentos viários ou pedonais ou estacionamento público) previstos no PDM e enquadrados nos objetivos e parâmetros da UOPG5 – Aleixo.

Tendo em consideração os objetivos elencados no ponto 1.4, a proposta assenta nos seguintes princípios:

- a) Concentração da área de construção em edifícios de cêrcea elevada, de modo a libertar mais áreas de solo, garantindo áreas mais permeáveis;
- b) Criação de um corredor verde na zona de vale, o mais prolongado possível para norte, com ligação ao enfiamento da rua Júlio Lourenço Pinto, permitindo a criação de um corredor pedonal entre o Campo Alegre e a margem do rio Douro;
- c) Libertação do corredor verde de vias de atravessamento viário através do prolongamento da rua da Mocidade da Arrábida até à rua da Arrábida, o que permitirá a demolição da rua de Arnaldo Leite e da parte nascente da rua de Carvalho Barbosa;
- d) Concretização da ligação viária prevista pelo PDM, entre a rua das Condominhas e a rua do Aleixo;
- e) Definição de volumetrias edificadas em relação com os eixos viários, com o tecido envolvente e tomando em consideração a estrutura cadastral existente;
- f) Definição de volumetrias construtivas capazes de concretizar os compromissos urbanísticos existentes, garantindo a sua compatibilidade com a edificabilidade prevista para a totalidade da UOPG.

A proposta integra ainda outras áreas que visam melhorar as conexões pedonais e sociais desta área da cidade, de forma a garantir uma acessibilidade integrada e adequada à Área Verde de Fruição Coletiva, com particular destaque para a sua relação com a via marginal e o próprio rio Douro.

Para além das áreas a ceder ao domínio público para áreas verdes de fruição coletiva, prevê-se que as áreas verdes correspondentes a infraestrutura local associadas a áreas verdes privadas de utilização pública (estas últimas poderão funcionar sobre coberturas de partes enterradas dos edifícios e não serem, necessariamente áreas permeáveis) e permitem estender a natureza lúdica de parque a toda a área de intervenção.

Com base no índice de edificação de 1,2 previsto para a UOPG 5, donde resulta uma capacidade edificatória de 79 864,34 m², e garantindo o cumprimento dos índices de impermeabilização, os princípios programáticos deste estudo assentam na utilização de edificação em altura –

devidamente contextualizada na envolvente preexistente e proposta – visando maximizar as áreas de usufruto coletivo disponibilizadas, consolidando a construção de comunidade e cidade.

A solução urbanística tem em consideração o estabelecido no PDM no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar garantindo, também, a necessária flexibilidade na sua distribuição. Foram considerados critérios para a determinação desta capacidade, tendo em conta a integração das áreas nas diversas categorias de solo em presença, de acordo com a Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo. Tratando-se de áreas de blocos isolados de implantação livre, o índice aumenta para além de 1,0, conforme previsto para as UOPG's (neste caso, para 1,2). Relativamente ao edificado proposto, é feita uma referência esquemática às áreas que acolhem diferentes edifícios (caracterizados por referenciais de proposta de implantação acima do solo e altura) aos quais poderão corresponder lotes com áreas de implantação não definidas. Esses parâmetros de referências constam da tabela 4.

As mesmas serão adequadas a uma distribuição da edificabilidade tendo em consideração os direitos de edificabilidade resultantes do investimento inicial de cada proprietário e dos compromissos urbanísticos preexistentes (que implicam transferência de edificabilidade entre o MP e o proprietário da parcela 7), na sua relação com uma solução urbanística concertada e detalhada em função dos princípios gerais enunciados no presente estudo urbanístico.

Tabela 4 - Parâmetros base do estudo urbanístico

Edifícios	Área de implantação estimada (m ²)	n.º de pisos estimado	Área de edificação estimada (m ²)
A	625	12	7 500
B	625	12	7 500
C	625	12	7 500
D	672	14	9 408
E	802,8	21	16 858
F	728	7	5 096
G (preexistência)	1738	2	3 476
G (ampliação)	1 457,00	4	5 262
H (preexistência)	352	3	964
I	173	3	519
J	825	9	7 891
K	638	9	6 210
k1	186,5	9	1 680
			79 864

Não obstante tratar-se de um estudo urbanístico de referência, e por isso não vinculativo, por força da natureza do procedimento de Delimitação da Unidade de Execução, demonstra já a estratégia de permeabilidade e disponibilização de espaços coletivos que visa formalizar.

3.3 Edificabilidade

3.3.1 Edificabilidade Abstrata

A UOPG 5, e conseqüentemente a UE1, encontra-se integrada, para efeitos de aplicação do sistema perequativo previsto pelo PDM, na “Área Ocidental e Arco Exterior”, para a qual o valor da edificabilidade abstrata é de 0,6m²ae/m² de área de terreno (subalínea i da alínea b) do n.º 2 do Artigo 134.º do RPDM).

Contudo, existindo condicionantes biofísicas na área de intervenção, terão de ser consideradas diferentes edificabilidades abstratas, na situação de partida, aplicando-se o previsto nas alíneas a) e b) do n.º 3 do mesmo artigo 134.º do RPDM, consoante se trate, ou não, de área a integrar o domínio público por imposição do plano.

Assim, afetou-se às áreas com condicionantes biofísicas, a edificabilidade abstrata que o PDM lhes atribui (n.º 3 do artigo 134.º do RPDM).

Áreas com condicionantes biofísicos:	ÁREA (m ²)	ponto 3 do artigo 134.º	VALOR DA EDIFICABILIDADE ABSTRATA (*)
Área com condicionantes biofísicos	6 730,03	0,00	0,00 m²
Área com condicionantes biofísicos a integrar o domínio público	12 518,00	2 503,60	2 503,60 m²

Afetou-se a demais edificabilidade abstrata a todos os demais prédios.

	ÁREA (m ²)	VALOR DA EDIFICABILIDADE ABSTRATA (*)
Caso geral (Área Ocidental e Exterior)	47 305,30	28 383,18 m²

(*) No caso das Unidades de Execução que são espaços em consolidação devemos, por princípio, considerar sempre o valor não infraestruturado, uma vez que por definição são áreas que carecem de infraestruturção.

A edificabilidade abstrata da Unidade de Execução é o somatório da edificabilidade abstrata dos vários prédios que a integram. Obtém-se uma Edificabilidade Abstrata de **30 886,78 m²**.

Este cálculo serve para posteriormente aferir qual o valor de compensação por excesso/déficé edificabilidade.

Tabela 5 - Edificabilidade Abstrata distribuída por prédio

Parcela	ÁREA PARCELA	Edificabilidade ABSTRATA	ÍNDICE de Edificabilidade ABSTRATA
1	1 400,00	840,00	0,60
2	439,15	263,49	0,60
3	6 737,84	4 042,70	0,60
4	5 775,92	3 465,55	0,60
5	10 182,51	4 938,37	0,48
6	13 098,63	7 859,18	0,60
7	28 919,56	9 477,48	0,33
TOTAL U.E.	66 553,61	30 886,78	0,46

3.3.2 Edificabilidade concreta

O índice de edificabilidade da UOPG é, como foi já referido no ponto 3.2, de **1,2**. Sendo a área total da Unidade de Execução que integra a UOPG de 66 553,61m², conclui-se que a edificabilidade máxima é de 79 864,34 m².

Neste contexto, e admitidas as exceções aplicáveis às subcategorias de uso do solo em presença na UE1, designadamente “Área de blocos isolados de implantação livre” (alínea b) do n.º 3 do artigo 32.º do RPDMP), para efeitos de desenvolvimento do estudo urbanístico considerou-se que a edificabilidade concreta da UE1 - Aleixo é a correspondente à aplicação do índice 1,2 à área integrada em UOPG 5 ou seja, **79 864,34 m²**.

Tabela 6 – Edificabilidade Concreta distribuída por prédio

Parcela	ÁREA PARCELA	Edificabilidade CONCRETA (Índice 1,2)
1	1 400,00	1 680,00
2	439,15	526,98
3	6 737,84	8 085,41
4	5 775,92	6 931,10
5	10 182,51	12 219,01
6	13 098,63	15 718,36
7	28 919,56	34 703,47
TOTAL	66 553,61	79 864,34

3.3.3 Compensação por excesso de edificabilidade

Considerando a Edificabilidade Abstrata da UE1 de **30 886,78 m²** e a Edificabilidade Concreta da UE1 de **79 864,34 m²**, decorre uma cedência ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), de uma área com a edificabilidade que excede a Edificabilidade Abstrata (designada no RPEEU por **dae**), neste caso estimada em **48 977,56 m²**.

Contudo, neste caso particular, existem razões logísticas, associadas a compromissos urbanísticos, já anteriormente referidos, que justificam não ser possível concretizar a cedência total dessa área ao FMSAU. Esta possibilidade está plasmada na subalínea ii) da alínea a) do n.º 2 do artigo 135.º do RPDMP. Assim, sendo, afigura-se como justificado o pagamento pelos promotores da UE1 da compensação (CE), correspondente à diferença de edificabilidade, calculada nos termos do previsto no artigo 5.º do RPEEU, segundo a fórmula seguinte:

$$CE = dae \times (CL/CL \text{ Máx} \times 0,15) \times C$$

sendo:

dae - a diferença, em m² de ae, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;

C - o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, ou seja, corresponde ao valor de CS: “custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9.º”, ou seja, um valor que é atualizado mensalmente com base no índice de custo de construção de habitação nova (ICCHN), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística - em que a base 100 corresponde a 670 euros. Não obstante, o índice publicado atualmente pelo INE, referencia-se ao custo em 2021, que era de 780€/m²ac (média dos 12 meses, calculada a partir dos índices referenciados a 2015). O último valor fixado, referente a abril de 2024, é o índice de variação de 118,98, o que se traduz em 928,04€/m²ac².

cL- o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

cL máx - o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais).

Para o cálculo dos valores a compensar, foi utilizada a fórmula constante no n.º 1 do Artigo 5º do RPEEU, ponderando os diferentes coeficientes de localização para habitação definidos para a UE1, resultando num coeficiente de localização ponderado de 1,65, em acordo com a tabela seguinte:

² Índice de custo de construção de habitação nova (Base 2021) - Mensal – INE - abril/24

Tabela 7 - Coeficiente de Localização

CL	ÁREA (M2)	%	CL PONDERADO
1,50	1 400,00	2,10%	0,03
1,40	36 234,05	54,44%	0,76
1,80	5 338,04	8,02%	0,14
2,00	23 581,52	35,43%	0,71
TOTAL	66 553,61	100,00%	1,65

A tabela seguinte mostra uma síntese dos valores de edificabilidade abstrata e concreta e da resultante **compensação ao FMSAU, por prédio, que totaliza 3 214 199,84€.**

Tabela 8 - Compensação por excesso de edificabilidade (dae)

Prédio	ÁREA PARCELA	Edificab. ABSTRATA	Edificab. CONCRETA (Índice 1,2)	dae	COMPENSAÇÃO POR EXCESSO DE EDIFICABILIDADE (CE)
1	1 400,00	840,00	1 680,00	840,00	55 125,81 €
2	439,15	263,49	526,98	263,49	17 291,79 €
3	6 737,84	4 042,70	8 085,41	4 042,70	265 306,37 €
4	5 775,92	3 465,55	6 931,10	3 465,55	227 430,21 €
5	10 182,51	4 938,37	12 219,01	7 280,64	477 799,13 €
6	13 098,63	7 859,18	15 718,36	7 859,18	515 766,25 €
7	28 919,56	9 477,48	34 703,47	25 225,99	1 655 480,29 €
TOTAL	66 553,61	30 886,78	79 864,34	48 977,56	3 214 199,84 €

3.4 Encargos urbanísticos

O cálculo dos encargos urbanísticos assume na presente proposta de delimitação de UE, um carácter estimativo, uma vez que será em sede de operação de loteamento que os valores reais (de projeto de execução) permitirão, efetivamente, calcular encargos urbanísticos em definitivo.

Por outro lado, os mesmos estão ainda sujeitos a variação por força da alteração do valor de “C”, indexado ao custo da habitação a custos controlados. Conforme foi já explicado em 3.3.3, **o valor de “C”** na presente data foi calculado a partir do índice publicado no sítio do INE em abril de 2024, e **corresponde a 928,04€/m2ac.**

Os encargos urbanísticos dos promotores da operação incluem:

- **Obras de urbanização**
- **Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas**
- **Cedência para infraestrutura geral**

3.4.1 Obras de Urbanização

Relativamente às obras de urbanização, no âmbito da proposta de delimitação de UE1 – Aleixo está prevista que o Parque Urbano seja incluído na operação de loteamento (em sede de execução de obras de urbanização), caso esse venha a ser o entendimento dos interessados, por se considerar que a concretização imediata desta área verde de uso público é altamente vantajosa para a utilização dos futuros residentes, concretizando, desde já, o contexto urbano e objetivos da UOPG 5 - Aleixo.

As **Obras de Urbanização** a cargo dos promotores corresponderão às constantes do Projeto de execução específico (com estimativa orçamental), nomeadamente:

- As correspondentes às obras de urbanização da operação de reparcelamento/ loteamento – Infraestrutura Local
- As correspondentes às obras de urbanização do Parque Urbano – Infraestrutura Geral.

Para efeitos de cálculo dos custos com obras de urbanização, foi considerada a proposta do estudo urbanístico de referência.

Nos termos do artigo 6.º do RPEEU, foram consideradas infraestrutura local e geral as constantes do quadro seguinte:

quadro 1 – Infraestrutura geral

Infraestrutura Geral	Área (m2)
Áreas verdes de acesso público	24 100,00
	24 100,00

quadro 2 – Infraestrutura Local

Infraestrutura Local	Área (m2)
Nova via local (1), vias de partilha, percursos pedonais e espaços adjacentes à via (estacionamento, taludes, passeios mais largos)	14 335,00
Melhoramento de via existente	1 670,00
Área Verde local (TOTAL)	5 470,00
Espaço livre público (parque público da encosta)	43 53,45
	25 828,45

Considerando a inexistência de projeto de obra de urbanização, para efeitos de cálculo do custo estimado das obras de urbanização, foram utilizados os valores constantes da tabela seguinte, resultantes de uma atualização do anexo I do RPEEU, tendo em consideração o interesse em que os encargos reflitam, o mais possível, os custos expectáveis.

quadro 3 -valores de referência para o cálculo do custo de obras de urbanização

Tipo de infraestrutura	Custo/m2
Pavimentação e zonas verdes c/ mobiliário urbano e RSU's	115,00 €
Infraestruturas	128,80 €
Hidráulicas (AA+AP+AR)	80,00 €
Iluminação Pública	16,00 €
Baixa tensão /(rede tubagem)	6,40 €
Telecomunicações	20,00 €
Rede de Gás	6,40 €

Considerando, ainda, que o Anexo I do RPEEU, não contempla valores de custo unitário para Parque Verde Urbano, optou-se pelo custo de **125€ / m2** para a intervenção nas “áreas verdes de acesso público”, correspondentes a infraestrutura geral, tendo em consideração custos médios praticados em obras de complexidade equiparável promovidas pelo Município para a construção de parques urbanos.

A estimativa resultante consta da tabela seguinte:

Tabela 6 – Estimativa de custo de Infraestrutura Geral e Local

Infraestrutura Geral	Área (m2)	custo/m2 (€)	Custo Total (€)
Áreas verdes de acesso público	24 100,00	125	3 012 500,00
Totais	24 100,00	--	3 012 500,00 €
Infraestrutura Local	Área (m2)	Custo (€)/m2	total
Nova via local (1), vias de partilha, percursos pedonais e espaços adjacentes à via (estacionamento, taludes, passeios mais largos)	14 335,00	243,80	3 494 873,00
Melhoramento de via existente	1 670,00	57,50	96 025,00
Área Verde local (TOTAL)	5 470,00	115,00	629 050,00
Espaço livre público (parque público da encosta)	43 53,45	50,00	217 672,50
Totais	25 828,45	--	4 437 620,50 €

Resultando um custo global com obras de urbanização de **7 450 120,50 €**

Finalmente, importa referir que o valor definitivo para obras de urbanização só pode ser fixado aquando do licenciamento da operação de loteamento.

3.4.2 Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

O valor desta Taxa é estabelecido no Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos (RPEEU), no seu Artigo 8.º:

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMI) integra duas parcelas, uma relativa à infraestrutura local (TIL) e a outra relativa à infraestrutura geral (TIG), sendo **TMI = TIL + TIG**.

1. O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

TIL = AE x 2/3 x 10 % C – OUL, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

2. O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

TIG = AE x 1/3 x 13% C – OUG, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

3. As siglas constantes na fórmula significam:

- AE, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º;³

- C, o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme Portaria 65/2019;

- OUL, o custo das obras de infraestrutura local a cargo do promotor;

- OUG, o custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor.

4. Os custos OUL e OUG são estimados com base nos respetivos projetos e em tabela de custos unitários (anexo 1) a atualizar periodicamente pela CMP.

Segue-se a estimativa de cálculo do valor das taxas aplicáveis à operação urbanística com base nos seguintes dados:

AE (M2)	75 274,34 m2
C (€/m2)	928,04
OUL (€)	3 012 500,00 €
OUG (€) com construção de parque urbano	4 437 620,50 €

3.4.2.1 Taxa relativa a Infraestrutura Local

TIL	219 572,53 €
AE x 2/3 x 10 % C – OUL, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.	

3.4.2.2 Taxa relativa a Infraestrutura Geral

TIG	14 675,47 €
AE x 1/3 x 13% C – OUG, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.	

3.4.2.3 Cálculo de TMI

TMI	234 248,01 €
TIL+TIG	

³ AE – a área de edificação resultante da operação urbanística que exceda a pré-existente em situação legal, deduzida de 150 m2.

3.4.3 Cedência para infraestrutura geral

Estabelece o PDM, no seu Artigo 138.º que é devida, por cada operação urbanística, uma cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,4 m²/m²ae

E o RPEEU, no seu Artigo 7.º, estabelece a compensação por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral:

1. O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência de terreno para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$$CC = (AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cL_{m\acute{a}x} \times 0,15) \times I \times C], \text{ sendo:}$$

- AE, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º;
- Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m², acrescida da referida no número 2;
- cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
- cL_{máx}, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
- I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDMP para o local;
- C, o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme o n.º 9 da Portaria 65/2019.

2. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade - conforme i), alínea d), do artigo 4.º - a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.

3. A compensação é paga pelo promotor à CMP ou pela CMP ao promotor, conforme o valor calculado seja positivo ou negativo.

Na UE1, as infraestruturas gerais efetivas dizem respeito à Área Verde de Utilização Pública. A área considerada foi a resultante da implementação na solução urbanística de referência dos princípios urbanísticos da UOPG relativamente à criação do parque urbano que detalha, ajustando, a área definida na Carta de Estrutura Ecológica.

quadro 4 - Cedência para infraestrutura geral

INFRAESTRUTURA GERAL	
Áreas verdes de acesso público	24 100,00m ²
AE	75 274,34 m ²
área a deduzir à área verde de acesso publico (0,1 m ² /m ² AE)	7 527,43 m ²
área (efetiva) para IG (m²)	16 572,57 m²
Área de cedência média devida IG (m² (AE*I))	30 109,73

Verifica-se um déficit de cedência de terreno para Infraestrutura Geral. Aplicada a fórmula CC à presente operação urbanística, resulta:

Compensação Cedência (CC) $AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cLmáx \times 0,15) \times I \times C]$	412 291,58€
---	--------------------

A Compensação a pagar pelos promotores por déficit de Cedência de IG (CC)= 412 291,58€
 Esta compensação será paga ao FMSAU.

3.4.4 Outros encargos

Foram ainda estimados encargos com projetos, levantamentos topográficos e outros, prospeções, estudos obrigatórios, fiscalização. A estimativa é feita de acordo com valores de mercado à data. Estas despesas deverão, igualmente, ser distribuídas pelos proprietários na percentagem do seu investimento.

Tabela 7 - Estimativa de custo de "Outros encargos"

Levantamentos Topográficos	5 000,00 €
Projetos	260 754,22 €
Estudos Geológicos e Geotécnicos	25 000,00 €
Estudos de Tráfego	37 250,60 €
Fiscalização de obras	260 754,22 €
total	588 759,04 €

3.4.5 Síntese de Encargos Urbanísticos (exceto compensação por excesso de edificabilidade)

Tabela 9 - Síntese de Encargos Urbanísticos

Obras de urbanização	
OUL	4 437 620,50 €
OUG	3 012 500,00 €
Cedência de área para Infraestrutura Geral	
Compensação da área cedida para IG	412 291,58 €
Taxas urbanísticas	
TMI	234 248,01 €
TIL+TIG	
Outros encargos	
Levantamentos Topográficos	5 000,00 €
Projetos	260 754,22 €
Estudos Geológicos e Geotécnicos	25 000,00 €
Estudos de Tráfego	37 250,60 €
Fiscalização de obras	260 754,22 €
	588 759,04 €
Valor total de encargos	8 685 419,13 €

As tabelas a seguir apresentadas mostram os direitos de edificabilidade e encargos elencadas e descritos no presente documento, por parcela e por proprietário.

Os encargos urbanísticos correspondem ao total de encargos com exceção da compensação por excesso de edificabilidade que é apresentada em coluna separada.

3.5 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Aleixo / por parcela

Tabela 10 Distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por parcela

CARACTERIZAÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A U.E.					EDIFICABILIDADE			COMPENSAÇÃO AO FMSAU POR EXCESSO DE EDIFICABILIDADE (€)	AFETAÇÃO DE ENCARGOS URBANÍSTICOS (€)			
ID	ÁREA (m2)	PARCELAS FACE À INFRAESTRUTURAÇÃO			(m2 de área de construção)		% de área de construção FACE À U.E.		EM FUNÇÃO DO DÉFICE DE INFRAESTRUTURAÇÃO		EM FUNÇÃO DA EDIFICABILIDADE	TOTAL
		id	ÁREA	DÉFICE DE INFRAESTRUTURAÇÃO	na PARCELA	no PRÉDIO			PARCELA	PRÉDIO		
1	1 400,00	Si1	0	0	0,0	1680,00	2,10%	55 125,81 €	0,00 €	60 249,63 €	155 096,97 €	215 346,60 €
		Si2	0	0	0,0				0,00 €			
		S	1400	10,00%	1680,0				60 249,63 €			
2	439,15	Si1	132,89	1,00%	159,5	526,98	0,66%	17 291,79 €	571,90 €	13 751,93 €	48 650,60 €	62 402,53 €
		Si2	0	0	0,0				0,00 €			
		S	306,26	10,00%	367,5				13 180,04 €			
3	6 737,84	Si1	6023,63	1,00%	7228,4	8085,41	10,12%	265 306,37 €	25 922,96 €	56 659,31 €	746 441,84 €	803 101,15 €
		Si2	0	0	0,0				0,00 €			
		S	714,21	10,00%	857,1				30 736,35 €			
4	5 775,92	Si1	5775,92	1,00%	6931,1	6931,10	8,68%	227 430,21 €	24 856,93 €	24 856,93 €	639 876,93 €	664 733,86 €
		Si2	0	0	0,0				0,00 €			
		S	0	0	0,0				0,00 €			
5	10 182,51	Si1	7126,521	1,00%	8551,8	12219,01	15,30%	477 799,13 €	30 669,30 €	86 596,02 €	1 128 054,72 €	1 214 650,74 €
		Si2	1951,6	1,00%	2341,9				8 398,80 €			
		S	1104,39	10,00%	1325,3				47 527,92 €			
6	13 098,63	Si1	6942,5956	1,00%	8331,1	15718,36	19,68%	515 766,25 €	29 877,77 €	294 805,55 €	1 451 112,96 €	1 745 918,51 €
		Si2	0	0	0,0				0,00 €			
		S	6156,0364	10,00%	7387,2				264 927,78 €			
7	28 919,56	Si1	957,1	1,50%	1148,5	34703,47	43,45%	1 655 480,29 €	6 178,38 €	775 454,21 €	3 203 811,54 €	3 979 265,75 €
		Si1 bio	0	0	0,0				0,00 €			
		Si2	2131,91	0,00%	2558,3				0,00 €			
		Si2 bio	7955,15	0,00%	9546,2				0,00 €			
		S	17875,4	10,00%	21450,5				769 275,83 €			
66 553,61					79 864,34	100,00%	3 214 199,84 €		1 312 373,57 €	7 373 045,56 €	8 685 419,13 € *	

3.6 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Aleixo / por proprietário

Tabela 11- Síntese da distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por proprietário

PROPRIETÁRIO	EDIFICABILIDADE ABSTRATA (m ²)	EDIFICABILIDADE CONCRETA		Edificabilidade em excesso (dae) (m ²)	Compensação ao FMSAU por excesso de edificabilidade (€)	AFETAÇÃO DE ENCARGOS URBANÍSTICOS (€)			
		(m ² de área de construção)	% de área de construção face à U.E.			em função do défice de infraestruturação	em função da edificabilidade	TOTAL	
		no PRÉDIO							
A	840,00	1 680,0	2,1%	840,00	55 125,8 €	60 249,6 €	155 097,0 €	215 346,6 €	
B	20 569,3	43 480,9	54,4%	22 911,57	1 503 593,7 €	476 669,7 €	4 014 137,0 €	4 490 806,8 €	
C	9 477,48	34 703,5	43,5%	25 225,99	1 655 480,3 €	775 454,2 €	3 203 811,5 €	3 979 265,7 €	
		30 866,78	79 864,3	100%	48 977,56	3 214 199,84 €	1 312 373,57 €	7 373 045,56 €	8 685 419,13 €

3.7 Transferência de edificabilidade e encargos do Município para o proprietário da parcela 7.

Sem prejuízo da repartição dos direitos de edificabilidade antes identificados, a presente operação está condicionada pelo compromisso urbanístico decorrente do acordo homologado pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto (TAFP) que opunha o Município do Porto e a EDP (EDP Distribuição - Energia S.A., EDP – Imobiliária e Participações S. A. e Ocidental – Sociedade Gestora do Fundo de Pensões S.A., na qualidade de gestora e representante legal do Fundo de Pensões da EDP), relativa aos prédios sitos na rua do Ouro, n.º s 151 e 153, que concede ao proprietário da parcela 7 um direito de edificabilidade de **41.583 m2**.

A edificabilidade concreta apurada para a parcela 7 é de **34 703,47 m2**. Para cumprimento do referido acordo, cabe ao município do Porto transferir para o proprietário C (parcela 7) a edificabilidade em défice, ou seja **6 879,53 m2**, sendo essa edificabilidade deduzida à edificabilidade concreta atribuída ao Município do Porto (proprietário B), que passa a ter uma edificabilidade concreta de **36 601,33 m2**.

Consequentemente, a edificabilidade em excesso do proprietário B passa a ser de **16 032,04 m2** e a do proprietário C de **32 105,52 m2**, resultando em novos valores de compensação ao FMSAU.

Os encargos são ajustados na componente de “encargos referente à edificabilidade” bem como na componente “compensação ao FMSAU pela edificabilidade em excesso”. Mantêm-se os encargos referentes ao “défice de infraestruturização”.

Não se verifica qualquer alteração relativamente aos benefícios e encargos do proprietário A (parcela 1) sendo que reduzem os benefícios e encargos do proprietário B e aumentam os benefícios e encargos do proprietário C, na proporção da edificabilidade transferida.

Decorre dessa transferência de edificabilidade uma nova distribuição de Benefícios e Encargos, que se sintetiza na tabela seguinte.

Tabela 12 - Distribuição de benefícios e encargos de UE1 - Aleixo / por proprietário após transferência de edificabilidade entre MP e proprietário da parcela 7

PROPRIETÁRIO	EDIFICABILIDADE ABSTRATA (m ²)	EDIFICABILIDADE CONCRETA		Edificabilidade em excesso (dae) (m ²)	Compensação ao FMSAU por excesso de edificabilidade (€)	AFETAÇÃO DE ENCARGOS URBANÍSTICOS (€)			
		(m ² de área de construção)	% de área de construção FACE À U.E.			em função do déficit de infraestrutura	em função da edificabilidade	TOTAL	
		no PRÉDIO							
A	840,00	1 680,0	2,1%	840,00	55 125,8 €	60 249,6 €	155 097,0 €	215 346,6 €	
B	20 569,30	36 601,3	45,83%	16 032,04	1 052 117,92 €	476 669,7 €	3 379 021,41 €	3 855 691,15 €	
C	9 477,48	41 583	52,07%	32 105,52	2 106 956,11 €	775 454,2 €	3 838 927,17 €	4 614 381,38 €	
		30 866,78	79 864,3	100%	48 977,56	3 214 199,84 €	1 312 373,57 €	7 373 045,56 €	8 685 419,13 €

3.8 Peças desenhadas anexas

Peças de enquadramento:

E01 – Planta de Localização

Cartas de Ordenamento

E02 – PO – Carta de Qualificação do Solo

E03 – PO – Carta de Estrutura Ecológica Municipal

E04 – PO – Carta de Riscos Naturais – Alteração por Adaptação

E05 – PO – Carta de Zonamento Acústico

E06 – PO – Carta de Património I: Património Urbanístico e Arquitetónico e Património Natural

E07 – PO – Carta de Património II: Património Arqueológico

E08 – PO – Carta de Estrutura Viária e Estacionamento

Carta de Condicionantes

E09 – PC – Carta de Condicionantes Geral Dinâmica

Carta Complementares

E10 – CC – Carta e Áreas de Equipamentos Coletivos

E11- CC – Carta de Infraestruturas de Transportes Coletivos

E12 – CC - Carta de Infraestruturas de Modos Suaves

E13 – CC - Carta de Infraestruturas I: Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais

E14 – CC - Carta de Infraestruturas II: Transporte e Distribuição de Energia Elétrica

E15 – CC - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações

E16 – CC – Carta de Zonamento Perequativo

Peças de proposta:

P1 - Planta de Delimitação e Cadastro Original

P2 - Planta de Condicionantes Biofísicas

P3 – Planta de Infraestruturação

P4 – Planta de Estudo Urbanístico de referência

P5 – Perfis de Estudo Urbanístico de referência