

CERTIDÃO

Adolfo Manuel dos Santos Marques de Sousa, Diretor Municipal da Presidência, ao abrigo da competência que lhe foi delegada através da O.S. NUD/232865/2022/CMP, certifica que a cópia da proposta "Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 — Nun'Álvares - Delimitação das três subunidades de execução, após discussão pública. NUD/543276/2023/CMP" foi aprovada por unanimidade, na reunião pública do Executivo Municipal de 11 de setembro de 2023, está conforme o original, composta por 57 páginas.

Porto e Paços do Município, 21 de setembro de 2023.

O Diretor Municipal da Presidência

Assinado por: **ADOLFO MANUEL DOS SANTOS
MARQUES DE SOUSA**
Num. de Identificação: 03982140
Data: 2023.09.21 16:31:14+01'00'
Certificado por: **Câmara Municipal de Porto.**
Atributos certificados: **Diretor Municipal .**



Adolfo Sousa

Nuº: 543276/2023/emp



Nº 3º

Aguarda-se

PROPOSTA

Considerando que:

1. 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;
2. Nos termos do artigo 152.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;
3. 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;
4. Nos termos do definido no artigo 160.º do RPDM, foi delimitada uma UOPG 1 - Nun'Álvares para o território delimitado pela avenida da Boavista e travessa da Igreja de Nevogilde, terrenos urbanizados a sul da travessa de Nevogilde, rua de Afonso Baldaia e rua de Nun'Álvares Pereira, praça do Império, terrenos livres a nascente das ruas do Dr. Nunes da Ponte, Corte Real, da Escola, Sá Albergaria e do Marechal Saldanha. A intervenção tem por objetivo a abertura da nova via, que estabelecerá a ligação entre a praça do Império e a av. da Boavista e a urbanização dos terrenos adjacentes;
5. 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 160.º do RPDM, pode delimitar para área identificada como UOPG1 – Nun'Álvares, uma ou várias unidades de execução;

6. O sistema de execução a adotar é o da cooperação, cuja iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal, sendo este sistema admitido pelo PDM dada a importância estratégica desta UOPG;
7. As unidades de execução a delimitar para esta área devem cumprir os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

Considerando ainda que:

8. A Câmara Municipal desenvolveu um estudo urbanístico com uma solução urbana para a totalidade daquela área, assumindo-a, à partida, como uma unidade de projeto (materialmente, uma unidade de execução), nos termos do anexo II;
9. A solução urbana referida no ponto anterior cumpre integralmente os objetivos e parâmetros definidos no PDM, sendo com base nela que foram desenvolvidos os cálculos para efeitos da necessária distribuição de benefícios e encargos no âmbito da UOPG, conforme anexo III;
10. 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;
11. Dada a dimensão da área de abrangência desta unidade de execução, considerou-se adequado permitir o seu faseamento, não apenas no que se refere à execução das respetivas obras de urbanização, mas também no que concerne



ao loteamento/reparcelamento a aprovar posteriormente à delimitação das unidades de execução;

12. O faseamento a que se refere o Considerando anterior – que visa garantir exequibilidade económica da intervenção e evitar constrangimentos em futuras eventuais alterações que se pretendem promover – é concretizada através de três operações de loteamento/reparcelamento, correspondentes a três subunidades de execução distintas;
13. Estas três subunidades de execução, dados os circunstancialismos antes referidos, assumem a natureza de unidades de execução, não tendo, a não ser para efeitos de gestão futura, autonomia por si só: apenas consideradas estas unidades em conjunto e de forma integrada, se encontram cumpridos os objetivos e parâmetros urbanísticos definidos pelo PDM para a totalidade da UOPG 1;
14. A delimitação das três unidades de execução procura que a solução urbana seja exequível do ponto de vista económico e suportada do ponto de vista jurídico, garantindo aos intervenientes a salvaguarda dos seus legítimos direitos e a equitativa distribuição dos benefícios e encargos, bem como cumprindo o interesse público inerente à execução da UOPG, conforme melhor explicado no Relatório Fase 4, que constitui o Anexo IV;
15. O número de unidades de execução (EU) considerado está diretamente associado ao faseamento da execução da avenida, de modo a permitir que esta garanta, em cada fase, a articulação com os arruamentos existentes que a intersectam e que asseguram a continuidade com a rede viária estruturante (rua do Crasto e rua do Molhe):
 - UE 1 – Entre a praça do Império e a rua do Crasto;
 - UE 2 – Entre a rua do Crasto e a rua do Molhe;
 - UE 3 – Entre a rua do Molhe e a Av. da Boavista;

M

	UE1	UE2	UE3	TOTAL
Área (m ²)	93 989	29 192	140 786	263 967
Área de edificação (ae) (m ²)	71 261	18 653	86 921	176 835
Índice de edificação	0,76	0,64	0,62	0,67

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

Mais, considerando que:

17. A delimitação da unidade de execução é sempre da responsabilidade da Câmara Municipal, podendo, porém, o respetivo procedimento ser da sua própria iniciativa ou desencadeado mediante requerimento/petição dos proprietários interessados (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT);

18. Neste caso, o Sistema de Execução a adotar é por Cooperação, por iniciativa do Município, tendo o seu desenvolvimento sido precedida de auscultação e tentativa de concertação com todos proprietários, tendo sido realizadas diversas reuniões, em conjunto ou individuais, com os proprietários dos terrenos abrangidos pela UOPG 1;

19. O desencadeamento do procedimento das três unidades de execução bem como a sua delimitação final devem ser deliberadas pela Câmara Municipal em simultâneo.

Por último, considerando que:

20. A Câmara Municipal do Porto, na 40.^a reunião pública de 3 de julho de 2023, deliberou, nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.º 1 e 2, e 148.º, n.º 4.º do




RJIGT, aprovar a delimitação das três subunidades de execução, fixando a abertura de um período de discussão pública por 20 (vinte) dias úteis contados a partir do quinto 5.º dia após a data de publicação do respetivo Aviso no Diário da República;

21. A publicitação da abertura da discussão pública fez-se através do Aviso n.º 13571/2023, de 14 de julho, sendo que o período de discussão pública decorreu entre os dias 24 de julho e 21 de agosto;
22. Nos termos do n.º 3, art.º 89.º do Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:
 - a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
 - b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A lesão de direitos subjetivos.
23. No âmbito da discussão pública foram rececionadas cinco (5) pronúncias, cuja análise e ponderação constam do Relatório de Ponderação da Discussão Pública (Anexo 1);
24. Como explicitado no referido Relatório, da ponderação das pronúncias decorreu, apenas uma alteração ao cálculo da repartição dos encargos urbanísticos referentes à compensação por excesso por edificabilidade.

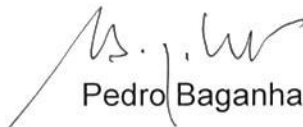
Neste sentido, propõe-se que:

A Câmara Municipal delibere, nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.º 1 e 2, e 148.º, n.º 4.º e, ainda, do n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto no artigo 160.º do RPDM, aprovar a delimitação das três subunidades de execução, conforme prevista no Anexo VI, que faz parte integrante da presente proposta.

Porto e Paços do Município, 31 de agosto de 2023.

Visada.
Direção Municipal de Serviços Jurídicos


O Vereador dos Pelouros do Urbanismo e Espaço Público e da Habitação


Pedro Baganha

Anexos:

Anexo I – Relatório de Ponderação dos resultados da discussão pública;

Anexo II – Estudo Urbanístico;

Anexo III – Tabela com indicação dos direitos edificatórios e a estimativa dos encargos;

Anexo IV – Relatório Fase 4 – Delimitação das unidades de execução;

Anexo V – Cronograma indicativo dos procedimentos;

Anexo VI – Planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com a delimitação das três unidades de execução.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

**Assunto: Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 — Nun'Álvares -
Delimitação das três subunidades de execução, após discussão pública.
NUD/543276/2023/CMP**

Deliberação: Aprovada, por unanimidade.

Reunião Pública do Executivo Municipal de 11 de setembro de 2023.

O Diretor Municipal da Presidência



Adolfo Sousa

Fase 4 – Ponderação dos resultados da discussão pública

Agosto de 2023





I. INTRODUÇÃO E ANTECEDENTES

O presente documento constitui o Relatório de Análise e Ponderação das participações e dos respetivos resultados da Discussão Pública das propostas de delimitação das Unidades de Execução enquadradas na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 – Nun'Álvares do Plano Diretor Municipal do Porto.

O período de discussão pública foi anunciado através do Aviso n.º 13571/2023, de 14 de julho, estendendo-se entre os dias 24 de julho e 21 de agosto. Os elementos que constituem a proposta de delimitação das unidades de execução foram disponibilizados no portal eletrónico da Câmara Municipal do Porto.

A deliberação que determinou a proposta de submissão a discussão pública da proposta de delimitação das unidades de execução revogou uma deliberação anterior, relativa à discussão pública que decorreu entre os dias 18 de maio e 16 de junho, e anunciada através do Aviso n.º 9320/2023, de 11 de maio. No âmbito dessa discussão pública tinham sido apresentadas quatro (4) participações.

Seguindo o princípio da economia processual, e uma vez que a matéria do novo procedimento de discussão pública era a mesma, os serviços do urbanismo do Município do Porto contactaram formalmente todos os anteriores participantes, questionando se pretendiam que a participação anteriormente apresentada fosse considerada no novo procedimento de discussão pública. Todos os participantes concordaram que a sua participação fosse considerada no novo procedimento.

Assim, foram apresentadas cinco (5) participações, seguindo-se a sua análise e resposta.

1. PARTICIPAÇÃO 1: NUP/40586/2023/CMP

A participação tem como objeto a repartição dos encargos urbanísticos referentes à compensação por excesso de edificabilidade, referindo que a exclusão das parcelas com direitos edificatórios desta repartição penaliza os restantes proprietários.

Analisada a questão, verifica-se que existe de facto um erro na repartição do valor associado à compensação por excesso de edificabilidade, por ter sido excluído do divisor a edificabilidade associada aos direitos edificatórios adquiridos, resultando num valor superior por m² de edificabilidade superior ao que deveria caso estes tivessem sido considerados.

Assim, foi revisto este ponto do relatório, com uma diminuição do valor de compensação por excesso de edificabilidade de 8,62€/m² de área de edificabilidade (ae) para 7,77€/m² de ae, mantendo-se a exceção às parcelas com direitos edificatórios.

Todos os valores associados aos encargos urbanísticos poderão vir a ser objeto de atualização no momento da sua prestação, por força da alteração do valor da C - indexado ao custo da habitação a custos controlados.

2. PARTICIPAÇÃO 2: NUP/45118/2023/CMP

A participação refere a falta de elementos, como alçados, para apreciação da proposta, e tece algumas considerações genéricas sobre o modelo de ocupação previsto, designadamente no que respeita às diferenças morfotipológicas entre as unidades de execução 2 e 3 e a unidade de execução 1, em particular relativamente à "construção em altura" prevista para a unidade de execução 1, propondo que a altura dos edifícios a adotar nesta unidade seja aproximada à das unidades 2 e 3, propondo ainda a abertura de um arruamento de continuidade à rua da Agra.

Analisada a participação, é de referir o seguinte:

- Segundo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a delimitação de uma unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral de uma área a sujeitar a intervenção urbanística. Face à necessidade de, previamente, concertar com os vários proprietários a execução desta área, uma vez que o sistema de execução adotado é o de cooperação, avançou-se no estudo urbanístico de base para estimar a distribuição de benefícios e encargos associados à operação, assim como para garantir que a solução de ocupação é viável do ponto de vista do cumprimento das normas e regulamentos aplicáveis. A delimitação de uma



unidade de execução é, assim, o início de um processo, a que se seguirá a elaboração e aprovação das operações urbanísticas subsequentes, designadamente operações de loteamento, sujeitas aos momentos de aprovação e discussão previstos na lei.

- O Plano Diretor Municipal do Porto, publicado em 2021 depois de ter sido também ele sujeito a discussão pública, identifica, para a área da UOPG1, duas subcategorias de Espaços Centrais: Áreas de edifícios tipo moradia e Área de blocos isolados de implantação livre. Enquanto na primeira subcategoria existe uma limitação ao número de pisos dos edifícios, na segunda essa limitação não existe, devendo a edificação regular-se pelo cumprimento cumulativo dos parâmetros urbanísticos previstos para estas áreas, assim como as restantes normas e regulamentos aplicáveis.
- O modelo de ocupação apresentado tem como base o estudo urbanístico que faz parte dos elementos de acompanhamento do PDM, tendo sido ajustado em função do desenvolvimento dos trabalhos de operacionalização da UOPG. Tentou estabelecer-se um equilíbrio entre a melhor solução para o local, as dificuldades de concertação e os encargos associados. O espaço verde que confina com a continuação da rua do Ribeirinho cumpre o estabelecido na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo do PDM em vigor. A continuidade da rua da Agra em direção a nascente está prejudicada pela existência de uma moradia, cuja consideração no sistema perequativo seria demasiado pesada para a sua operacionalização.

Assim, não se propõe qualquer alteração à delimitação proposta.

3. PARTICIPAÇÃO 3: NUP/45126/2023/CMP

A participação refere a falta de sessões públicas associadas ao período de discussão pública, assim como tece considerações sobre o carácter da “Via Nun'Álvares”, designadamente sobre o dimensionamento do espaço canal associado, considerando que este deveria ser de 33 metros, e propondo o alargamento da área incluída nas unidades de execução.

Analisada a participação, é de referir o seguinte:



- Relativamente à falta de sessões públicas associadas ao período de discussão pública, informamos que o procedimento de delimitação de unidade de execução, que segundo o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial consiste na fixação em planta cadastral de uma área a sujeitar a intervenção urbanística, é o início de um processo a que se seguirá a elaboração e aprovação das operações urbanísticas subsequentes, designadamente operações de loteamento, sujeitas aos momentos de aprovação e discussão previstos na lei. Portanto, afigura-se que não há matéria suficiente para sessões de esclarecimentos, considerando que o objeto é apenas a delimitação.
- Relativamente ao espaço canal associado à avenida que estrutura a UOPG1, pretende-se que esta, mais do que um canal viário, tenha um carácter urbano, sem prejuízo do seu papel estruturador no sistema de mobilidade preconizado pelo PDM, que enquadra esta operação. Nesse sentido, considera-se que o perfil previsto para a avenida é o adequado ao cumprimento da função que lhe está atribuída.
- Na delimitação da área das unidades de execução procurou-se estabelecer um equilíbrio entre a melhor solução para o local, as dificuldades de concertação e os encargos associados. Nesse sentido, procurou-se não incluir áreas já ocupadas, a não ser que fossem absolutamente necessárias, de forma a diminuir o número de participantes, melhorando as condições de concertação e operacionalização.

Assim, não se propõe qualquer alteração à delimitação proposta.

4. PARTICIPAÇÃO 4: NUP/46647/2023/CMP

A participação solicita esclarecimento sobre o limite da UE2 quando coincide com a parcela 35 da peça desenhada n.º 1.

Analisada a participação, é de referir o seguinte:

- Os limites da parcela em causa foram indicados pelos proprietários da mesma aferidos nos processos urbanísticos existentes no Município e a decisões de tribunais existentes sobre estes limites.



- A informação cadastral apresenta o rigor apropriado à escala em que o desenho é representado.
- O limite sul do prédio do exponents encontra-se representado no processo com o NUP/29730/2020/CMP, em conformidade com a área de 178,50m² reconhecida no processo judicial n.º 2243/03.6TVPRT.

Assim, não se propõe qualquer alteração à delimitação proposta.

5. PARTICIPAÇÃO 5: NUP/60923/2023/CMP

A participação questiona a existência de cronograma para a realização da intervenção na ribeira da Ervilheira de modo a compatibilizar as necessidades de intervenção.

Analisada a participação, é de referir o seguinte:

- O modelo territorial apresentado tem como base o estudo urbanístico que faz parte dos elementos de acompanhamento do PDM, tendo sido ajustado em função do desenvolvimento dos trabalhos de operacionalização da UOPG.
- A delimitação de uma unidade de execução é o início de um processo, a que se seguirá a elaboração e aprovação das operações urbanísticas subsequentes, designadamente operações de loteamento, sujeitas aos momentos de aprovação e discussão previstos na lei.
- Ainda não existe cronograma para a realização dos trabalhos de intervenção na ribeira.

Assim, não se propõe qualquer alteração à delimitação proposta.

II. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Da ponderação das participações apresentadas no âmbito da discussão pública, não resultaram alterações à delimitação proposta, havendo apenas a revisão do relatório relativamente ao valor de compensação por excesso de edificabilidade.

parcelas		distribuição edificabilidade						encargos administrativos (sujeitos a variação por força da alteração do valor de C - indexado ao custo da habitação a custos controlados)					outros encargos estimados		
ID	Proprietário	peso relativo em função da avaliação (PARCELA)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA (função da avaliação) (m²)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	distribuição edificabilidade total POR PROPRIETÁRIO avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m²)	compensação por excesso de edificabilidade (C)	compensação por déficit de cedência (C)	TMI (C)	obras de urbanização (*) (C)	projetos (C)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (C)		
26		2,044%	3 614	9 141											
31		0,041%	73	184											
64		2,156%	3 813	N/A											
65	F	15,466%	27 349	N/A	39 554	1,1, 1,15, 1,20	39 554	307 467	245 686	460 344	5 685 055	198 978	296 109		
71		2,634%	4 658	N/A											
73		2,111%	3 733	N/A											
13	U	0,534%	944	N/A	944	3,35	944	7 341	5 866	10 991	135 724	4 751	7 070		
TOTAL		100,000%	176 835		176 835		176 835	1 239 745	1 098 399	2 058 079	25 416 603	889 581	1 323 830		

(*) o valor apenas será fixado quando do licenciamento da operação de loteamento

(da) retirou-se desta parcela a edificabilidade correspondente aos direitos adquiridos, a transferir para as parcelas que os detêm

Será ainda necessário prestar caução no âmbito do licenciamento das obras de urbanização, nos termos do artigo 54.º do RJUE, em montante igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar (na proporção que caberá a cada um dos titulares da operação urbanística), a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, estando sujeita a atualização nos termos do n.º 4 do artigo 54.º do RJUE e que se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização

Fase 4 – Delimitação das unidades de execução

Agosto de 2023





Índice

I.	Introdução.....	4
II.	Identificação do cadastro	4
III.	Avaliação dos prédios na sua situação original	6
1.	Objeto da avaliação	6
2.	Metodologia de avaliação.....	6
3.	Avaliação	9
IV.	Determinação da capacidade edificatória prevista na solução de desenho urbano e definição de novas parcelas/ lotes	19
V.	Delimitação das unidades de execução	20
VI.	Determinação de encargos	22
1.	Encargos administrativos.....	22
2.	Outros encargos estimados.....	25
VII.	Determinação dos benefícios e encargos.....	26
VIII.	Procedimentos de operacionalização das unidades de execução	31
1.	Considerações gerais	31
2.	Procedimentos específicos no caso da UOPG1	34
IX.	Anexos.....	37



I. INTRODUÇÃO

O presente relatório corresponde à delimitação das unidades de execução necessárias à concretização da solução urbanística para a UOPG1, incluindo a determinação dos benefícios e encargos e respetiva distribuição pelos prédios abrangidos, aferida após a concertação com os proprietários abrangidos.

A delimitação das unidades de execução procura que a solução urbana seja exequível do ponto de vista económico e suportada do ponto de vista jurídico, garantindo aos intervenientes a salvaguarda dos seus legítimos direitos e a equitativa distribuição dos benefícios e encargos, bem como cumprindo o interesse público inerente à execução da UOPG.

II. IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO

A identificação dos prédios originais que fazem parte da área de intervenção é feita na peça desenhada n.º 1 – Identificação do Cadastro Original e respetiva listagem. A análise destes elementos permite-nos verificar que:

- Existem 20 proprietários com parcelas na área em estudo;
- Cerca de 72% desta área pertence a apenas quatro proprietários (ou grupos de proprietários), um dos quais é a Câmara Municipal;
- Adicionando a estes 72% a área das parcelas dos quatro proprietários seguintes que mais área integrada na UOPG possuem, consegue-se atingir cerca de 90% da área de intervenção.

Relativamente às parcelas propriedade da Câmara Municipal, na tabela seguinte procura-se sintetizar a informação disponível à data, com origem na Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário.

ID	Dominalidade e forma de aquisição
58A	Domínio público
55A	Domínio público (através de loteamento)
72B	Domínio público
72	Domínio privado



ID	Domínialidade e forma de aquisição
66	Domínio público
50	Domínio público (através de expropriação para integração no domínio público)
58	Domínio público (através de aquisição gratuita em loteamento)
72C	Domínio público (através de loteamento)
72D	Domínio público (através de loteamento)
72E	Domínio público
61	Domínio público (no âmbito de loteamento)
61D	Domínio público
69	Domínio privado
70	Domínio privado
70A	Domínio público
70B	Domínio público
55	Domínio público (através de loteamento)
47	Domínio privado (através de aquisição)
33	Domínio privado (através de permuta ou expropriação)
44	Domínio público (através de cedência no âmbito de loteamento)
22D	Domínio privado
16	Domínio privado (através de aquisição e permuta)
21	Domínio privado (através de aquisição para Plano de Nevogilde)
28	Domínio privado (através de aquisição para Plano de Nevogilde)
11	Domínio privado (através de aquisição)
22	Domínio público
22A	Domínio público
22B	Domínio privado
22C	Domínio público
12	Domínio público
12-A	Domínio público

É ainda de referir a situação particular da parcela 16A e do conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31, parcelas nas quais se confirmou a existência de direitos de construção adquiridos que deverão ser salvaguardados na operação agora em causa. Estes direitos assumem o valor de 1275m² para a parcela 16A e de 16.074m² para o conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31, valores esses que serão atingidos através da transferência da diferença entre os mesmos e a edificabilidade atribuída através da ponderação do peso relativo, em termos de avaliação, dos prédios originais.



III. AVALIAÇÃO DOS PRÉDIOS NA SUA SITUAÇÃO ORIGINAL

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente capítulo tem como objetivo indicar uma estimativa do valor das parcelas incluídas na UOPG1 que irão integrar as unidades de execução a desenvolver nos termos estabelecidos pela Câmara Municipal do Porto.

Os prédios localizam-se na cidade do Porto, em área da União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, conforme delimitação constante da planta cadastral e respetivo mapa de caracterização.

O objetivo da avaliação é determinar o peso relativo de cada parcela de terreno para efeitos de participação na operação urbanística que concretizará a UOPG 1, permitindo a constituição de lotes com edificabilidade concreta que serão redistribuídos pelos titulares de direitos das parcelas originais que integrem a operação.

2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi desenvolvida com base no critério referencial estabelecido no Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos, 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 anexo 3 do Regulamento 616/2021, para a determinação da forma de avaliação pública do solo, foram considerados três diplomas legais que regulamentam esta matéria: Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Código das Expropriações e Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Assim:

2.1. Para este efeito, são considerados valores de referência (por m² ou m² de ae, consoante o caso):



a) Valor do solo urbano não infraestruturado:

$$S/m^2 = (cL/ cLmáx \times 0,15) \times I \times C$$

b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado¹ (localizado na faixa de 30m contígua a via dotada de todas as infraestruturas):

$$Si/m^2 = [(cL/ cLmáx \times 0,15) + 0,1] \times I \times C$$

c) Valor de lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais):

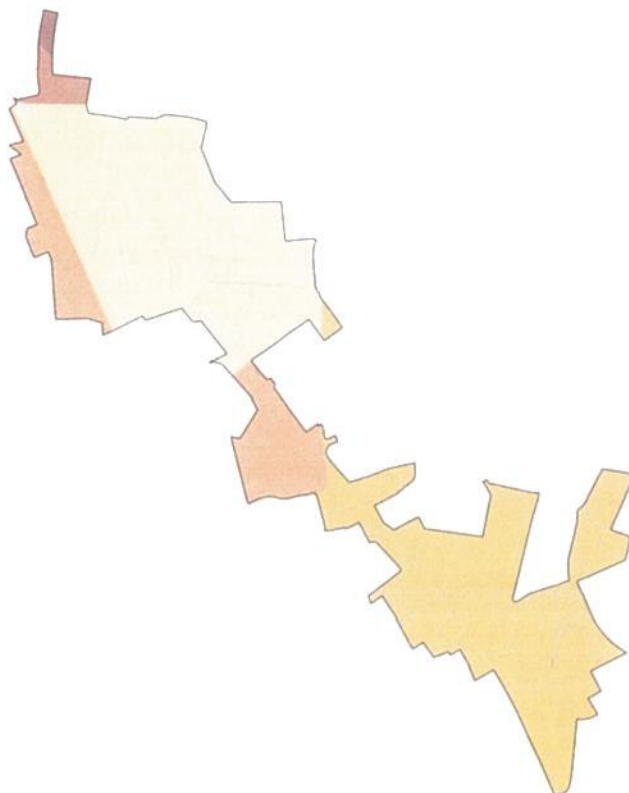
$$L/m^2ae = [(cL/ cLmáx) \times 0,25 + 0,3] \times C$$

2.2. As siglas constantes das fórmulas têm o significado seguinte:

a) **cL**, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante ("serviços" nos espaços de atividades económicas e "habitação" em todos os demais).

No caso vertente, os valores de **cL** reportados a habitação são os seguintes: **2,1, 2,2, 2,3, 2,5 e 2,8**, conforme cartograma abaixo:

¹ Considerando que o regulamento não permite a opção relativa à existência de solo urbano parcialmente infraestruturado – por exemplo, inexistência de passeios ou a totalidade do arruamento pavimentado - foi considerado como solo infraestruturado, as parcelas com frente para vias dotadas das infraestruturas fundamentais, designadamente as que dispõem de redes de água e eletricidade.



b) **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 e "habitação" em todos os demais), ou seja, **3,5**.

c) **I**, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDMP para o local, ou seja, igual a **0,60**.

d) **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, correspondendo ao valor de **CS**: "custo de referência por metro quadrado de área bruta estabelecido de acordo com o n.º 9", 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**.

Neste enquadramento, o valor de **C** relativo a dezembro de 2021 é **796,97€/m²**, assim determinado:

$$670€ \times 118,95 / 100 = 796,97€/m^2$$

Período de referência dos dados	Factor de produção	Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2015) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal	
		Localização geográfica	Portugal
dezembro de 2021	Total		118,95
	Materiais		115,38
	Mão-de-obra		124,39
novembro de 2021	Total		120,61
	Materiais		116,21
	Mão-de-obra		127,87
outubro de 2021	Total		119,01
	Materiais		115,30
	Mão-de-obra		124,64
setembro de 2021	Total		118,00
	Materiais		114,25
	Mão-de-obra		123,71
agosto de 2021	Total		117,93
	Materiais		114,38
	Mão-de-obra		123,34

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2015) por Localização geográfica e Factor de produção: Mensal - INE. Índice de custo de construção de habitação nova (Base 2015)

Última atualização destes dados: 08 de fevereiro de 2022

e) **ae** é, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 3º do RPEEU, a área de edificação total, resultante de operação urbanística, incluindo a pré-existente que seja mantida.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Avaliação das parcelas sem edificação

Em face do exposto, o valor unitário das parcelas de terreno apenas varia em função da existência ou não de infraestruturas na faixa de 30m (ver planta de cadastro anexa), bem como em função do valor de cL.

Em relação às parcelas municipais integradas em domínio público, estas foram consideradas como não infraestruturadas.



Neste contexto, o valor unitário das parcelas integradas na UOPG1, reportado a dezembro de 2021, varia entre 43,04€/m² e 57,38€/m² para solo não infraestruturado e entre 90,85€/m² e 105,20€/m² para solo infraestruturado:

3.1.1 Solo não infraestruturado

$$S/m^2 = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

$$\begin{aligned} S/m^2 &= (cL / cL_{\text{max}} \times 0,15) \times 0,60 \times 796,97€/m^2 = \\ &= (cL / 3,5 \times 0,15) \times 478,18€/m^2 \end{aligned}$$

cL = 2,1:

$$S/m^2 = 43,04€/m^2$$

cL = 2,2:

$$S/m^2 = 45,09€/m^2$$

cL = 2,3:

$$S/m^2 = 47,13€/m^2$$

cL = 2,5:

$$S/m^2 = 51,23€/m^2$$

cL = 2,8:

$$S/m^2 = 57,38€/m^2$$

3.1.2 Solo infraestruturado

$$Si/m^2 = [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) + 0,1] \times I \times C$$

$$\begin{aligned} Si/m^2 &= [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) + 0,1] \times 0,6 \times 796,97€/m^2 = \\ &= (cL / 3,5 \times 0,15 + 0,1) \times 478,18€/m^2 \end{aligned}$$



cL = 2,1:

Si/m² = 90,85€/m²

cL = 2,2:

Si/m² = 92,90€/m²

cL = 2,3:

Si/m² = 94,95€/m²

cL = 2,5:

Si/m² = 99,05€/m²

cL = 2,8:

Si/m² = 105,20€/m²

3.2. Avaliação das parcelas com edificação

A parcela 48 constitui a única exceção à regra, na medida em que não está apenas em causa a avaliação do terreno, que será totalmente integrado na via, mas também a avaliação da edificação existente e que, neste contexto, será demolida.

Em relação a isto, o RPEEU apenas prevê o critério para a 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"*.

Daqui se infere que a avaliação desta parcela (com a edificação) não tem enquadramento nos objetivos estabelecidos no RPEEU. No entanto, é possível obter



uma estimativa do valor do prédio, por utilização dos parâmetros utilizados no âmbito da aplicação do RPEEU à avaliação do solo.

Assim:

3.2.1 Valor da parcela 48

(com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais):

$$L/m^2ae = [(cL/ cLmáx) \times 0,25 + 0,3] \times C$$

Áreas do prédio:

Área total do terreno (caderneta predial): _____ 318,00m²

Área total do terreno (planta parcelar): _____ 334,88m²

Área de implantação do edifício: _____ 108,00m²

Área bruta de construção: _____ 324,00m²

Área bruta privativa: _____ 216,00m²

Área bruta dependente (cave): _____ 108,00m²

Neste caso, o valor de **ae** corresponde o valor da área privativa², ou seja, 216m².

Teremos, então, para o valor do lote:

$$L/m^2ae = [(2,2/ 3,5) \times 0,25 + 0,3] \times 796,97€/m^2 = \mathbf{364,33€/m^2ae}$$

$$L48 = 364,33€/m^2ae \times 216m^2 = \mathbf{78.695,09€}$$

² O valor de ae considerado é o relativo à edificação legalmente existente e não ao que resultaria da aplicação do índice médio da UOPG, apesar de, no caso, a diferença ser pouco relevante.



3.2.2 Valor da construção na parcela 48

A edificação existente na "parcela 48" localiza-se na Rua de Crasto n.º 485, estando inscrita na matriz sob o artigo n.º 2931 da atual União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

De acordo com a caderneta predial, trata-se de um prédio destinado a habitação unifamiliar, composto de cave, rés-do-chão e andar, com logradouro, de 3 frentes (geminada), fachadas revestidas a carapinha pintada, caixilharia de madeira pintada, aplicação de tijoleira, construção moderna, tipo médio, sujeita à ação de ar marítimo, composto de:

- Cave: dependência ampla, garagem, despensa e lavandaria;
- Rés-do-chão: hall, sala de jantar, sala de estar, cozinha, marquise, varanda e q.de banho de serviço;
- Andar: 4 quartos, 2 banhos e 2 varandas

Os pavimentos do 1º andar (quartos) são em madeira, sendo todos os restantes em material cerâmico, à exceção da cozinha que é em granito polido.

Exteriormente, aparenta encontrar-se em razoável estado de conservação.

Interiormente, aparenta encontrar-se em bom estado de conservação e com condições de habitabilidade, embora seja evidente a desatualização dos materiais de acabamento.

De acordo com a data de inscrição (1988), a edificação foi construída há 34 anos.

Para efeito do "estado de conservação" considerou-se a vetustez de 25%, associada à idade (34 anos).

Para a determinação do valor da construção, foram igualmente consideradas que as áreas de construção constantes da caderneta predial estão corretas e que o valor unitário da área dependente (cave) corresponde a 50% do valor unitário da restante área (área privativa) – como é considerado no caso de habitação a custos controlados.



O valor da construção é **161.386,43€**, assim determinado:

$$796,97\text{€/m}^2 \times 0,75 \times (216\text{m}^2 + 108\text{m}^2 / 2) = 161.386,43\text{€}$$

3.2.3 Valor da parcela 48

O valor a considerar para a parcela 48, será então, **240.081,52€**:

$$78.695,09\text{€} + 161.386,43\text{€} = 240.081,52\text{€}$$

3.3 Síntese da avaliação

A partir dos valores unitários indicados, foi elaborada a avaliação geral das parcelas, cuja síntese se apresenta na tabela seguinte.

A consideração, no conjunto das parcelas avaliadas, da parcela 16A e do conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31 tem por objetivo determinar o valor da edificabilidade que lhes seria atribuída caso não existissem os direitos edificatórios constituídos, de forma a estabelecer a edificabilidade que terá de ser transferida a título de indemnização.



GIPP, Lda.

Autarquia Local de Investimentos e Turismo



Autarquia Local de Investimentos e Turismo

ID	Proprietário	Área dentro AI (m²)	parcela infraestruturada (m²)	parcela não infraestruturada (m²)	parcela em domínio público (m²)	CL	Valor m² (€)	avaliação RPPEU		Peso face ao total
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	
58A	A	538,16			538,16	2,2	45,09	24 265,63	24 265,63	0,175%
55A	A	134,50			134,50	2,2	45,09	6 064,51	6 064,51	0,044%
72B	A	75,23			75,23	2,2	45,09	3 392,12	3 392,12	0,024%
72	A	609,00	609,00	0,00		2,2	92,9	56 576,10	56 576,10	0,407%
66	A	136,53			136,53	2,2	45,09	6 156,14	6 156,14	0,044%
50	A	829,22			829,22	2,2	45,09	37 389,53	37 389,53	0,269%
58	A	105,83			105,83	2,2	45,09	4 771,87	4 771,87	0,034%
72C	A	14,84			14,84	2,2	45,09	669,14	669,14	0,005%
72D	A	23,14			23,14	2,2	45,09	1 043,38	1 043,38	0,008%
72E	A	201,00			201,00	2,2	45,09	9 063,09	9 063,09	0,065%
61	A	1 359,94			1 359,94	2,2	45,09	61 319,71	61 319,71	0,441%
61D	A	76,00			76,00	2,2	45,09	3 426,61	3 426,61	0,025%
69	A	777,90	0	777,90		2,2	45,09	35 075,56	35 075,56	0,252%
70	A	19 236,95	3384,21	15 852,74		2,2	92,9	314 393,11	1 029 193,36	7,407%
70A	A	533,76			533,76	2,2	45,09	24 067,01	24 067,01	0,173%
70B	A	283,61			283,61	2,2	45,09	12 787,80	12 787,80	0,092%
57	B	246,59	246,59	0,00		2,2	92,9	22 908,10	22 908,10	0,165%
62	C	3 908,55	429,25			2,2	92,9	39 877,33		
63	C	1 371,88	0	3 479,30		2,2	45,09	156 881,79	196 759,12	1,416%
56	D	3 002,48	152,85	1 371,88		2,2	45,09	61 857,98	61 857,98	0,445%
55	A	663,70		2 849,63		2,2	45,09	14 199,77	142 689,58	1,027%
65A	E	172,00	0	172,00		2,2	45,09	29 926,23	29 926,23	0,215%
64	F	5 728,00	864,12	4 863,88		2,2	92,9	80 276,75	7 755,48	0,056%
65	F	43 185,00	4217,47	38 967,53		2,2	45,09	219 312,35	299 589,10	2,156%
71	F	6 091,00	1911,18	4 179,82		2,2	92,9	177 548,62	2 148 848,89	15,466%
73	F	4 662,00	1737,32	2 924,68		2,2	92,9	161 397,03	366 016,71	2,634%
47	A	2 143,08	649,16	1 493,92		2,2	45,09	131 873,82	293 270,85	2,111%
33	A	2 410,26	886,26	1 524,00		2,2	45,09	60 306,96	127 667,82	0,919%
44	A	1 876,91		1 524,00		2,3	94,95	84 150,39	155 976,51	1,123%
						2,3	47,13	71 826,12		
						2,2	45,09	84 629,87	84 629,87	0,609%



GIPP, Lda.

Associação para a Realização do Projeto de Infraestrutura



Decreto-Lei n.º 151/2013 - Terc. Alterações

ID	Proprietário	Área dentro AI (m ²)	parcela infraestruturada (m ²)	parcela não infraestruturada (m ²)	parcela em domínio público (m ²)	CL	Valor m ² (€)	avaliação RPPEU		Peso face ao total
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	
35	G	4 988,25	2 787,21	2 201,04		2,3	94,95	264 645,59	368 380,60	2,651%
46	G	5 132,66	1 347,43	3 785,23		2,2	92,9	125 176,25	295 852,27	2,129%
45	H	1 683,47	737,39	946,08		2,2	92,9	68 503,53	111 162,33	0,800%
48	I	334,99	334,99	0,00		2,2	45,09	42 658,80	240 081,52	1,728%
34	J	10 393,96	5 215,39	5 178,57		2,3	94,95	495 201,28	739 267,50	5,321%
22D	A	206,80	692,63		206,80	2,3	47,13	9 746,36	9 746,36	0,070%
09	K	2 197,49	187,08	1 137,49		2,1	90,85	62 925,44		
10	K	2 137,18	0	1 137,49		2,1	43,04	48 957,57	138 143,32	0,994%
18	L	7 948,04	0	7 948,04		2,1	43,04	342 083,64	342 083,64	2,462%
20	L	1 002,56	0	1 002,56		2,1	43,04	43 150,18	43 150,18	0,311%
16	A	16 695,50	1930,9	9 027,91		2,1	90,85	175 422,27		
21	A	72,00	0	72,00		2,1	43,04	3 098,88	3 098,88	0,022%
28	A	758,66	758,66	0,00		2,2	92,9	70 479,51	70 479,51	0,507%
11	A	1 048,05	0	1 048,05		2,1	43,04	45 108,07	45 108,07	0,325%
22	A	2 431,43			2 045,16	2,1	43,04	88 023,69	105 440,60	0,759%
22A	A	1 221,51			386,27	2,2	45,09	17 416,91		
22B	A	3 878,38	869,18	2 503,10	940,25	2,1	43,04	40 468,45	53 724,23	0,387%
22C	A	1 541,78	506,1		281,26	2,3	47,13	13 255,78		
12	A	958,91			1 541,78	2,1	43,04	107 733,52	234 752,72	1,690%
12-A	A	255,80			958,91	2,1	43,04	41 271,31	41 271,31	0,297%
03	M	3 357,00	1 037,32	1 223,41	255,80	2,1	43,04	11 009,84	11 009,84	0,079%
19	N	2 690,73	0	1 223,41		2,8	105,2	109 126,06	235 487,24	1,695%
15A	E	9 303,00	4 703,99	1 096,27		2,5	51,23	56 161,91		
			4 599,01	2 690,73		2,1	43,04	115 809,02	115 809,02	0,834%
				4 599,01		2,1	43,04	202 459,73	400 815,03	2,885%
						2,3	43,13	198 355,30		



GIPP, Lda.

C:\Users\francesca\Desktop\BOP\UOP\CI\2023\8339\BOP.dxf



Recenseamento Nacional de Imóveis e Terrenos

ID	Proprietário	Área dentro AI (m²)	parcela infraestruturada (m²)	parcela não infraestruturada (m²)	parcela em domínio público (m²)	CL	Valor m² (€)	avaliação RPPEU		Peso face ao total
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	
15B	M	28 110,00	3984,78	24 125,22		2,1	90,85	362 017,26	1 400 366,73	10,079%
15C	E	16 715,00	2276,16	14 438,84		2,1	43,04	1 038 349,47	828 236,81	5,961%
27	E	3 260,97	1549,34			2,1	90,85	206 789,14	214 426,09	1,543%
16A	O	1 518,00	0	1 518,00		2,1	43,04	73 668,56	65 334,72	0,470%
05	P	4 080,71	293,98	3 786,73		2,5	99,05	29 118,72	223 112,70	1,606%
17	Q	2 209,60	0	2 209,60		2,1	43,04	95 101,18	95 101,18	0,684%
14	R	14 252,49	0	11 506,15		2,1	43,04	495 224,70	624 659,70	4,496%
23	S	1 558,84	0	2 746,34		2,3	47,13	129 435,00	67 092,28	0,483%
24	T	2 825,04	0	1 558,84		2,1	43,04	67 092,28	121 589,72	0,875%
25	T	484,15	0	2 825,04		2,1	43,04	20 837,82	20 837,82	0,150%
26	T	6 593,43	0	6 558,00		2,1	43,04	282 256,32	283 926,14	2,044%
31	T	132,73	0	35,43		2,3	47,13	1 669,82	5 712,70	0,041%
13	U	1 591,00	0	132,73		2,1	43,04	65 873,60	74 193,23	0,534%
TOTAL		263 967,17	39 853,77	210 644,81	13 468,59			13 893 942,94	13 893 942,94	100%



IV. DETERMINAÇÃO DA CAPACIDADE EDIFICATÓRIA PREVISTA NA SOLUÇÃO DE DESENHO URBANO E DEFINIÇÃO DE NOVAS PARCELAS/ LOTES

A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar. Assim, foram considerados os seguintes 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:

- Para as áreas de edifício tipo moradia, habitação de tipo unifamiliar, a edificabilidade foi a resultante dos critérios morfotipológicos, com o cumprimento da área máxima de impermeabilização de 60% e o número máximo de 3 pisos, com a possibilidade de aumentar este número de pisos para cumprimento do índice de edificação aplicável;
- Para as áreas de blocos isolados de implantação livre, a aplicação do índice de edificação 1, com a possibilidade de aumentar este índice para cumprimento do índice de edificação aplicável de 0,67 na UOPG.

A solução urbanística teve ainda o cuidado de se adequar à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal, que estabelece para esta área um índice de edificação de 0,67.

A solução urbanística resultante é a apresentada na peça desenhada n.º 2 – Desenho Urbano e Delimitação das Unidades de Execução.

Em resumo, a capacidade edificatória é de 176.835m² de área de edificação, área essa que se distribui pelas seguintes tipologias:

TIPOLOGIAS E USOS INDICATIVOS	ae (m²)
Tipo blocos - predominância habitação	63 375
Tipo moradias - predominância habitação	113 460
TOTAL	176.835

Relativamente ao parcelamento proposto, importa ainda referir que as novas parcelas/ lotes poderão ainda vir a ser alvo de alteração, nomeadamente no que respeita a um eventual emparcelamento ou divisão, conforme necessário para melhor proceder à distribuição da edificabilidade. Nesse sentido, nesta versão são ainda apresentadas grandes parcelas, as quais podem vir a ser ajustadas entre si, tendo em consideração o seguinte:

- As parcelas diretamente servidas pela Avenida Nun'Álvares devem ter o menor número de acessos possível; nesse sentido, a edificação prevista nestas parcelas deve promover grandes lotes em propriedade horizontal e terem um único acesso automóvel;
- A mesma solução pode ser adotada em diferentes localizações, sempre que seja conveniente por motivos de coerência morfológica, facilidade de construção ou resposta a procura imobiliária;
- Sempre que está proposta habitação em banda, deverão ser cumpridos os recuos propostos na solução urbanística.

V. DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

A delimitação das unidades de execução teve em conta a operacionalização da operação tanto no momento inicial (ponderando as eventuais disparidades entre proprietários no que respeita a motivação e disponibilidade para o envolvimento), como antecipando eventuais intenções de proceder a alterações ao futuro loteamento. Assim, e tendo em conta que a cada unidade de execução deve corresponder uma operação de loteamento, afigurou-se conveniente dividir a UOPG em mais do que uma unidade, muito embora sujeitas aos mesmos mecanismos perequativos, nomeadamente no que respeita à edificabilidade abstrata, cedência média e custo médio de construção inicial da infraestrutura (local e geral).

Este último, em particular, reveste-se de particular importância, uma vez que, independentemente do número de unidades de execução a considerar, existe um projeto comum a todas, que é a abertura da Avenida Nun'Álvares. E é também na perspetiva de permitir um eventual faseamento da execução desta via, garantindo, em cada fase, a articulação com os arruamentos existentes que a intersectam e que asseguram a continuidade com a rede viária envolvente, que se determinou o número de unidades e a sua delimitação, tal como indicado na peça desenhada n.º 2 - Desenho Urbano e Delimitação das Unidades de Execução.

Assim, definiu-se a delimitação de três unidades de execução, em função das vias que atravessam transversalmente a área, e delimitadas de forma que, em conjunto, garantem o cumprimento do disposto nos Artigos 155º e 160º do Regulamento do PDM. No entanto, e dadas as diferenças de envolvente na qual as áreas das três unidades de execução se encontram, verifica-se que existem também diferenças na capacidade edificatória de cada uma delas, quando analisadas de forma autónoma. Tal como se pode verificar no quadro seguinte, enquanto a UE1 tem um índice de edificação que ultrapassa definido para a UOPG, e que é de 0,67, as restantes não o alcançam:

	UE1	UE2	UE3	TOTAL
Área (m²)	93 989	29 192	140 786	263 967
Área de edificação (ae) (m²)	71 261	18 653	86 921	176 835
Índice de edificação	0,76	0,64	0,62	0,67

Ou seja, o que se verifica é uma grande discrepância entre a UE1 e as restantes, a qual é ultrapassada pela aplicação dos mesmos mecanismos perequativos às três Unidades de Execução, como se verá nos capítulos seguintes.

De todo o modo, esta discrepância é irrelevante na medida em que, precisamente para garantir o equilíbrio entre elas, as mesmas são consideradas em conjunto e não de forma autónoma e independente: a compensação para as UE2 e UE3 é conseguida através do excesso de edificabilidade na UE1, transferindo para esta a concretização da edificabilidade de proprietários das restantes unidades.



VI. DETERMINAÇÃO DE ENCARGOS

1. ENCARGOS ADMINISTRATIVOS

1.1. Compensação por excesso de edificabilidade

A UOPG 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 $0,6m^2ae/m^2$ de área de terreno (subalínea i da alínea b) do n.º 2 do Artigo 134º do Regulamento do PDM). Muito embora exista uma pequena área com condicionantes biofísicos à edificabilidade, considera-se, e em acordo com a alínea c) do n.º 3 do Artigo 134º, que estas áreas se destinam à consolidação edificatória na totalidade da UOPG, sendo assim admitida uma edificabilidade abstrata igual à da Unidade Territorial em que se inserem.

Assim, verifica-se que a edificabilidade abstrata resultante para a totalidade da UOPG é de $158.380m^2$, com uma diferença em relação à edificabilidade concreta definida no Capítulo IV de $18.455m^2$, diferença essa que irá reverter para o FMSAU, através de compensação a calcular em acordo com o estabelecido no RPEEU, com a exceção dos valores a afetar à satisfação dos direitos edificatórios adquiridos da parcela 16A e do conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31, que para este efeito se consideram como pré-existências.

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 UOPG, resultando num coeficiente de localização ponderado de 2,18, em acordo com a tabela seguinte:

cL	área (m ²)	%	cL ponderado
2,1	115 058,37	43,59%	
2,2	106 327,69	40,28%	
2,3	35 144,31	13,31%	
2,5	5 173,73	1,96%	
2,8	2 263,07	0,86%	
Total	269 967,17	100%	2,18

De referir ainda que o valor do "custo de referência" do m^2 de área de edificação considerado para efeito do cálculo das compensações corresponde à

atualização do valor estabelecido na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro, considerando-se o valor relativo a dezembro de 2021, ou seja, **796,97€/m²**.

área (m ²)	ae (m ²)	edif. abstrata (m ²)	dae (m ²)	Compensação por excesso de edificabilidade (€)	valor da compensação/m ² ae (€)
263 967	176 835	158 380	18 455	1 374 605	7,77

Tendo em conta que a parcela 16A e do conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31 tinham já uma edificabilidade garantida por força dos direitos adquiridos, esta edificabilidade não irá ser onerada pela compensação, pelo que o valor final a distribuir pelos restantes proprietários será de **1.239.745€**.

Estes valores poderão vir a ser objeto de atualização no momento da sua prestação, por força da alteração do valor da C - indexado ao custo da habitação a custos controlados.

1.2. Compensação por défice de cedência

Já no que respeita à cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral, esta é constante para a totalidade do território municipal, fixando-se em 0,4m²/m² ae. Em função da edificabilidade total prevista pelo modelo territorial, o valor desta cedência é de 70.734m².

Tomando como referência para a cedência média, em acordo com o estabelecido no RPEEU, a área afeta aos eixos urbanos complementares que excede um perfil transversal de 12 metros (21.264m²), e as áreas verdes de acesso público integradas na Estrutura Ecológica Municipal, deduzidas de 0,1m²/m² de AE³ (24.833m²), verifica-se que existe um défice de cedência de 24.638m².

Na tabela seguinte apresenta-se o cálculo efetuado para a determinação da compensação por défice de cedência, em acordo com o n.º 1 do Artigo 7º do RPEEU.

³ De acordo com o RPEEU, o valor de AE corresponde à área de edificação resultante da operação urbanística (ae) deduzida de 150m².



área (m ²)	ae (m ²)	área de cedência efetiva – total (m ²)	Compensação por défice de cedência (€)	valor da compensação/m ² ae (€)
263 967	176 835	46 097	1 098 399	6,21

Estes valores poderão vir a ser objeto de atualização no momento da sua prestação, por força da alteração do valor da C - indexado ao custo da habitação a custos controlados.

A cedência total decorrente da solução urbanística, considerando todas as áreas a integrar no domínio público, é de 140.235m².

1.3. TMI

Para a determinação das taxas a pagar pela operação, foram calculados os valores da taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas (TMI), em função do definido no Artigo 8º do RPEEU, diferenciando assim duas parcelas: uma respeitante à infraestrutura local (TIL) e outra respeitante à infraestrutura geral (TIG).

Para estabelecer os valores de OUL (custo das obras de infraestrutura local a cargo do promotor) e de OUG (custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor), foram diferenciados os custos de infraestrutura local e de infraestrutura geral tendo por base o definido pelo RPEEU, nomeadamente:

- Infraestrutura local, que considera:
 - Dos eixos urbanos complementares, a área até um perfil de 12 metros;
 - A totalidade das restantes vias;
 - Das áreas verdes, a área correspondente a 10% da AE;
- Infraestrutura geral, que considera:
 - Dos eixos urbanos complementares, a área que excede um perfil de 12 metros;
 - Das áreas verdes, a área total deduzida de 10% da AE.

Foram ainda utilizados os valores constantes da tabela de custos unitários para a execução das infraestruturas do Anexo 1 do RPEEU.

Estimada a taxa a pagar, depois de descontados os valores das obras a cargo dos promotores, foi determinado o valor desta por m² de área de edificação total:

	custo obras (RPEEU) (€)	valor resultante da aplicação da fórmula (€)	valor a pagar (€)	valor TMI a pagar por m ² de ae (€)
TIL	14 215 840	-4 868 331	0,00	11,64
TIG	4 043 802	2 058 079	2 058 079	

Estes valores poderão vir a ser objeto de atualização no momento da sua prestação, por força da alteração do valor da C - indexado ao custo da habitação a custos controlados.

2. OUTROS ENCARGOS ESTIMADOS

Para além dos encargos administrativos, devidos por qualquer operação urbanística, a operação em causa irá ainda ter outros encargos associados, designadamente os encargos com a execução das infraestruturas, os encargos associados aos diversos projetos e outros estudos, como sejam o levantamento topográfico, os Relatórios de Conformidade Ambiental dos Projetos de Execução (RECAPE) para efeito de Avaliação de Impacte Ambiental, para além da prestação de cauções.

O Município, dada a prioridade da concretização da UOPG, assumirá, sem transferir quaisquer encargos para os proprietários, os custos associados à elaboração do Estudo Prévio da Avenida Nun'Álvares, à elaboração dos projetos de loteamento (arquitetura) e à elaboração do Estudo de Impacte Ambiental.

Para os restantes encargos, procedeu-se a uma estimativa em acordo com valores de mercado à data, sujeitos, no entanto, a uma maior volatilidade dada a atual conjuntura de tendência inflacionista.

	valor estimado do encargo total (€)	valor estimado por ae (€)
obras de urbanização	25 416 603	143,73
projetos	889 581	5,03
levantamento	15 000	7,49
fiscalização	1 270 830	
EIA	38 000	

VII. DETERMINAÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

A determinação dos benefícios e encargos será feita em duas fases: numa primeira, através da distribuição da edificabilidade total a cada prédio, em função da avaliação inicial; em seguida, com uma proposta de atribuição de edificabilidade concreta através da atribuição das novas parcelas definidas no modelo territorial por proprietário, juntando a edificabilidade distribuída a todos os prédios que cada um detém. Esta atribuição tem como critérios:

- Aproximação o mais possível à edificabilidade decorrente da avaliação;
- Atribuição, sempre que possível, na localização ou na proximidade das parcelas originais, ou, pelo menos, na Unidade de Execução em que se inserem.

Em função desta proposta de atribuição, por proprietário, são calculados os valores dos encargos, em função da totalidade da edificabilidade concreta atribuída, e ainda os desvios, se existirem, entre a edificabilidade concreta atribuída e o valor da distribuição da edificabilidade total, para efeito de perequação interna.

A tabela seguinte apresenta, para cada parcela:

- O peso relativo em função da avaliação, em acordo com o estabelecido no Capítulo III;
- A distribuição da edificabilidade estabelecida pelo PDM para a totalidade da UOPG, e distribuída pelas parcelas em função do seu peso no valor total de avaliação;



- Para as parcelas que detêm direitos edificatórios pré-existentes, a transferência da diferença entre esses direitos e a edificabilidade atribuída em função da avaliação, em acordo com o seguinte quadro:

parcela	área (m ²)	%	edificabilidade função da avaliação (m ²)	direitos edificatórios adquiridos (m ²)		diferença a transferir da edificabilidade do Município, enquanto proprietário (m ²)
16A	1 518,00		832	1 275,00	1 275,00	443
23	1 558,84	13,44	854	16 074,00	2 161,15	1 307
24	2 825,04	24,37	1 548		3 916,59	2 369
25	484,15	4,18	265		671,22	406
26	6 593,43	56,87	3 614		9 141,03	5 527
31	132,73	1,14	73		184,01	111
total	13 112,19		7 185	17 349		10 164

- O somatório, para cada proprietário, da edificabilidade de cada uma das parcelas que detém;
- As novas parcelas a atribuir a cada proprietário e a correspondente edificabilidade concreta;
- Os encargos administrativos correspondentes às compensações a efetuar para o FMSAU, estimados através dos valores de compensação por excesso de edificabilidade, por défice de cedência e da TMI, por m² de área de edificação, estabelecidos no Capítulo VI;
- Os restantes encargos estimados, designadamente os associados à execução das obras de urbanização e elaboração de estudos e projetos associados.



GIPP, Lda.

Qualidade da Informação - Informação



Estado do Alentejo (MOPG) - Urbanização

ID	Proprietário	parcelas		distribuição edificabilidade						encargos administrativos (sujeitos a variação por força da alteração do valor de C - indexado ao custo da habitação a custos controlados)					outros encargos estimados				
		peso relativo em função da avaliação (PARCELA) (m²)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA em função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA em função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	distribuição edificabilidade total POR PROPRIETÁRIO em função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m²)	compensação por excesso de edificabilidade (C)	compensação por défice de cedência (C)	TMI (C)	obras de urbanização (*) (C)	projetos (C)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (C)						
70 (Ga)		7,407%	13 099	2 935															
70A		0,173%	306	N/A															
70B		0,092%	163	N/A															
55		0,215%	381	N/A															
12		0,297%	525	N/A															
57	B	0,165%	292	N/A	292	2.1b	292	2.270	1 814	3 398	41 906	1 469	2 186						
35		2,651%	4 689	N/A	8 454	2.3, 2.8, 2.9	8 454	65 716	52 511	98 391	1 215 101	42 528	63 289						
46	G	2,129%	3 765	N/A															
62		1,416%	2 504	N/A	3 292	1.29	3 292	25 586	20 445	38 308	473 096	16 558	24 641						
63	C	0,445%	787	N/A															
45	H	0,800%	1 415	N/A	1 415	2.2	1 415	10 996	8 787	16 464	203 353	7 116	10 590						
48	I	1,728%	3 056	N/A	3 056	2.1b, 3.19	3 056	23 753	18 980	35 563	439 188	15 372	22 875						
56	D	1,027%	1 816	N/A	1 816	1.27	1 816	14 116	11 280	21 135	261 026	9 136	13 595						
19	N	0,834%	1 474	N/A	1 474	3.22	1 474	11 456	9 154	17 153	211 853	7 414	11 033						
34	J	5,321%	9 409	N/A	9 409	2.5, 2.6, 3.26	9 409	73 136	58 441	109 501	1 352 364	47 330	70 435						
65A		0,056%	99	N/A															
15A		2,885%	5 101	N/A	18 471	3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.53	18 471	143 581	114 730	214 971	2 654 784	92 919	138 277						
15C		5,961%	10 541	N/A															
27		1,543%	2 729	N/A															
15B	M	10,079%	17 823	N/A	20 820	3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.32, 3.33, 3.37, 3.42, 3.55, 3.56, 3.58	20 820	161 840	129 321	242 309	2 992 516	104 735	155 862						
03		1,695%	2 997	N/A															
16A	O	0,470%	832	1 275	1 275	3.2a	1 275	0	7 920	14 839	183 257	6 414	9 545						
05	P	1,606%	2 840	N/A	2 840	3.14, 3.49, 3.50	2 840	22 076	17 640	33 052	408 147	14 286	21 260						
17	Q	0,684%	1 210	N/A	1 210	3.57b	1 210	9 408	7 518	14 086	173 971	6 089	9 061						
14	R	4,496%	7 950	N/A	7 950	3.34, 3.36, 3.39, 3.40	7 950	61 799	49 382	92 527	1 142 709	39 994	59 516						
23	S	0,483%	854	2 161	2 161	3.23b	2 161	0	13 423	25 150	310 623	10 871	16 178						



GIPP, Lda.

Sociedade por Quota de Engenharia e Informática



Decreto-Lei n.º 153/2014 - Regulamentação

ID	Proprietário	parcelas		distribuição edificabilidade						encargos administrativos (sujeitos a variação por força da alteração do valor de C - indexado ao custo da habitação a custos controlados)					outros encargos estimados		
		peso relativo em função da avaliação (PARCELA)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA (função da avaliação) (m²)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	distribuição edificabilidade total POR PROPRIETÁRIO função da avaliação+ direitos adquiridos (m²)	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m²)	compensação por excesso de edificabilidade (C)	compensação por défice de cedência (C)	TMI (C)	obras de urbanização (*) (C)	projetos (C)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (C)				
24		0,875%	1 548	3 917	13 913	1.5	13 913	0	86 420	161 925	1 999 703	69 990	104 156				
25	T	0,150%	265	671	9 141												
26		2,044%	3 614	9 141													
31		0,041%	73	184													
64		2,156%	3 813	N/A													
65	F	15,466%	27 349	N/A	39 554	1,1, 1,15, 1,20	39 554	307 467	245 686	460 344	5 685 055	198 978	296 109				
71		2,634%	4 658	N/A													
73		2,111%	3 733	N/A													
13	U	0,534%	944	N/A	944	3,35	944	7 341	5 866	10 991	135 724	4 751	7 070				
TOTAL		100,000%	176 835		176 835		176 835	1 239 745	1 098 399	2 058 079	25 416 603	889 581	1 323 830				

(*) o valor apenas será fixado aquando do licenciamento da operação de loteamento

(da) retirou-se desta parcela a edificabilidade correspondente aos direitos adquiridos, a transferir para as parcelas que os detêm

Será ainda necessário prestar caução no âmbito do licenciamento das obras de urbanização, nos termos do artigo 54.º do RJUE, em montante igual ao valor constante dos orçamentos para execução dos projetos das obras a executar (na proporção que caberá a cada um dos titulares da operação urbanística), a favor da câmara municipal, mediante garantia bancária autónoma à primeira solicitação, hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente, depósito em dinheiro ou seguro-caução, estando sujeita a atualização nos termos do n.º 4 do artigo 54.º do RJUE e que se mantém válida até à receção definitiva das obras de urbanização



VIII. PROCEDIMENTOS DE OPERACIONALIZAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

As unidades de execução são um importante instrumento de execução programada (sistemática) de planeamento municipal. A programação municipal da execução dos planos assume um especial relevo na medida em que permite evitar uma execução casuística dos planos – isto é, em função de prioridades dos proprietários e promotores privados -, criando, antes, nestes, o dever de concretizarem e de adequarem as suas pretensões aos objetivos e às prioridades definidas pelo município (artigo 146.º do RJIGT).

A delimitação de uma unidade de execução corresponde ao processo através do qual a câmara procede à delimitação da área que considera adequada à realização de uma operação urbanística e que corresponde, em regra, a um conjunto de parcelas pertencentes a vários proprietários. Ou seja, corresponde a uma fase (a primeira) para a execução de uma operação (intervenção) integrada no território: a fase de delimitação física (em planta cadastral) da área do projeto, projeto este que será depois licenciado (se de iniciativa dos particulares, se for este o sistema adotado) ou aprovado (se de iniciativa municipal em colaboração com os particulares ou isoladamente, se o sistema for, respetivamente, o de cooperação ou de imposição administrativa) e que abrangerá a totalidade da área assim delimitada (cfr. artigos 147.º e 148.º do RJIGT).

1.1. O procedimento de delimitação de uma unidade de execução

Preparação da proposta

O início do procedimento de delimitação de uma unidade de execução pressupõe, como passo prévio indispensável, a preparação da respetiva proposta. Esta deve integrar os seguintes os elementos essenciais:



- O levantamento cadastral da área de intervenção (a integração dos prédios na unidade de execução, atento o princípio da necessidade, pode ser apenas parcial);
- A elaboração do programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado);
- A devida integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes;
- A antevisão do sistema de execução e das regras básicas para o envolvimento de agentes.

Delimitação da Unidade de Execução

A delimitação da unidade de execução é sempre da responsabilidade (competência) da Câmara Municipal, podendo, porém, o respetivo procedimento ser da sua própria iniciativa ou desencadeado mediante requerimento/petição dos proprietários interessados (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

No caso de a iniciativa pertencer à câmara, é adequado, e mesmo aconselhável, que ela seja precedida de auscultação e tentativa de concertação com os proprietários (que será tanto mais útil quanto o nível de concretização da solução de base apresentada).

O início do procedimento é formalizado por deliberação da câmara municipal sobre a proposta da unidade de execução, proposta essa que integra os elementos mencionados como antecedentes procedimentais (o levantamento cadastral da área de intervenção, o programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado), a justificação da integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes e uma antevisão do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento de agentes).

Tal deliberação é sujeita a discussão pública nas situações em que não haja plano de urbanização ou plano de pormenor, a qual obedece às regras da discussão dos planos de pormenor, designadamente quanto a prazos, publicidade e necessidade de elaboração de um relatório de ponderação (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT).

Finda a discussão pública, e ponderados os respetivos resultados, podem ser feitos acertos à proposta de delimitação da unidade de execução. Caso se introduzam alterações que se considerem significativas àquela delimitação, deve proceder-se à repetição da discussão pública, tal como sucede com os planos municipais em geral.

Segue-se a aprovação final da delimitação da unidade de execução, da competência da Câmara Municipal. Tal deliberação deve ser publicitada nos termos gerais das decisões das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos, sob pena de ineficácia.

1.2. Atos subsequentes

As etapas seguintes, de concretização da unidade de execução dependem do sistema de execução que tiver sido adotado, mas que, por estar em causa a concretização de operações urbanísticas – usualmente uma operação de reparcelamento (loteamento conjunto) e corresponsivas obras de urbanização –, são reguladas pelo RJUE, etapas que se destinam ao licenciamento (se a iniciativa for dos interessados) ou à aprovação (se se assumir ser a iniciativa da Administração, garantida que esteja a sua legitimidade) das referidas operações.

Nos casos em que a câmara integra a parceria (o que sucederá necessariamente quando o sistema seja o de cooperação), deverá acompanhar o processo, mantendo o apoio e a colaboração que se revelarem necessários, para além do desempenho de todas as suas funções político-administrativas. Isto sem prejuízo de o município poder ser também interessado, o que sucederá quando seja proprietário de terrenos integrados na unidade de execução ou quando os expropriou aos particulares que a ela não quiseram aderir.

Nesta fase, e para a concretização da operação urbanística a realizar no seio da unidade de execução, deverá proceder-se, caso tal não tenha ocorrido antes:

- À listagem dos parceiros/investidores (proprietários, eventualmente promotores e/ou município);
- À avaliação de cada propriedade;
- Ao desenvolvimento do projeto (em regra, de reparcelamento e corresponsivas obras de urbanização);



- Ao cálculo previsional sobre custos (valor dos terrenos e encargos de urbanização) e receitas (valor dos lotes, parcelas ou frações a constituir);
- À decisão preliminar sobre a participação financeira de cada um;
- À eventual criação de uma estrutura organizativa da parceria;
- À eventual utilização do fundo de compensação, a criar pelo município.

Fundamental para que o projeto seja aprovado é a garantia de legitimidade urbanística que é dada pela celebração do contrato de urbanização, onde se procederá à afetação dos encargos de urbanização a investidores e à avaliação dos lotes ou parcelas e distribuição entre investidores, com previsão de eventuais compensações monetárias. Com efeito, apenas caso os proprietários concordem com estes elementos, através da assinatura dos referidos contratos, a operação poderá ser aprovada. Aqueles que o não assinem, não aderindo à unidade de execução, terão de ser expropriados em momento prévio à aprovação do reparcelamento e respetivas obras de urbanização.

Aprovado o projeto de reparcelamento e das respetivas obras de urbanização, será emitido o respetivo título (o alvará), podendo depois iniciar-se a respetiva execução (nos termos definidos no RJUE).

2. PROCEDIMENTOS ESPECÍFICOS NO CASO DA UOPG1

Os procedimentos a adotar no âmbito da operacionalização da UOPG1 apresentam algumas especificidades relativamente ao que foi referido nos pontos precedentes, tendo em conta a opção de proceder à delimitação de três unidades de execução (para permitir uma maior operacionalidade na gestão dos futuros loteamentos, tal como referido no Capítulo V), as quais, no entanto, são sujeitas aos mesmos mecanismos perequativos e procedem a compensações entre si. Na verdade, estas três unidades de execução assumem a natureza de *subunidades de execução* de uma unidade de execução mais ampla, coincidindo esta com área de abrangência da UOPG1. Note-se que a solução urbanística proposta responde aos objetivos e parâmetros urbanísticos definidos para o conjunto da UOPG, sendo em relação a essa área que é aferido o cumprimento do PDM, quer em termos de



índices quer em termos de perequação de benefícios e encargos. Deste modo, as três (sub)unidades de execução correspondem a um mero faseamento dos loteamentos/reparcelamentos que integram a unidade de execução global, de modo a criar flexibilidade na execução e facilitar futuras alterações dos loteamentos. Por este motivo, e porque apenas na globalidade das três unidades de execução se cumpre o estabelecido no PDM, torna-se necessário que seja celebrado um acordo prévio global entre todos os proprietários integrados na UOPG no qual se estabeleça, depois de consensualizadas, as diversas premissas e condições da respetiva operacionalização, devendo resultar de forma clara desse acordo que cada unidade de execução funciona como uma parte de uma unidade de execução mais ampla, apenas nesse sentido devendo ser perspetivadas, designadamente quanto à edificabilidade e quanto aos encargos a assumir por cada uma delas, que são aferidos à globalidade da UOPG.

Nos termos do Regulamento do PDM, o sistema de execução a adotar é de iniciativa dos particulares nos primeiros 3 anos e de cooperação nos 3 anos seguintes. Porém, admite-se que o sistema de cooperação seja antecipado, designadamente por razões de ordem política, oportunidade ou conjuntura socioeconómica, o que acontece no presente caso, dada a importância estratégica desta UOPG e a prioridade que assume na execução do PDM. Nesse sentido, a Câmara Municipal promoveu a elaboração do modelo territorial, no cumprimento dos objetivos e dos parâmetros urbanísticos definidos para a UOPG. Seguidamente, a Câmara contactou todos os proprietários para lhes apresentar a proposta constante deste relatório, a qual serviu como base para a concertação com estes, culminando, em primeiro lugar, na identificação dos que não se encontram disponíveis para integrar as unidades de execução (e que a Câmara Municipal poderá, posteriormente à delimitação das unidades de execução, substituir através de expropriação, tal como explicitado no ponto anterior) e, após a concertação, na assinatura de um contrato inicial, comum a toda a UOPG, no qual constavam as premissas de operacionalização da intervenção.

Após a discussão pública das unidades de execução (devendo em cada uma delas resultar clara a sua referenciação à UOPG1 na sua globalidade e ao respetivo estudo urbanístico), a ponderação dos respetivos resultados e os ajustes resultantes deste trâmite, há lugar à aprovação final da delimitação das unidades de execução, nos termos previstos na Lei e explicitados no ponto anterior.



Segue-se a assinatura dos contratos de urbanização específicos e relativos à execução de cada unidade de execução, os quais irão conferir a legitimidade necessária à prossecução das operações urbanísticas subsequentes, que seguirão os trâmites previstos no RJUE.

Todavia, e visto que um dos principais objetivos da UOPG é a construção de uma via que atravessa as três unidades de execução, é necessário garantir a viabilidade e a coerência do seu projeto, a qual é garantida com a apresentação do estudo prévio da Avenida Nun'Álvares, com a definição das cotas dos cruzamentos e da garantia de viabilidade das infraestruturas a construir. A identificação de quem deve executar esta via deve ficar fixada no acordo prévio global entre todos os proprietários integrados na UOPG referido supra, já que essa é uma condição indispensável à operacionalização da UOPG1 e de cada uma das três unidades de execução que a concretizam.

Em suma, foram efetuados os seguintes passos (não se integram aqui os referentes à execução dos loteamentos/reparcelamentos a ocorrer nas unidades de execução):

1. Celebração de um acordo global entre todos os proprietários da UOPG onde se consensualize o estudo urbanístico conjunto para a totalidade da referida área e se identifique a área de cada uma das unidades de execução.
2. Procedimento de delimitação em simultâneo de três unidades de execução cumprindo as exigências referidas supra (1.1.):
 - a) O início do procedimento é formalizado por deliberação da câmara municipal sobre a proposta das unidades de execução, proposta essa que deve integrar:
 - o levantamento cadastral da área de intervenção,
 - o programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado), da unidade de execução em causa;
 - a justificação da integração da unidade de execução nos instrumentos de gestão territorial vigentes (para o efeito, tem de ser integrado o estudo urbanístico global da UOPG, pois apenas deste modo se comprova o cumprimento do PDM);



- a explicitação de que as três unidades de execução não podem ser vistas como autónomas e independentes no que concerne à execução do Plano; a sua autonomização se justifica para tornar mais flexível a futura gestão (designadamente alteração) dos loteamentos.
- b) Discussão pública da proposta de delimitação das unidades de execução, a qual obedece às regras da discussão dos planos de pormenor, designadamente quanto a prazos, publicidade e necessidade de elaboração de um relatório de ponderação (n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT).
- c) Ponderação dos resultados da discussão pública e acertos à proposta de delimitação das unidades de execução, os quais não constituem alterações que obriguem à repetição da discussão pública.
- d) Aprovação final da delimitação das unidades de execução, da competência da Câmara Municipal, que tem de ser publicitada nos termos gerais das decisões das Autarquias Locais e notificada aos proprietários abrangidos.

IX. ANEXOS

Peças Desenhadas:

- 01 - Identificação do cadastro original
- 02 - Planta de desenho urbano com delimitação das Unidades de Execução
- 03 - Planta de cedências

Porto, agosto 2023



- Área de Reserva
- UPE1 - Área de Reserva - UPE1
- UPE2 - Área de Reserva - UPE2
- UPE3 - Área de Reserva - UPE3
- Área de Reserva - UPE4
- Área de Reserva - UPE5
- Área de Reserva - UPE6
- Área de Reserva - UPE7
- Área de Reserva - UPE8
- Área de Reserva - UPE9
- Área de Reserva - UPE10
- Área de Reserva - UPE11
- Área de Reserva - UPE12
- Área de Reserva - UPE13
- Área de Reserva - UPE14
- Área de Reserva - UPE15
- Área de Reserva - UPE16
- Área de Reserva - UPE17
- Área de Reserva - UPE18
- Área de Reserva - UPE19
- Área de Reserva - UPE20

OPERACIONALIZAÇÃO DA UOPGT - AV. NUNIVALVARES
 PLANO DE OPERACIONALIZAÇÃO

ESCALA: 1:5000
 DATA: 10/2010
 AUTORES: [Nomes não legíveis]
 REVISÃO: [Nomes não legíveis]
 APROVAÇÃO: [Nomes não legíveis]

UDOPG1	2023												2024											
	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro	janeiro	fevereiro	março	abril	maio	junho	julho	agosto	setembro	outubro	novembro	dezembro						
Delimitação prévia das unidades de execução (reunião de câmara)																								
Discussão pública																								
Ponderação dos resultados da discussão pública																								
Delimitação final das unidades de execução (reunião de câmara)																								
Assinatura dos contratos de urbanização																								
Elaboração dos projetos das operações de loteamento																								
Elaboração dos projetos de obras de urbanização																								
Estudo de Impacto Ambiental (EIA)																								
Consultas obrigatórias no âmbito do EIA.																								
Procedimento de controlo prévio das operações de loteamento, incluindo:																								
Consultas obrigatórias																								
Discussão pública																								
Aprovação final das operações de loteamento: emissão do alvará de loteamento																								
Registo dos lotes																								

