

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.

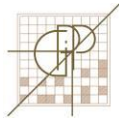
A deliberação que determinou a proposta de submissão a discussão pública da proposta de delimitação das unidades de execução revogou uma deliberação anterior, relativa à discussão pública que decorreu entre os dias 18 de maio e 16 de junho, e anunciada através do Aviso n.º 9320/2023, de 11 de maio. No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