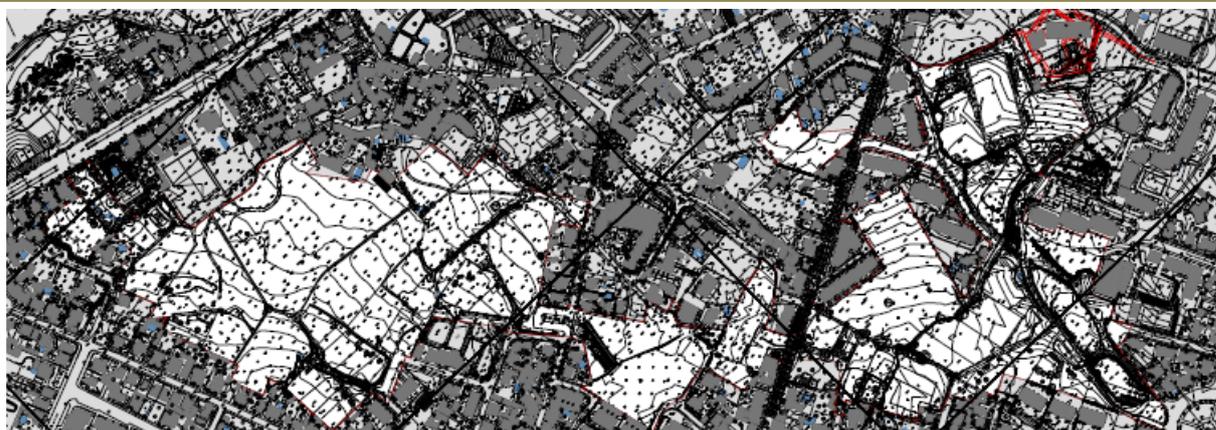
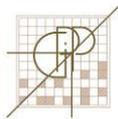


**Fase 4 – Delimitação das unidades de execução**

Agosto de 2023

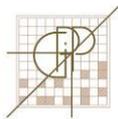






## Índice

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.

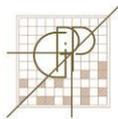
## II. IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO

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.

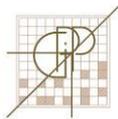
Relativamente às parcelas propriedade da Câmara Municipal, na tabela seguinte procura-se sintetizar a informação disponível à data, com origem na Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário.

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



<b>ID</b>	<b>Domínialidade e forma de aquisição</b>
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 1275m<sup>2</sup> para a parcela 16A e de 16.074m<sup>2</sup> 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.

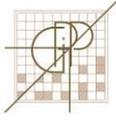
#### 2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

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 m<sup>2</sup> ou m<sup>2</sup> 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 infraestruturado<sup>1</sup> (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):

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

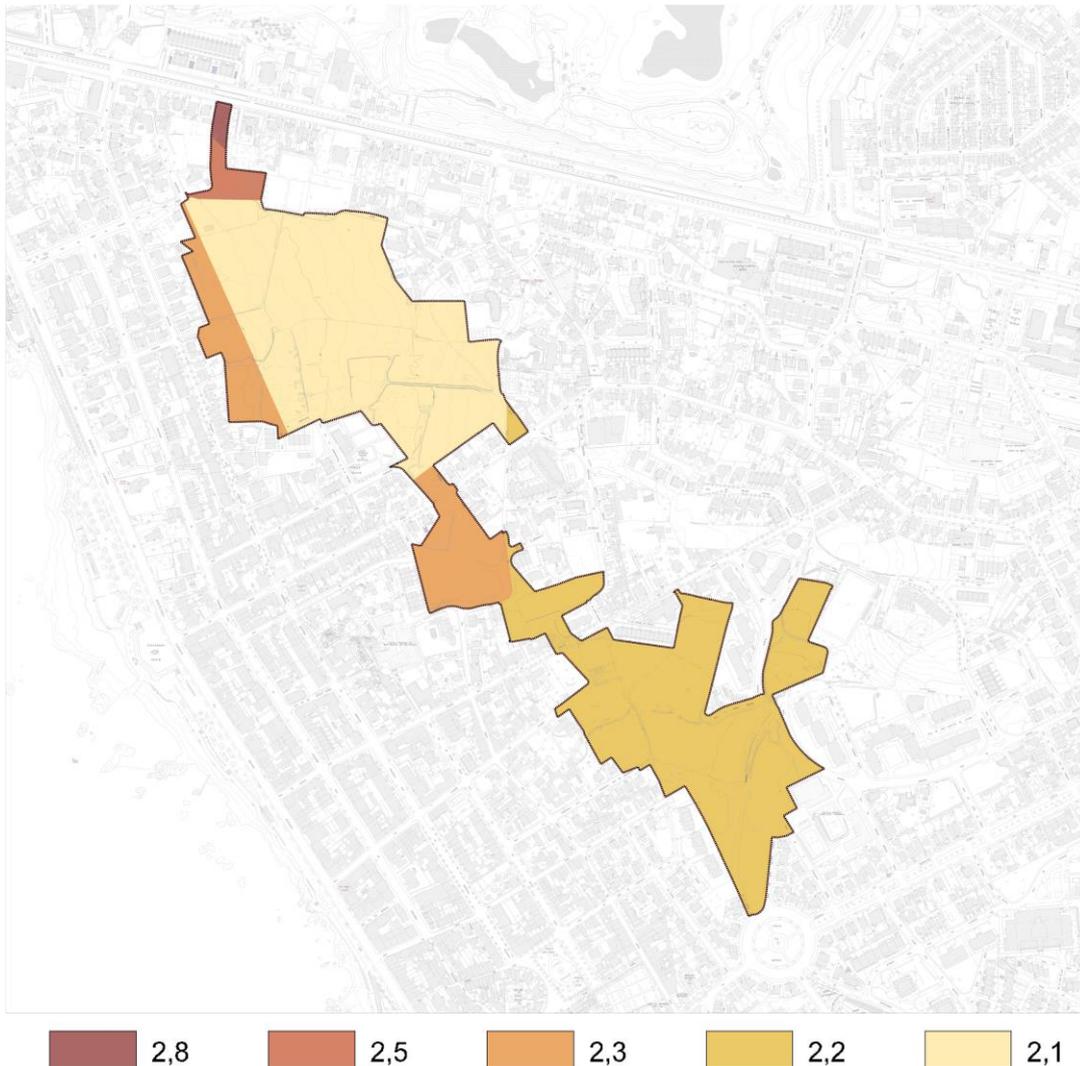
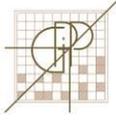
**2.2.** As siglas constantes das fórmulas têm o significado seguinte:

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:

---

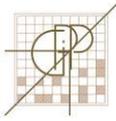
<sup>1</sup> Considerando que o regulamento não permite a opção relativa à existência de solo urbano parcialmente infraestruturado – por exemplo, inexistência de passeios ou a totalidade do arruamento pavimentado - foi considerado como solo infraestruturado, as parcelas com frente para vias dotadas das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



b) **cL<sub>máx</sub>**, 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 m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>**, assim determinado:

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

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

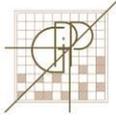
e) **ae** é, de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 3º do RPEEU, a área de edificação total, resultante de operação urbanística, incluindo a pré-existente que seja mantida.

### 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€/m<sup>2</sup> e 57,38€/m<sup>2</sup> para solo não infraestruturado e entre 90,85€/m<sup>2</sup> e 105,20€/m<sup>2</sup> para solo infraestruturado:

### 3.1.1 Solo não infraestruturado

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

$$S/m^2 = (cL / cL_{max} \times 0,15) \times 0,60 \times 796,97€/m^2 =$$

$$= (cL / 3,5 \times 0,15) \times 478,18€/m^2$$

$$cL = 2,1:$$

$$S/m^2 = 43,04€/m^2$$

$$cL = 2,2:$$

$$S/m^2 = 45,09€/m^2$$

$$cL = 2,3:$$

$$S/m^2 = 47,13€/m^2$$

$$cL = 2,5:$$

$$S/m^2 = 51,23€/m^2$$

$$cL = 2,8:$$

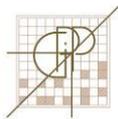
$$S/m^2 = 57,38€/m^2$$

### 3.1.2 Solo infraestruturado

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

$$Si/m^2 = [(cL / cL_{máx} \times 0,15) + 0,1] \times 0,6 \times 796,97€/m^2 =$$

$$= (cL / 3,5 \times 0,15 + 0,1) \times 478,18€/m^2$$



cL = 2,1:

Si/m<sup>2</sup> = 90,85€/m<sup>2</sup>

cL = 2,2:

Si/m<sup>2</sup> = 92,90€/m<sup>2</sup>

cL = 2,3:

Si/m<sup>2</sup> = 94,95€/m<sup>2</sup>

cL = 2,5:

Si/m<sup>2</sup> = 99,05€/m<sup>2</sup>

cL = 2,8:

Si/m<sup>2</sup> = 105,20€/m<sup>2</sup>

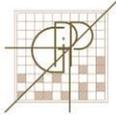
### 3.2. Avaliação das parcelas com edificação

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): \_\_\_\_\_ 318,00m<sup>2</sup>

Área total do terreno (planta parcelar): \_\_\_\_\_ 334,88m<sup>2</sup>

Área de implantação do edifício: \_\_\_\_\_ 108,00m<sup>2</sup>

Área bruta de construção: \_\_\_\_\_ 324,00m<sup>2</sup>

Área bruta privativa: \_\_\_\_\_ 216,00m<sup>2</sup>

Área bruta dependente (cave): \_\_\_\_\_ 108,00m<sup>2</sup>

Neste caso, o valor de **ae** corresponde o valor da área privativa<sup>2</sup>, ou seja, 216m<sup>2</sup>.

Teremos, então, para o valor do lote:

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

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

---

<sup>2</sup> 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.

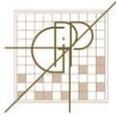
Exteriormente, aparenta encontrar-se em razoável estado de conservação.

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:

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

### **3.2.3 Valor da parcela 48**

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

$$78.695,09€ + 161.386,43€ = 240.081,52€$$

## **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.

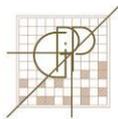
A consideração, no conjunto das parcelas avaliadas, da parcela 16A e do conjunto das parcelas 23, 24, 25, 26 e 31 tem por objetivo determinar o valor da edificabilidade que lhes seria atribuída caso não existissem os direitos edificatórios constituídos, de forma a estabelecer a edificabilidade que terá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

ID	Proprietário	Área dentro AI (m <sup>2</sup> )	parcela infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela não infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela em domínio público (m <sup>2</sup> )	CL	Valor m <sup>2</sup> (€)	avaliação RPPEU		
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	Peso face ao total
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			2,2	92,9	314 393,11	1 029 193,36	7,407%
				15 852,74		2,2	45,09	714 800,25		
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	196 759,12	1,416%
				3 479,30		2,2	45,09	156 881,79		
63	C	1 371,88	0	1 371,88		2,2	45,09	61 857,98	61 857,98	0,445%
56	D	3 002,48	152,85			2,2	92,9	14 199,77	142 689,58	1,027%
				2 849,63		2,2	45,09	128 489,82		
55	A	663,70			663,70	2,2	45,09	29 926,23	29 926,23	0,215%
65A	E	172,00	0	172,00		2,2	45,09	7 755,48	7 755,48	0,056%
64	F	5 728,00	864,12			2,2	92,9	80 276,75	299 589,10	2,156%
				4 863,88		2,2	45,09	219 312,35		
65	F	43 185,00	4217,47			2,2	92,9	391 802,96	2 148 848,89	15,466%
				38 967,53		2,2	45,09	1 757 045,93		
71	F	6 091,00	1911,18			2,2	92,9	177 548,62	366 016,71	2,634%
				4 179,82		2,2	45,09	188 468,08		
73	F	4 662,00	1737,32			2,2	92,9	161 397,03	293 270,85	2,111%
				2 924,68		2,2	45,09	131 873,82		
47	A	2 143,08	649,16			2,2	92,9	60 306,96	127 667,82	0,919%
				1 493,92		2,2	45,09	67 360,85		
33	A	2 410,26	886,26			2,3	94,95	84 150,39	155 976,51	1,123%
				1 524,00		2,3	47,13	71 826,12		
44	A	1 876,91			1 876,91	2,2	45,09	84 629,87	84 629,87	0,609%

ID	Proprietário	Área dentro AI (m <sup>2</sup> )	parcela infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela não infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela em domínio público (m <sup>2</sup> )	CL	Valor m <sup>2</sup> (€)	avaliação RPPEU			
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	Peso face ao total	
35	G	4 988,25	2787,21	2 201,04		2,3	94,95	264 645,59	368 380,60	2,651%	
							47,13	103 735,02			
46	G	5 132,66	1347,43	3 785,23		2,2	92,9	125 176,25	295 852,27	2,129%	
							45,09	170 676,02			
45	H	1 683,47	737,39	946,08		2,2	92,9	68 503,53	111 162,33	0,800%	
							45,09	42 658,80			
48	I	334,99	334,99	0,00		2,2	92,9	240 081,52	240 081,52	1,728%	
34	J	10 393,96	5215,39	5 178,57		2,3	94,95	495 201,28	739 267,50	5,321%	
							47,13	244 066,22			
22D	A	206,80			206,80	2,3	47,13	9 746,36	9 746,36	0,070%	
09	K	2 197,49	692,63	1 137,49		2,1	90,85	62 925,44	138 143,32	0,994%	
							43,04	48 957,57			
			187,08	180,29			94,95	17 763,25			
							47,13	8 497,07			
10	K	2 137,18	0	2 137,18		2,1	43,04	91 984,23	91 984,23	0,662%	
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	846 682,66	6,094%	
							43,04	388 561,25			
			257,82	5 478,87			94,95	24 480,01			
							47,13	258 219,14			
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				2,1	43,04	88 023,69	105 440,60	0,759%	
							2,2	45,09			17 416,91
22A	A	1 221,51				2,1	43,04	40 468,45	53 724,23	0,387%	
							2,3	47,13			13 255,78
22B	A	3 878,38	869,18	2 503,10		2,1	90,85	78 965,00	234 752,72	1,690%	
							2,1	43,04			107 733,52
			506,1			2,3	94,95	48 054,20			
22C	A	1 541,78			1 541,78	2,3	47,13	72 664,23	72 664,23	0,523%	
12	A	958,91			958,91	2,1	43,04	41 271,31	41 271,31	0,297%	
12-A	A	255,80			255,80	2,1	43,04	11 009,84	11 009,84	0,079%	
03	M	3 357,00	1037,32	1 223,41		2,8	105,2	109 126,06	235 487,24	1,695%	
							2,8	57,38			70 199,27
							2,5	51,23			56 161,91
19	N	2 690,73	0	2 690,73		2,1	43,04	115 809,02	115 809,02	0,834%	
15A	E	9 303,00		4 703,99		2,1	43,04	202 459,73	400 815,03	2,885%	
				4 599,01			2,3	43,13			198 355,30

ID	Proprietário	Área dentro AI (m <sup>2</sup> )	parcela infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela não infraestruturada (m <sup>2</sup> )	parcela em domínio público (m <sup>2</sup> )	CL	Valor m <sup>2</sup> (€)	avaliação RPPEU		
								Valor (€)	Valor por parcela (€)	Peso face ao total
15B	M	28 110,00	3984,78			2,1	90,85	362 017,26	1 400 366,73	10,079%
				24 125,22		2,1	43,04	1 038 349,47		
15C	E	16 715,00	2276,16			2,1	90,85	206 789,14	828 236,81	5,961%
				14 438,84		2,1	43,04	621 447,67		
27	E	3 260,97	1549,34			2,1	90,85	140 757,54	214 426,09	1,543%
				1 711,63		2,1	43,04	73 668,56		
16A	O	1 518,00	0	1 518,00		2,1	43,04	65 334,72	65 334,72	0,470%
05	P	4 080,71	293,98			2,5	99,05	29 118,72	223 112,70	1,606%
				3 786,73		2,5	51,23	193 993,98		
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%
			0	2 746,34		2,3	47,13	129 435,00		
23	S	1 558,84	0	1 558,84		2,1	43,04	67 092,28	67 092,28	0,483%
24	T	2 825,04	0	2 825,04		2,1	43,04	121 589,72	121 589,72	0,875%
25	T	484,15	0	484,15		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%
				35,43		2,3	47,13	1 669,82		
31	T	132,73	0	132,73		2,1	43,04	5 712,70	5 712,70	0,041%
13	U	1 591,00	0	1 397,70		2,3	47,13	65 873,60	74 193,23	0,534%
				193,30		2,1	43,04	8 319,63		
<b>TOTAL</b>		<b>263 967,17</b>	<b>39 853,77</b>	<b>210 644,81</b>	<b>13 468,59</b>			<b>13 893 942,94</b>	<b>13 893 942,94</b>	<b>100%</b>





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

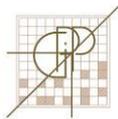
A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar. Assim, foram considerados os seguintes critérios para a determinação desta capacidade, tendo em conta a integração das áreas nas diversas categorias de solo em presença, 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 176.835m<sup>2</sup> de área de edificação, área essa que se distribui pelas seguintes tipologias:



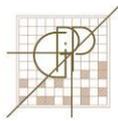
<b>TIPOLOGIAS E USOS INDICATIVOS</b>	<b>ae (m<sup>2</sup>)</b>
Tipo blocos - predominância habitação	63 375
Tipo moradias - predominância habitação	113 460
<b>TOTAL</b>	<b>176.835</b>

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).



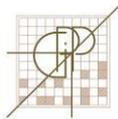
Este último, em particular, reveste-se de particular importância, uma vez que, independentemente do número de unidades de execução a considerar, existe um projeto comum a todas, que é a abertura da Avenida Nun'Álvares. E é também na perspectiva de permitir um eventual faseamento da execução desta via, 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:

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

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

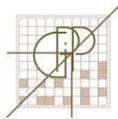
A UOPG encontra-se integrada, para efeitos de aplicação do sistema perequativo previsto pelo PDM, na "Área Ocidental e Arco Exterior", para a qual o valor da edificabilidade abstrata é de  $0,6m^2ae/m^2$  de área de terreno (subalínea i da alínea b) do n.º 2 do Artigo 134º do Regulamento do PDM). Muito 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:

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

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€/m<sup>2</sup>**.

área (m <sup>2</sup> )	ae (m <sup>2</sup> )	edif. abstrata (m <sup>2</sup> )	dae (m <sup>2</sup> )	Compensação por excesso de edificabilidade (€)	valor da compensação/m <sup>2</sup> 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

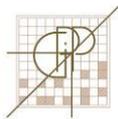
Já no que respeita à cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral, esta é constante para a totalidade do território municipal, fixando-se em 0,4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ae. Em função da edificabilidade total prevista pelo modelo territorial, o valor desta cedência é de 70.734m<sup>2</sup>.

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 (21.264m<sup>2</sup>), e as áreas verdes de acesso público integradas na Estrutura Ecológica Municipal, deduzidas de 0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de AE<sup>3</sup> (24.833m<sup>2</sup>), verifica-se que existe um défice de cedência de 24.638m<sup>2</sup>.

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.

---

<sup>3</sup> De acordo com o RPEEU, o valor de AE corresponde à área de edificação resultante da operação urbanística (ae) deduzida de 150m<sup>2</sup>.



área (m <sup>2</sup> )	ae (m <sup>2</sup> )	área de cedência efetiva – total (m <sup>2</sup> )	Compensação por défice de cedência (€)	valor da compensação/m <sup>2</sup> 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 140.235m<sup>2</sup>.

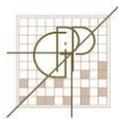
### 1.3. TMI

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 m<sup>2</sup> de área de edificação total:

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

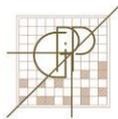
Estes valores poderão vir a ser objeto de atualização no momento da sua prestação, por força da alteração do valor da C - indexado ao custo da habitação a custos controlados.

## **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.



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

## VII. DETERMINAÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

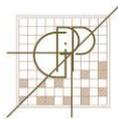
A determinação dos benefícios e encargos será feita em duas fases: numa primeira, através da distribuição da edificabilidade total a cada prédio, em função da avaliação inicial; em seguida, com uma proposta de atribuição de edificabilidade concreta através da atribuição das novas parcelas definidas no 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 <sup>2</sup> )	%	edificabilidade função da avaliação (m <sup>2</sup> )	direitos edificatórios adquiridos (m <sup>2</sup> )		diferença a transferir da edificabilidade do Município, enquanto proprietário (m <sup>2</sup> )
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
<b>total</b>	<b>13 112,19</b>		<b>7 185</b>	<b>17 349</b>		<b>10 164</b>

- 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 m<sup>2</sup> 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.

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 função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m²)	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m²)	compensação por excesso de edificabilidade (€)	compensação por défice de cedência (€)	TMI (€)	obras de urbanização (*) (€)	projetos (€)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (€)
09	K	0,994%	1 758	N/A	2 929	3.41	2 929	22 770	18 195	34 091	420 979	14 736	21 929
10		0,662%	1 171	N/A									
18	L	2,462%	4 354	N/A	4 903	3.7, 3.57a	4 903	38 114	30 456	57 065	704 720	24 666	36 707
20		0,311%	549	N/A									
58A	A	0,175%	309	N/A	30 658	1.7, 1.23, 3.1, 3.2b, 3.20, 3.21,3.23a, 3.43, 3.45, 3.46, 3.54	30 658	238 319	190 433	356 815	4 406 528	154 229	229 516
55A		0,044%	77	N/A									
57A		0,000%	0	N/A									
16		6,094%	10 776	N/A									
21		0,022%	39	N/A									
28		0,507%	897	N/A									
47		0,919%	1 625	N/A									
11		0,325%	574	N/A									
72B		0,024%	43	N/A									
22D		0,070%	124	N/A									
22		0,759%	1 342	N/A									
22A		0,387%	684	N/A									
22B		1,690%	2 988	N/A									
22C		0,523%	925	N/A									
12-A		0,079%	140	N/A									
33		1,123%	1 985	N/A									
66		0,044%	78	N/A									
44		0,609%	1 077	N/A									
50		0,269%	476	N/A									
58		0,034%	61	N/A									
72C		0,005%	9	N/A									
72D		0,008%	13	N/A									
72E		0,065%	115	N/A									
72	0,407%	720	N/A										
61	0,441%	780	N/A										
61D	0,025%	44	N/A										
69	0,252%	446	N/A										

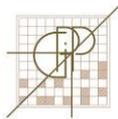
parcelas		distribuição edificabilidade						encargos administrativos (sujeitos a variação por força da alteração do valor de C - indexado ao custo da habitação a custos controlados)			outros encargos estimados		
ID	Proprietário	peso relativo em função da avaliação (PARCELA)	distribuição edificabilidade total POR PARCELA (função da avaliação) (m <sup>2</sup> )	distribuição edificabilidade total POR PARCELA função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m <sup>2</sup> )	distribuição edificabilidade total POR PROPRIETÁRIO função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m <sup>2</sup> )	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m <sup>2</sup> )	compensação por excesso de edificabilidade (€)	compensação por défice de cedência (€)	TMI (€)	obras de urbanização (*) (€)	projetos (€)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (€)
70 (da)		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	2.1a	292	2 270	1 814	3 398	41 906	1 469	2 186
35	G	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		2,129%	3 765	N/A									
62	C	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		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	E	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

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) (m <sup>2</sup> )	distribuição edificabilidade total POR PARCELA função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m <sup>2</sup> )	distribuição edificabilidade total POR PROPRIETÁRIO função da avaliação+ transferência de direitos adquiridos (m <sup>2</sup> )	Novas parcelas atribuídas	edificabilidade concreta atribuída (m <sup>2</sup> )	compensação por excesso de edificabilidade (€)	compensação por défice de cedência (€)	TMI (€)	obras de urbanização (*) (€)	projetos (€)	outros (levantamento topográfico, fiscalização, RECAPE) (€)
24	T	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		0,150%	265	671									
26		2,044%	3 614	9 141									
31		0,041%	73	184									
64	F	2,156%	3 813	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
65		15,466%	27 349	N/A									
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
<b>TOTAL</b>		<b>100,000%</b>	<b>176 835</b>		<b>176 835</b>		<b>176 835</b>	<b>1 239 745</b>	<b>1 098 399</b>	<b>2 058 079</b>	<b>25 416 603</b>	<b>889 581</b>	<b>1 323 830</b>

(\*) 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.

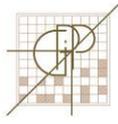
### **Delimitação da Unidade de Execução**

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.

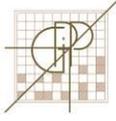
## **1.2. Atos subsequentes**

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);



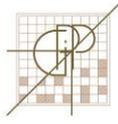
- Ao cálculo previsional sobre custos (valor dos terrenos e encargos de urbanização) e receitas (valor dos lotes, parcelas ou frações a constituir);
- À decisão preliminar sobre a participação financeira de cada um;
- À eventual criação de uma estrutura organizativa da parceria;
- À eventual utilização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

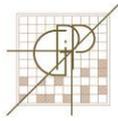
Os procedimentos a adotar no âmbito da operacionalização da UOPG1 apresentam algumas especificidades relativamente ao que foi referido nos pontos precedentes, tendo em conta a opção de proceder à delimitação de três unidades de execução (para permitir uma maior operacionalidade na gestão dos futuros 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 perspectivadas, 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 referência 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.

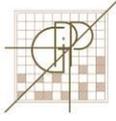


Segue-se a assinatura dos contratos de urbanização específicos e relativos à execução de cada unidade de execução, os quais irão conferir a legitimidade necessária à prossecução das operações urbanísticas subsequentes, que seguirão os trâmites previstos no RJUE.

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



ID	Proprietário	Área dentro AI (m²)	Peso relativo (‰)
55A	A	538,15	0,20%
55A	A	134,50	0,05%
57A	A	0,00	0,00%
72B	A	75,13	0,03%
72	A	609,00	2,31%
66	A	136,53	0,52%
69	A	826,22	3,18%
58	A	105,83	0,40%
72C	A	14,84	0,00%
73D	A	23,14	0,00%
72E	A	203,00	0,78%
61	A	1.399,94	5,35%
61D	A	74,00	0,28%
69	A	777,90	2,99%
70	A	19.234,95	7,28%
70A	A	538,75	2,05%
70B	A	283,61	1,07%
57	B	246,59	0,95%
62	C	1.928,65	7,44%
63	C	1.371,88	5,24%
56	D	3.002,48	11,37%
55	A	663,70	2,52%
65A	E	172,80	0,66%
64	F	5.728,00	21,70%
65	F	63.365,00	24,30%
71	F	6.093,00	2,30%
73	F	4.662,00	1,76%
47	A	2.143,08	8,20%
33	A	2.432,26	9,23%
44	A	1.876,75	7,17%
65	G	4.986,25	1,89%
46	G	5.132,66	1,94%
45	H	1.083,47	0,41%
48	I	334,99	0,12%
34	J	10.393,96	3,93%
23D	A	26,40	0,01%
09	K	2.157,49	8,32%
10	K	2.137,18	8,20%
18	L	7.486,04	2,83%
20	L	1.003,56	0,38%
16	A	16.695,50	6,32%
31	A	72,00	0,02%
28	A	728,66	2,78%
11	A	1.048,05	3,97%
32	A	1.433,43	5,42%
23A	A	1.221,51	4,63%
22B	A	3.878,38	1,46%
22C	A	1.541,78	0,58%
12	A	958,91	0,36%
12-A	A	255,89	0,09%
03	M	1.932,00	7,27%
19	N	2.690,71	1,01%
15A	E	9.303,00	3,52%
15B	M	21.120,00	79,69%
15C	E	16.715,00	6,32%
27	E	3.260,07	1,23%
16A	G	3.533,00	1,33%
05	P	4.080,71	1,54%
17	Q	2.295,90	0,87%
44	R	14.252,49	5,39%
23	S	1.558,84	0,59%
24	T	2.824,04	1,07%
25	T	484,15	0,18%
26	T	6.593,43	2,48%
31	T	132,73	0,05%
13	U	1.951,00	0,73%
TOTAL		263.967,17	100%

00 LIMITE DA UOPG  
00 LIMITE DAS PARCELAS ORIGINAIS E RESPECTIVA IDENTIFICAÇÃO  
0.00 LIMITE DO ZONAMENTO EM ACOORDO COM O IMI  
  ÁREAS INFRAESTRUTURADAS (30 M)  
  PARCELAS MUNICIPAIS DE DOMÍNIO PÚBLICO

**OPERACIONALIZAÇÃO DA UOPG1 - AV. NUN'ÁLVARES**  
 IDENTIFICAÇÃO DO CADASTRO ORIGINAL

Câmara Municipal do Porto | Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda  
 Avenida da Boavista, 1100-033 Porto | Avenida da Boavista, 1100-033 Porto  
 Tel: 229775956 | Fax: 229773893



Área total (m²)	N.º parcelas	Área total (m²)	N.º parcelas
1.1	12 839.00	36 014	350
1.5	3 913.00	19 913	1 275
1.7	1 907.9	1 279	2 235
1.20	5 127.00	1 500	744
1.25	1 000.00	3 385	1 311
1.28	8 932.81	11 898	1 311
1.31	1 824.30	1 852	1 311
1.29	2 415.90	2 282	1 311
1.30	50.00	744	744
1.31	738.00	744	744
1.32	738.00	744	744
1.33	738.00	744	744
1.34	738.00	744	744
1.35	738.00	744	744
1.36	738.00	744	744
1.37	738.00	744	744
1.38	738.00	744	744
1.39	738.00	744	744
1.40	738.00	744	744
1.41	738.00	744	744
1.42	738.00	744	744
1.43	738.00	744	744
1.44	738.00	744	744
1.45	738.00	744	744
1.46	738.00	744	744
1.47	738.00	744	744
1.48	738.00	744	744
1.49	738.00	744	744
1.50	738.00	744	744
1.51	738.00	744	744
1.52	738.00	744	744
1.53	738.00	744	744
1.54	738.00	744	744
1.55	738.00	744	744
1.56	738.00	744	744
1.57	738.00	744	744
1.58	738.00	744	744
<b>Total</b>	<b>38 939.01</b>	<b>71 285</b>	

NOTA: PODERÁ EXISTIR ALTERAÇÃO NO NÚMERO E ÁREAS DOS LOTES

- LIMITE DA UOPG
- UE1 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 1
- UE2 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 2
- UE3 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 3
- LIMITE E IDENTIFICAÇÃO DE NOVAS PARCELAS/LOTES
- ÁREAS PÚBLICAS**
- RIBEIRAS
- ÁREAS VERDES PÚBLICAS
- ESPAÇO CANAL (ARRIAMENTOS, PASSADEL, ESTACIONAMENTO)
- ESPAÇOS DE ESTADIA
- USOS**
- ÁREA DE BLOCOS - PREDOMÂNCIA DE HABITAÇÃO
- ÁREA DE MORADIAS - PREDOMÂNCIA DE HABITAÇÃO

**OPERACIONALIZAÇÃO DA UOPG1 - AV. NUN'ÁLVARES**  
 DESENHO URBANO E DELIMITAÇÃO DAS UNIDADES DE EXECUÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda  
 Avenida de Boavista, 384-390-391  
 4150-012 Bo. V. Gaia  
 Tel. 229775956 Fax. 229773909



-  LIMITE DA UOPG
-  UE1 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 1
-  UE2 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 2
-  UE3 LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO 3
- INFRAESTRUTURA GERAL
-  EXO URBANO COMPLEMENTAR (AVENIDA NUN'ÁLVARES)
-  EXO URBANO COMPLEMENTAR (OUTRAS VAS)
-  ÁREA QUE EXCEDE UM PERFIL DE 12 m
-  ÁREAS VERDES DE ACESSO PÚBLICO (CARTA DA EEM) PREVISTAS NO PDM
- CEDENTAS LOCAIS
-  VAS LOCAIS

  
**OPERACIONALIZAÇÃO DA UOPG1 - AV. NUN'ÁLVARES**  
 PLANTA DE CEDENTAS

 CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
  Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda  

 Avenida Sá Carneiro, 100 - 4150-115 Rio Tinto  
 Tel. 229773000 Fax. 229773959