

Aguardar-se

Nº: 631116/2024/EMP

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 153.º do Regulamento do PDM (RPDM) nos espaços em consolidação a execução do Plano é, 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 5 – Aleixo, localizada na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, correspondente ao território delimitado pela Rua do Ouro, Rua do Aleixo, Rua da Arrábida, Rua da Mocidade da Arrábida e traseiras dos prédios urbanos que facejam com as ruas das Condominhas e da Arrábida;
5. Os objetivos e termos de referência de intervenção para esta UOPG, de acordo com o mesmo artigo 160.º do RPDM, *“visa a estruturação de um território para habitação, com a criação de um espaço verde de fruição coletiva, desde a frente ribeirinha até ao limite norte da UOPG (rua da Arrábida), assim como a compatibilização dos projetos urbanísticos de grande dimensão previstos para o antigo bairro do Aleixo e para a antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro”* permitindo a

M-

consolidação da rede viária através da criação de novos canais de circulação rodoviária e pedonal que reconfiguram e complementam a rede viária preexistente;

6. A Câmara Municipal do Porto, ao abrigo dos poderes que lhe são conferidos pelo n.º 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto no artigo 158.º do RPDM, pode delimitar para a área identificada como UOPG 5 – Aleixo, uma ou várias Unidades de Execução;
7. O sistema de execução a adotar, dada a importância estratégica desta UOPG, é o da cooperação, pertencendo ao Município a iniciativa de execução do plano, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal, sendo este sistema admitido pelo PDM;
8. A Unidade de Execução a delimitar para esta área deve cumprir os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

Considerando ainda que:

9. A Câmara Municipal desenvolveu um estudo urbanístico com uma solução urbanística para a totalidade da área de intervenção, onde a Unidade de Execução que se pretende delimitar, designada como UE1 - Aleixo, se insere, conforme consta do anexo “P4_ Planta de Estudo Urbanístico de referência” e do “P5 _Perfis de Estudo Urbanístico de referência” inseridos no relatório junto à presente proposta como Anexo III;
10. A solução urbanística referida no ponto anterior cumpre integralmente os objetivos e parâmetros definidos no PDM, tendo servido de base para o desenvolvimento dos cálculos para efeitos da necessária distribuição de benefícios e encargos, apresentados no relatório, conforme Anexo III;



11. 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 abrangidos;
12. A delimitação da Unidade de Execução UE1 - Aleixo, que se apresenta, procura enquadrar soluções urbanísticas compatíveis com os princípios da UOPG 5, bem como, configurar uma exequibilidade economicamente viável e que permita salvaguardar os direitos dos intervenientes, bem como uma equitativa distribuição dos benefícios e encargos que dela decorrem, sem prejuízo da repartição dos direitos de edificabilidade condicionada pelo compromisso urbanístico decorrente do acordo homologado pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto (TAFP) que opunha o Município do Porto e a EDP (EDP Distribuição - Energia S.A., EDP – Imobiliária e Participações S. A. e Ocidental – Sociedade Gestora do Fundo de Pensões S.A., na qualidade de gestora e representante legal do Fundo de Pensões da EDP), relativa aos prédios sitos na rua do Ouro, n.º s 151 e 153, que concede à EDP um direito de edificabilidade de 41.583 m²;
13. Os lotes com capacidade construtiva resultantes do reparcimento previsto serão distribuídos perequativamente por todos os proprietários de prédios integrados na Unidade de Execução;
14. Dos lotes que ficarão propriedade do Município, uma parte será destinada ao Invesurb - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, nos termos do contrato "Contrato do Bairro do Aleixo" celebrado entre o Município do Porto e a Gesfimo em 19 de janeiro de 2010 e alterado em 26 de julho de 2012, em 08 de julho de 2015, em 07 de fevereiro de 2019 e em 20 de dezembro de 2022, para proceder à reabilitação do "Bairro do Aleixo", com a capacidade construtiva máxima de 22.500 m², integrando os restantes lotes municipais no domínio privado municipal para construção de habitação a custos acessíveis, bem como a outros usos complementares e compatíveis com aquele uso habitacional;

M

15. Para efeitos de cumprimento da justa repartição de benefícios e encargos os mesmos são calculados seguindo os princípios perequativos previstos no PDM, sem prejuízo da necessária transferência de benefícios e encargos entre o Município do Porto e o legítimo detentor dos direitos de edificabilidade conferidos pelo acordo homologado pelo Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto mencionado no considerando n.º 12;
16. A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM, no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar, e 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 precedido de auscultação e tentativa de concertação com todos proprietários, tendo sido realizadas diversos contactos e reuniões com os proprietários dos terrenos abrangidos pela UOPG 5;
19. O desencadeamento do procedimento desta Unidade de Execução bem como a sua delimitação final devem ser deliberadas pela Câmara Municipal.

M

Por último, considerando que:

20. A Câmara Municipal do Porto, na 9.ª Reunião Pública Extraordinária do Executivo Municipal de 12 de junho de 2024, deliberou, nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.º 1 e 2, e 148.º, n.º 4.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), aprovar a delimitação da Unidade de Execução UE1–Aleixo, fixando a abertura de um período de discussão pública por 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia útil da data de publicação do respetivo aviso em Diário da República;
21. A publicitação da abertura da discussão pública fez-se através do Aviso n.º 14137/2024/2, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 131, de 9 de julho de 2024, sendo que o período de discussão pública decorreu de 17 de julho a 13 de agosto;
22. Nos termos do n.º 3, do artigo 89.º do Regime Jurídico dos 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 25 (vinte e cinco) pronúncias, cuja análise e ponderação constam do Relatório de Ponderação de Resultados da Discussão Pública (Anexo I);
24. Como explicitado no referido Relatório, da ponderação das pronúncias não resulta a necessidade de realizar qualquer alteração à proposta inicial sendo, contudo, retificado um lapso no relatório, referente à designação de um arruamento.

h

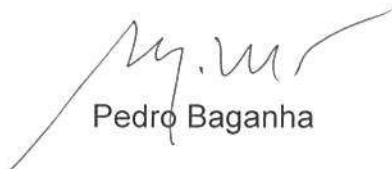
Nesse sentido, propõe-se que:

Nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.ºs 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 nos artigos 158.º e 160.º do RPDM, a Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação da unidade de execução UE1 – Aleixo, conforme prevista no Anexo III, que faz parte integrante da presente proposta.

Porto, e Paços do Concelho, 03 de outubro de 2024

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 de Resultados da Discussão Pública e seus anexos;

Anexo II – P1 _ Planta de Delimitação e Cadastro Original;

Anexo III – Relatório da Proposta de Delimitação de Unidade de Execução – UE1 - Aleixo (UOPG5 – Aleixo) e seus anexos.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Assunto: Delimitação final da Unidade de Execução 1 - Aleixo da UOPG 5, após consulta pública.

NUD/631116/2024/CMP

Deliberação: Aprovada por maioria, com 2 votos contra, da Senhora Vereadora da CDU e do Senhor Vereador do BE e com 2 abstenções dos Senhores Vereadores do PS.

Reunião pública do Executivo Municipal de 14 de outubro de 2024.

O Diretor Municipal da Presidência



Adolfo Sousa