



RELATÓRIO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO

UE1 – Currais

UOPG 8 –Currais

outubro/2024

Índice

1. Enquadramento	4
1.1. Introdução	4
1.2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção	5
1.3. Conformidade com os PMOT em vigor	6
1.3.1. <i>Execução, perequação e encargos urbanísticos</i>	6
1.3.2. <i>Uso do Solo - Cartas de Ordenamento do PDMP e Carta de Condicionantes</i>	7
1.3.3. <i>Uso do solo - Disposições regulamentares do PDM</i>	8
1.3.4. <i>Servidões e Restrições de Utilidade Pública</i>	16
1.3.5. <i>Cartas Complementares do PDMP aplicáveis</i>	16
1.4. Conformidade com o estudo urbanístico de referência da UOPG 8 – Currais	17
1.5. Objetivos da operação urbanística decorrente da Unidade de Execução	19
1.6. Critérios de delimitação da Unidade de Execução	20
1.6.1. <i>Sistema de execução</i>	20
1.6.2. <i>Critérios de delimitação</i>	21
2. Proposta	22
2.1 Enquadramento da deliberação da Câmara Municipal	22
2.1.1 <i>Enquadramento geral</i>	22
2.1.2 <i>Trâmites da operação</i>	24
2.2 Planta P1 – Planta de Delimitação e Cadastro Original	25
2.3 Identificação de cada parcela, área e proprietário	26
2.4 Proposta urbanística associada	27
2.4.1 <i>Síntese da proposta</i>	27
2.4.2 <i>Pronúncia de entidades externas e serviços da CMP</i>	29
3. Elementos complementares	31
3.1 Avaliação do nível de infraestruturação do solo	31
3.1.1 <i>Metodologia</i>	31
3.2 Edificabilidade	34
3.2.1 <i>Edificabilidade Abstrata</i>	34
3.2.2 <i>Edificabilidade concreta da UE1 - Currais</i>	35
3.2.3 <i>Edificabilidade a ceder ao FMSAU</i>	35
3.2.4 <i>Edificabilidade concreta</i>	36
3.3 Encargos urbanísticos	36
3.3.1 <i>Obras de Urbanização</i>	37
3.3.2 <i>Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas</i>	39
▪ <i>Taxa relativa a Infraestrutura Local</i>	39
▪ <i>Taxa relativa a Infraestrutura Geral</i>	39
▪ <i>Cálculo de TMI</i>	39
3.3.3 <i>Cedência para infraestrutura geral</i>	40
3.3.4 Outros encargos	41
3.3.5 <i>Síntese de Encargos Urbanísticos (exceto compensação por excesso de edificabilidade)</i>	42
3.4 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Currais / por parcela	43

4. Elementos Anexos	44
4.1 Anexo A - Peças de enquadramento:	44
4.2 Anexo B – Estudo urbanístico de referência para a UOPG 8	44
4.3 Anexo C - Planta base da proposta de delimitação	44
4.4 Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento	45

Índice de Figuras

Figura 1- Extrato da planta de Síntese (Anexo B – Estudo urbanístico de referência).....	17
--	----

Índice de Tabelas

Tabela 1 - Síntese comparativa de benefícios e encargos face à UOPG8.....	19
Tabela 2 - Identificação de parcelas e respetivas áreas (Fonte: P01: Planta da situação existente, das peças desenhadas, do Anexo C.....	26
Tabela 3 - Parâmetros urbanísticos relativos aos lotes.....	29
Tabela 4 - Nível de infraestruturação (Ni) das parcelas integrantes na U.E.	33
Tabela 5 -Défice de infraestruturação das parcelas integrantes na EU (Adaptado da tabela “Afetação aos proprietários dos benefícios e dos encargos” da Memória descritiva e justificativa, página 4, do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento).....	33
Tabela 6 - Edificabilidade Abstrata da U.E.....	34
Tabela 7 - Edificabilidade Abstrata distribuída por prédio	34
Tabela 8 - Síntese de Encargos Urbanísticos.....	42
Tabela 9 - Distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Currais / por parcela (Adaptado da tabela de cálculo de benefícios e encargos da Memória descritiva e justificativa, página 23, do Anexo D- Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento).....	43

Índice de Quadros

Quadro 1- Parâmetros base da solução urbanística proposta.....	28
Quadro 2 – Infraestrutura geral	37
Quadro 3 – Infraestrutura Local	37
Quadro 4 - Valores de referência para o cálculo do custo de obras de urbanização (Adaptado da tabela “Custo das obras de urbanização” da Memória descritiva e justificativa, página 2, do do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento).....	38
Quadro 5 - Cedência para infraestrutura geral	41

1. Enquadramento

1.1. Introdução

O presente documento enquadra e justifica a proposta para aprovação pela Câmara Municipal do Porto, do processo de delimitação de uma Unidade de Execução, inserida na UOPG 8 - Currais, prevista no artigo 160.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto (RPDMP).

A unidade de execução proposta para delimitação, doravante designada por UE1- Currais, é requerida pela empresa ONICE, Empreendimentos Imobiliários S.A., que declarou:

- ser proprietária de um dos prédios (designado por A) com 22015 m2;
- os restantes 4 proprietários têm conhecimento do procedimento requerido.
- 4 proprietários subscrevem a planta cadastral, sendo exceção o proprietário da parcela D, que se encontra impossibilitado por razões de saúde;
- o requerimento é feito ao abrigo do artigo 160.º do PDM, que prevê que o sistema de execução a adotar na UOPG8 é da iniciativa dos particulares nos primeiros 5 anos, que estão em curso desde a publicação em Diário da República do Aviso 12773/2021, de 8 de julho de 2021;
- o procedimento requerido teve o acompanhamento técnico da Câmara Municipal do Porto, no âmbito do processo NUP/93039/2021/CMP, relativo a um Pedido de Informação Prévia de Operação de Loteamento para esta área, e teve continuidade no processo NUP/9703/2024/CMP.

Decorre do artigo 160.º, no que respeita à UOPG 8 – Currais, o seguinte:

- Área de Intervenção:** *Território delimitado pelas ruas de Currais, da Calçada da Ranha, Rua de Virgínia Moura, Rua do Dr. Deniz Jacinto e terrenos dos prédios urbanos que confrontam a sul com a Rua de Nau Vitória.*
- Objetivos e Termos de Referência:** *A intervenção urbanística programada visa a estruturação de um território, através da implementação de dois eixos viários e do reperfilamento da rua de Virgínia Moura. Visa ainda a criação de uma Área Verde de Fruição Coletiva, que enquadra alguns equipamentos de índole local, bem como, a renaturalização da ribeira de Currais e a criação de uma bacia de retenção a poente do Centro de Comando Operacional (CCO) da REFER em Contumil. Para este território, identifica –se a necessidade de realização de um estudo geotécnico para o aterro do antigo bairro São João de Deus¹, com vista a determinar a eventual necessidade de descontaminação:*
 - Esta UOPG destina -se a Área de Frente Urbana Contínua de Tipo II, Área de Blocos Isolados de Implantação Livre, Área de Edifícios Tipo Moradia, Área de Atividades Económicas de Tipo II, incluindo comércio e serviços de apoio e Área Verde de Fruição Coletiva;*
 - Deve disponibilizar os solos necessários para as infraestruturas viárias e para a Área Verde de Fruição Coletiva, definidas no PDMP;*

¹ Em 2003 foi feito um estudo geotécnico pelo Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto – “Caracterização Geoambiental e Geotécnica da Zona Envolvida pela Lixeira do Bairro S. João de Deus, no Porto”. Poderá ser necessária a sua atualização.

c. Parâmetros urbanísticos:

- c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias da qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial;
- c.2) A edificabilidade na totalidade da UOPG é de 1,0;

d. Forma de execução: Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução;

e. Prazo:

- e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano;
- e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes, podendo este último ser antecipado designadamente por razões de ordem política, oportunidade ou conjuntura socioeconómica.

Decorre do Relatório do Plano Diretor Municipal (maio 2021), o seguinte:

- **Ações executórias:**

1. Execução do eixo viário que liga a rotunda Hugo Rocha à rua de Currais e requalificação da rua de Nau Vitória com encerramento à rotunda de Hugo Rocha.
2. Execução de um canal viário que liga as ruas da Nau Vitória (sul) e de Currais (a norte).
3. Execução de espaço verde entre as ruas de Currais e a rotunda Hugo Rocha, com renaturalização da ribeira de Currais.
4. Execução de espaço verde com bacia de retenção na ribeira de Currais junto ao CCO da REFER.
5. Reperfilamento da rua de Virgínia Moura.

- **Entidades envolvidas:**

- Privados para as ações 1, 2 e 5;
- CMP para as ações 3 e 4.

- **Ações complementares:**

- Execução de troço do eixo viário de ligação à rua de Currais.

1.2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção

A área objeto da proposta da UE1 – Currais, corresponde a uma área de terreno com **60 508m²**, localizado na freguesia de Campanhã, delimitado pelas ruas de Currais e Corino de Andrade e por outras parcelas privadas que também integram a UOPG 8 - Currais. (E01 – Planta de localização), constante do Anexo A – Pelas de Enquadramento do capítulo 4).

A área de intervenção é constituída por cinco prédios de propriedade privada, adiante designados de A a E.

Um destes prédios não é totalmente incluído na UE1 – Currais, remanescendo uma parcela sobrance de 6 997 m² que, por razões urbanísticas, integrará uma futura Unidade de Execução.

1.3. Conformidade com os PMOT em vigor

1.3.1. Execução, perequação e encargos urbanísticos

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

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

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

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

- 1. O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 3 do artigo anterior varia em função do sistema de execução adotado.*

2. *No sistema de cooperação:*

- a) *Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;*
- b) *Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;*
- c) *A Câmara Municipal pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.*

3. *No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da Câmara Municipal, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.*

4. *No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.*

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

As cartas são reproduzidas no anexo A, do capítulo 4, tendo como área de abrangência a UOPG 8 - Currais em que a Unidade de Execução se insere, com a seguinte designação:

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

Cartas de Ordenamento

- 02 – PO – Carta de Qualificação do Solo
- 03 – PO – Carta de Estrutura Ecológica Municipal
- 04 – PO – Carta de Riscos Naturais – Alteração por Adaptação
- 05 – PO – Carta de Zonamento Acústico
- 06 – PO – Carta de Património II: Património Arqueológico
- 07 – PO – Carta de Estrutura Viária e Estacionamento

Carta de Condicionantes

- 08 – PC – Carta de Condicionantes Geral Dinâmica

Cartas Complementares

- 09- CC – Carta de Infraestruturas de Transportes Coletivos
- 10 – CC - Carta de Infraestruturas de Modos Suaves
- 11 – CC - Carta de Infraestruturas II: Transporte e Distribuição de Energia Elétrica
- 12 – CC - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações
- 13 – CC – Carta de Zonamento Perequativo
- 14 – CC – Carta de Compromissos Urbanísticos

1.3.3. Uso do solo - Disposições regulamentares do PDM

Do ponto de vista da qualificação operativa do solo (artigo 13.º do RPDM), a área de intervenção integrada na UE1 – Currais insere-se em “áreas em consolidação”.

No que se refere à qualificação funcional do solo, a área de intervenção integra a categoria “Espaços de Atividades Económicas” (artigo 34.º do RPDM) na subcategoria “Área de atividades económicas Tipo II” (artigos 37.º e 38.º do RPDM) e a categoria de “Espaços verdes e Frente atlântica ribeirinha” (artigo 39.º do RPDM) na subcategoria “Área verde de fruição coletiva” (artigo 40.º do RPDM).

TÍTULO III - USO DO SOLO

CAPÍTULO II – QUALIFICAÇÃO OPERATIVA

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

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

CAPÍTULO III – QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL

SECÇÃO II - Espaços centrais

Artigo 17.º - Âmbito, Objetivos e Usos

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

Artigo 18.º - Tecidos Urbanos

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

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

A presente proposta de unidade de Execução contempla, face à respetiva área de intervenção (60 508 m2), 70% em “Área de atividades económicas Tipo II” e 30% em “Área verde de fruição coletiva”, reguladas pelos artigos 37.º e 38.º, e artigo 40.º do RPDMP, respetivamente. Ambas categorias de usos do solo perfazem 24% da totalidade da UOPG 8 – Currais.

De acordo com o desenho urbano desenvolvido para a UE1 - Currais, são propostas novas vias, que garantem a sua estruturação urbana face à estratégia global prevista no Plano para a UOPG8 - Currais, bem como a adequada distribuição em lotes com vista à construção de novas edificações, além da criação de uma estrutura verde de uso coletivo, promovendo a articulação da proposta com a envolvente próxima.

A infraestrutura viária proposta é de carácter local (8888 m2) correspondendo a duas novas vias: uma, prevista na Carta de Qualificação do Solo em sede de PDM, no sentido norte/sul, que permite a continuidade da rua Lha Lhéngua Mirandesa até à rua Nau Vitória e; outra, de carácter local, de acesso às edificações possibilitando, igualmente, a articulação da nova malha urbana com a rede existente (rua de Currais).

SUBSECÇÃO II - Área de Atividades Económicas Tipo II

Artigo 37.º - Âmbito e Objetivos

- 1. Destinam-se à instalação de empresas representativas das diferentes áreas de negócio, bem como de outros usos complementares, designadamente, industriais, logísticos, turismo, investigação, serviços, comércio e equipamentos.*
- 2. É permitida a construção de habitação desde que a área de edificação destinada a esse uso seja inferior à área atribuída à instalação de atividades económicas.*

Artigo 38.º - Edificabilidade

- 1. O índice de edificação máximo admitido é de 1,4 o qual poderá assumir outros valores desde que justificados no âmbito de uma UOPG.*
- 2. A área impermeabilizada não poderá ser superior a 70% da área da parcela.*

De acordo com os objetivos traçados para a UOPG 8 – Currais no PDM, é proposta a distribuição de lotes afetos a atividades económicas e habitação, dando cumprimento ao artigo 37.º do RPDMP, assentes na reestruturação da malha urbana através da criação de uma rede de percursos, viários e pedonais.

São propostas duas vias: R1 e R2. Por um lado, o arruamento R1 atravessa a área de intervenção no sentido norte/sul e faz a ligação com a rua da Nau Vitória, intersetando o eixo urbano com importância sequencial previsto na Carta de Estrutura Viária e Estacionamento do PDM.

Por outro lado, o arruamento R2 respeita o traçado definido no Estudo de Estrutura Verde para a UOPG 8 – Currais, conforme referenciado nos elementos anexos ao PDM nos “Estudos Urbanísticos Municipais, maio 2021 - Estudos Preliminares de Estrutura Verde”. Este arruamento permite garantir o acesso ao interior da UOPG 8, promovendo a circulação pedonal e os modos suaves. Por último, é ainda criada uma ligação pedonal que acompanha a extensão do Parque verde proposto, desde a UE1 – Currais à restante área da UOPG 8.

O conjunto edificado proposto é caracterizado por blocos isolados, definindo novos alinhamentos e promovendo novas frentes urbanas, adequados aos usos pretendidos, apoiados na nova estrutura de percursos viários e pedonais, com ligações à rede existente. Propõe-se a criação de 10 lotes com base numa implantação que visa a otimização espacial dentro dos limites da presente subcategoria de espaço bem como do conjunto da solução urbanística. Da ocupação das parcelas nesta subcategoria, 50,01% da área de edificação é destinada a atividades económicas e 49,99% a habitação coletiva, obedecendo ao ponto 2, do artigo 37.º, do RPDMP.

Tendo em conta os parâmetros urbanísticos associados à referida subcategoria do solo que integra a UE1 – Currais, a área de impermeabilização prevista na solução urbanística, inerente à presente proposta de delimitação, não ultrapassa o índice de impermeabilização máximo admitido de 70%, nos termos do disposto no ponto 2, do artigo 38.º, do RPDMP.

A configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, incluindo a implantação e volumetria das edificações, encontra-se distribuída no território de modo que sejam garantidas as condições de salubridade das edificações e dos terrenos exigíveis no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), na sua redação atual. Nas novas frentes urbanas de R1 e R2, os edifícios assumem a cêrcea máxima de 31 metros acima da cota do terreno, quer nos edifícios de comércio/serviços, quer nos de habitação coletiva. Tendo como pressuposto uma adequada integração urbana das edificações propostas no desenho do conjunto, a solução urbanística adotada recai 1) nos afastamentos dos blocos 2, 3, 4, 5, 6 e 7 da rua de Currais e rua Dr. Corino de Andrade, com cêrceas máximas que variam, aproximadamente, entre 26 metros e 30 metros.

Secção IV - Espaços verdes e Frente atlântica e ribeirinha

Artigo 40.º - Área verde de fruição coletiva

- 1. Correspondem a parques e jardins de acesso público, praças arborizadas e ajardinadas, existentes ou propostas.*
- 2. Admitem-se obras de construção de infraestruturas públicas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, sem prejuízo do seu valor patrimonial e da sua identidade como espaço verde urbano.*

3. *No caso dos edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio o índice de impermeabilização não pode ser superior a 0,05 na área da parcela, devendo ser consideradas para o cálculo dessa área as edificações existentes e restantes áreas impermeáveis, legalmente constituídas após 3 de fevereiro de 2006.*
4. *Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem.*
5. *Para efeitos do cálculo da área de impermeabilização não se incluem as veredas, nem os elementos decorativos públicos de pequena dimensão, nomeadamente, coretos, lagos, fontanários, estátuas e esculturas.*

A presente unidade de Execução contempla 30% da sua área na subcategoria de “Área verde de fruição coletiva”, regulada pelo artigo 40º do RPDMP.

TÍTULO IV - DOS SISTEMAS URBANOS

CAPÍTULO II - Sistema ambiental (artigos 57.º e 58.º)

Artigo 57.º - Âmbito

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

Artigo 58.º - Princípios Orientadores

O sistema ambiental rege-se pelos seguintes princípios orientadores:

- a. *Proteger e valorizar os recursos naturais promovendo a biodiversidade e a vegetação autóctone, o equilíbrio do ciclo hidrológico, privilegiando a renaturalização das linhas de água e o incremento dos espaços verdes disponíveis para a sua fruição;*
- b. *Melhorar a proteção e a adaptação aos riscos naturais, designadamente, aos que decorrem das alterações climáticas;*

- c. *Garantir níveis acústicos que permitam a melhoria da qualidade do ambiente urbano;*
- d. *Promover o recurso a soluções de base natural, de eficiência energética e bioclimáticas em todas as intervenções, designadamente, as previstas no regulamento do índice ambiental do Porto.*

No que se refere ao Sistema Ambiental, a área de intervenção integra as categorias da “Estrutura Ecológica Municipal” (artigo 59.º do RPDM), nomeadamente, na categoria “Espaços verdes fundamentais (artigo 65.º do RPDM) na subcategoria “Área verde de acesso público” (artigo 66.º do RPDM), bem como a categoria de “Corredores verdes” na subcategoria “Corredores verdes principais” (artigo 70.º).

Neste âmbito, a proposta para a UE1 – Currais visa a criação de uma estrutura verde de uso coletivo, designado de Parque urbano, promovendo a sua articulação com a envolvente próxima, considerado como elemento centralizador da estratégia definida para a globalidade da UOPG 8, constante no RPDM.

SECÇÃO I - Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 59.º - Objetivos

1. *A Estrutura Ecológica Municipal visa promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico.*
2. *A estrutura ecológica municipal tem como objetivo:*
 - a) *A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano;*
 - b) *A integração dos espaços de génese natural e dos espaços verdes de génese humana;*
 - c) *A dotação de uma infraestrutura verde que promova a resiliência do território municipal às alterações climáticas;*
 - d) *A delimitação, salvaguarda e promoção do potencial do sistema húmido, como elemento-chave de sustentabilidade e coesão da paisagem.*

A área de intervenção proposta de unidade de Execução compreende, face à respetiva área de intervenção (60 508 m²), 30% em “Área verde de acesso público” e 30% em “Corredores verdes principais”, reguladas pelos artigos 66.º e 70.º, do RPDM, respetivamente, representando, cada uma, 7% da área na totalidade da UOPG 8 – Currais configurada pelo Plano.

No que respeita às “Áreas de génese natural”, de acordo com a carta de Estrutura Ecológica Municipal do Plano, na área de intervenção da UOPG 8 – Currais, existem vários troços de linha de água subterrâneos, acompanhadas de uma área de aluvião, com proposta de integração de bacias de retenção (artigos 62 e 63.º do RPDM).

SUBSECÇÃO II – Espaços verdes fundamentais

Artigo 65.º - Âmbito e objetivos

1. O espaço verde fundamental é constituído por:
 - a) Área verde de acesso público;
 - b) Área verde de elevado valor ecológico;
 - c) Área verde associada a zonas sensíveis.
2. Pretende-se o reforço da estrutura verde urbana através da criação de novos espaços e da requalificação de espaços existentes, com vista à valorização dos recursos naturais, à promoção dos serviços de ecossistema e à valorização da qualidade do ambiente urbano.

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

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

No que se refere aos espaços verdes fundamentais, a UE1 – Currais insere-se em “Área verde de acesso público”, regulada pelo artigo 66.º do RPDMP. Esta área é, na sua maioria, coincidente com a “Área verde de fruição coletiva” dos “Espaços verdes e frente atlântica e ribeirinha”, acima referida, que atravessa a área de intervenção no sentido este-sudoeste.

SUBSECÇÃO III - Corredores Verdes

Artigo 69.º - Âmbito e objetivos

1. Os corredores verdes constituem uma rede estruturante de sistemas naturais relevantes, que têm por suporte o sistema húmido e os espaços verdes fundamentais.
2. Encontram-se estruturados em corredores principais, corredores complementares e rede de conexão.
3. Os corredores verdes têm por objetivo garantir a continuidade da estrutura ecológica, a coesão e o reforço da paisagem de forma sistémica, potenciando a qualidade do ambiente urbano, a salvaguarda da circulação da água, do ar e dos nutrientes, a implementação do

continuo natural como suporte à sustentabilidade e resiliência da cidade face às alterações climáticas.

A área identificada é de 17 964 m² e integra uma rede de espaços verdes estruturados, relacionada com áreas dos logradouros dos lotes edificados, integrando um conjunto harmonizado, ao qual se aplica o artigo 70.º do RPDMP.

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

No que respeita ao zonamento acústico a área de intervenção está classificada como: “Zona Sensível”, de acordo com artigo 80.º do RPDMP, sendo coincidente com a “Área verde de acesso público” acima referida e, Zona Mista, a restante área de intervenção (artigo 81.º do RPDMP).

CAPÍTULO III – SISTEMA PATRIMONIAL

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

Artigo 83.º - Âmbito

1. *O sistema patrimonial inclui os bens imóveis de interesse arquitetónico, urbanístico, histórico, arqueológico e natural que, pela sua particular importância, contribuem para preservar a identidade da cidade e valorizar os seus tecidos urbanos e recursos materiais simbólicos.*
2. *Incluem-se também as frentes urbanas ou outros elementos arquitetónicos e urbanísticos relevantes, que justificam a sua preservação como elementos caracterizadores da diversidade morfotipológica da cidade.*
3. *O sistema patrimonial, representado na Planta de Ordenamento - Cartas de Património I e II, à exceção da alínea d) do presente número, compreende as seguintes componentes:*
 - a. *Património urbanístico e arquitetónico:*
 - i. *Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico;*
 - ii. *Núcleos e lugares;*
 - iii. *Conjuntos e imóveis de valor patrimonial, incluindo, designadamente, os imóveis classificados ou em vias de classificação (Anexo I).*
 - b. *Património arqueológico:*
 - i. *Áreas de valor arqueológico;*
 - ii. *Áreas de potencial valor arqueológico.*
 - c. *Património natural:*
 - i. *Biofísico - Arvoredo de Interesse Público;*
 - ii. *Geofísico - Complexo metamórfico da Foz do Douro.*
 - d. *Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local.*

Artigo 84.º - Princípios Orientadores

1. *As intervenções que incidam sobre o património, quer seja privado ou público e no qual se inclui o espaço público, integrado em qualquer das componentes referidas no artigo anterior, devem respeitar as suas características e ter presente as possibilidades de fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação.*

2. *Qualquer intervenção no edificado deve preservar a identidade cultural e histórica dos aglomerados ou conjuntos, assente não apenas nos bens isolados, mas também nos conjuntos edificados e no espaço público envolvente.*
3. *A adaptação a novas funcionalidades deve ter em conta o significado histórico do imóvel ou do conjunto, o estudo estrutural do edificado, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente*

Artigo 96.º - Áreas de salvaguarda arqueológica

São áreas de salvaguarda arqueológica, devidamente identificadas na Planta de Ordenamento - Carta de Património II:

- a) As Áreas de Valor Arqueológico (AVA), que correspondem aos perímetros de proteção arqueológica definidos com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados, onde foram identificados vestígios arqueológicos - estruturas, construções, depósitos estratificados ou particulares concentrações de artefactos.*
- b) As Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APA), definidas com base em referências documentais, toponímicas, achados arqueológicos cuja localização exata se desconhece, locais com condições geomorfológicas que indiciam ocupação humana histórica ou pré-histórica, troços de antigas vias de comunicação, correspondem a áreas de potencial interesse arqueológico, cuja natureza, extensão e estado de conservação carece de confirmação.*

Artigo 97.º - Regime

No caso das operações urbanísticas, localizadas nas áreas de valor arqueológico e de potencial valor arqueológico, implicarem trabalhos de escavação ou remodelação dos terrenos, o Município informará sobre a necessidade e condições de execução de eventuais intervenções arqueológicas de avaliação prévia, acompanhamento de obras ou outros trabalhos arqueológicos essenciais à aprovação e execução das intervenções pretendidas.

De acordo com a Carta de Património II – Património Arqueológico, na área de intervenção encontra-se identificada uma “Área de Potencial Valor Arqueológico (APA)” 22 – Lugar de Rebordões e Currais, sujeita ao regime previsto no artigo 97.º do RPDMP.

CAPÍTULO IV – SISTEMA DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES

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

De acordo com o PDM, na delimitação da UOPG 8 – Currais, constata-se a presença de dois eixos urbanos com importância sequencial: um existente (Rua Dr. Corino e Andrade) e outro proposto que atravessa transversalmente a UOPG de este a oeste (artigo 110.º do RPDMP), bem como a requalificação proposta de dois eixos urbanos complementares (Rua de Virgínia Moura e Calçada da Ranha), de acordo com o artigo 109.º do RPDMP.

A presente proposta prevê a criação de infraestrutura viária de caráter local, correspondente a duas vias, identificadas de R1 (concebido como arruamento local, podendo ser convertido como um eixo complementar no futuro) e R2 (arruamento de acesso local ao interior da delimitação da UE1 – Currais), nas peças escritas e desenhadas do Anexo D, do capítulo 4.

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

Os sistemas de infraestruturas compreendem as seguintes componentes estruturantes:

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

Relativamente a estes sistemas, considerando que na sua grande maioria são variáveis do cálculo do valor do solo, a presente proposta de delimitação de Unidade de Execução apresenta o nível de infraestruturização da área de intervenção, graficamente representado na peça desenhada “P05 - Planta de infraestruturas existentes”, constante do Anexo D, do capítulo 4.”.

1.3.4. Servidões e Restrições de Utilidade Pública

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

- Zona de Proteção de Arvoredo Classificado ou em vias de Classificação – Sobreiro: Legislação aplicável:

- Zona de servidão de rede elétrica: Confronta com Rede de alta tensão (60kV) – RND: Legislação aplicável: Decreto Regulamentar n.º 1/92, D.R. n.º 41, Série I-B de 18/02;

- Aeroportos e aeródromos (zonas de servidão aeronáutica) Zona 7; Legislação aplicável: Dec-Lei n.º 45987 de 22/10/1964; Dec. Regulamentar n.º 7/83 de 3 de fevereiro, DR, 1ª série, n.º 28 com a Declaração Pres. Cons. Minis. de 9/2/83, DR, 1ª série-3º sup, n.º 48 de 28 de fevereiro.

1.3.5. Cartas Complementares do PDMP aplicáveis

- Carta de Infraestruturas II - TDEE:
 - Rede nacional distribuição de eletricidade (RND) - Alta Tensão – aérea – existente.
- Carta de Zonamento Perequativo:
 - Área Ocidental e Arco Exterior, sem condicionantes biofísicas.

1.4. Conformidade com o estudo urbanístico de referência da UOPG 8 – Currais

A Câmara Municipal do Porto desenvolveu internamente um estudo urbanístico de referência para a UOPG8, constante do processo NUP/35687/2023/CMP, aprovado a 10.10.2024, através do NUD/649245/2024/CMP. tendo por base o disposto no artigo 160.º do RPDM e que pretende constituir-se como orientador para as soluções urbanísticas a adotar nas potenciais delimitações de Unidades de Execução ou outras operações urbanísticas, apoiando ainda a aferição dinâmica da justa repartição de benefícios e encargos no processo de concretização dessas operações. O referido estudo consta do Anexo B – Estudo urbanístico de referência para a UOPG, do capítulo 4.

Figura 1- Extrato da planta de Síntese (Anexo B – Estudo urbanístico de referência)



O estudo urbanístico de referência respeita a uma área superior à da UOPG 8 definida no PDM, na medida em que se entendeu pertinente, face à caracterização e análise mais detalhada da área de intervenção e sua envolvente imediata, fazer proposta de utilização/ ocupação de áreas adjacentes.

Destaca-se, em particular, a frente urbana da Rua de Nau Vitória para a qual, apesar de integrar a qualificação de solo de “Área de frente Urbana contínua tipo II” se entendeu adequado não propor edificação, uma vez que incorpora o leito da ribeira de Currais, zona particularmente sensível e sujeita a inundações, para a qual se preconiza a renaturalização e a consequente renovação do ecossistema associado. Nessa medida, importa que essas áreas integrem uma futura Unidade de Execução que possa garantir os seus direitos de edificabilidade libertando-a, assim, para um fim

mais adequado às suas características biofísicas e à mais-valia que pode introduzir na estrutura ecológica municipal.

A área da presente UE1 - Currais está totalmente integrada na UOPG8 e fora das áreas antes referidas. Contudo, entendemos que esta visão mais abrangente do estudo urbanístico de referência e das áreas verdes que o mesmo proporciona, se constitui como um benefício determinante para o desenvolvimento de qualquer operação urbanística, mesmo que parcial.

A proposta de delimitação da UE1 - Currais dá cumprimento aos pressupostos urbanísticos do estudo urbanístico de referência.

Adicionalmente, importa referir que face ao disposto no n.º 6, do artigo 158.º, do Regulamento do PDM em vigor, e considerando o ensaio de edificabilidade da proposta apresentada no estudo urbanístico de referência, foram também estimados globalmente os encargos urbanísticos no sentido de aferir o cumprimento das regras perequativas:

- Relativamente aos encargos, os custos com infraestrutura local apresentam-se superiores às taxas municipais previstas para manutenção e reforço deste tipo de infraestruturas. Proporcionalmente à edificabilidade prevista, a infraestrutura local da UE1 - Currais não possui desvios significativos relativamente ao previsto para a totalidade da UOPG. Os 3% verificados não se consideram relevantes face à circunstância de estarem em causa estimativas sem existência de projetos de obras de urbanização e de estar em comparação uma solução com proposta preliminar de loteamento face a um estudo urbanístico de referência com menos detalhe no que respeita à afetação de usos do espaço público;
- No que respeita aos custos com infraestrutura geral o desvio é de 17%. Apesar de serem proporcionalmente mais significativos na restante área da UOPG 8, tratando-se de infraestrutura geral, as obras de urbanização a realizar para além do valor correspondente ao valor das taxas devidas, serão assumidas pelo município sendo por isso, possível a harmonização de encargos.
- Em relação à cedência de área para infraestrutura geral, verifica-se que esta UOPG possui um excesso de cedência para Infraestrutura Geral (IG) pelo que será necessário que o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) compense todas as operações urbanísticas que prevejam uma cedência superior à devida. No caso da UE1- Currais, pelo contrário, verifica-se um défice de cedência para IG, pelo que é feito pagamento de compensação ao FMSAU, contribuindo assim para parte da compensação a haver aos promotores das operações urbanísticas que apresentem excesso de cedência. Neste caso, o mecanismo de equilíbrio dos encargos já existe no PDM para todas as operações urbanísticas, dentro e fora de UOPG' s ou Unidades de Execução.

A tabela seguinte sintetiza os valores obtidos na análise comparativa efetuada.

Tabela 1 - Síntese comparativa de benefícios e encargos face à UOPG8

EDIFICABILIDADE	UOPG 8		UE1		ÁREA RESTANTE	
	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8
	181 314	100%	54 701	30%	126 613	70%
ENCARGOS URBANÍSTICOS	UOPG 8		UE1		ÁREA RESTANTE	
Obras de urbanização	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8
OUL						
rede viária	26 827	100%	8 888	33%	17 939	67%
áreas verdes	84 037	100%	14 063	17%	69 974	83%
CUSTO TOTAL ESTIMADO	13 836 803,00 €	1,00	3 794 805,00 €	27%	1004199800%	73%
OUG						
rede viária	23 033	100%	0	0%	23 033	100%
áreas verdes	63 139	100%	17 349	27%	45 790	73%
CUSTO TOTAL ESTIMADO	15 726 749,00 €	100%	2 081 880,00 €	13%	13 644 869,00 €	87%
Cedência de área para Infraestrutura Geral						
Área de cedência média devida IG (2)	72 466	100%	21 820	30%	50 645	70%
Área de cedência efetiva IG	86 172	recebe	13 239	paga	72 933	recebe
Taxas urbanísticas (TMI= TIG+TIL)						
TIL	0,00 €		0,00 €		0,00 €	
TIG	0,00 €		124 846,15 €		0,00 €	

Face ao exposto, entende-se que delimitação está de acordo com as condições previstas no artigo 155º do RPDM. A área delimitada:

- constitui um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, capaz de possibilitar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- garante a articulação funcional e formal com o espaço urbano consolidado preexistente, uma vez que se trata de uma faixa significativa, delimitada pela Rua de Currais (a norte e poente) e pela Rua Dr. Corino de Andrade (a nascente);
- não coloca em causa o desenvolvimento urbanístico da restante área da UOPG, ficando o arruamento que se prolonga para sul e que não fornece ligação como acesso à parte da área verde pública a concretizar na operação de loteamento respeitante à presente operação.

1.5. Objetivos da operação urbanística decorrente da Unidade de Execução

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

- Promover a prossecução dos objetivos gerais previstos no artigo 1.º do regulamento do PDMP, principalmente:

- Garantir a qualidade ambiental, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano sustentável;
- Promover condições para o reforço da competitividade da base económica urbana e o crescimento do emprego;
- Criar condições para concretização das políticas públicas de habitação;
- Contribuir para a melhoria formal, funcional e ambiental do espaço onde se inserem (n.º 1 do artigo 128.º do regulamento do PDMP);
- Promover a execução do PDMP nesta área, nomeadamente quanto ao previsto no âmbito e objetivos da classificação funcional de cada área, designadamente “áreas verdes de fruição coletiva” e “áreas de atividades económicas tipo II”;
- Contribuir para a concretização dos objetivos e termos de referência previstos no artigo 160.º do regulamento do PDMP para a UOPG 8 – Currais, nomeadamente no que se refere à disponibilização de solos necessários para as infraestruturas viárias e para a Área Verde de Fruição Coletiva, bem como a sua efetiva concretização, para além da concretização da edificabilidade em função dos usos previstos no PDM para ao local, prevendo habitação, comércio e serviços, com predomínio de atividades económicas.
- Garantir a adequação morfológica à categoria de solo, tendo em consideração a sua classificação funcional, promovendo a libertação do solo uma permeabilidade visual entre os volumes edificados e as áreas verdes centrais, que se considera a mais adequada a estruturação desta UOPG.
- Concretizar as seguintes ações executórias programadas para a UOPG 8 – Currais em sede de PDM:
 - Execução de parte do canal viário que liga as ruas da Nau Vitória (sul) e de Currais (a norte);
 - Execução de parte do parque verde previsto para a UOPG8.

1.6. Critérios de delimitação da Unidade de Execução

1.6.1. Sistema de execução

O Sistema de Execução a adotar, de “Iniciativa dos Interessados”, foi desencadeado mediante requerimento registado com o NUD/81297/2024/CMP no processo NUP/9703/2024/CMP sendo-lhe aplicável o disposto no artigo 149.º do RJGT, quer no presente processo de delimitação quer nos procedimentos que lhe são consequentes.

No processo NUP/9703/2024/CMP consta planta cadastral com identificação de todos os proprietários e respetivas Certidões da Conservatória do Registo Predial, bem como declarações

de conformidade dos limites cadastrais dos mesmos, com exceção de um proprietário que não se encontrava apto a assinar na data de submissão do pedido de delimitação.

1.6.2. Critérios de delimitação

A UE1- Currais compreende uma operação urbanística com uma área de 60 508 m². No total, as parcelas afetas totalizam uma área de 67 505 m². Contudo, entendeu-se que uma parte da área da parcela “E”, de 6 997 m², entendida como “sobrante”, não deveria integrar a UE1 – Currais, na medida em que a mesma é fundamental ao desenvolvimento harmonioso das frentes urbanas a criar a sul da área verde. Nessa medida, do ponto de vista funcional e urbanístico, considerou-se que a área sobrando da parcela “E” deve integrar uma futura unidade de execução.

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

- Garantir a articulação funcional e formal com o espaço urbano consolidado preexistente envolvente;
- Constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, capaz de possibilitar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- Assegurar que não inviabiliza, para as áreas remanescentes da UOPG, a possibilidade de, por sua vez, elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior.
- Garantir o modelo urbano de toda a área inserida na UOPG 8 - Currais na presente proposta de unidade de execução;
- A operação urbanística ficará sujeita a licença no que respeita ao tipo de controlo prévio exigido nos termos do artigo 4.º, do RJUE, na sua redação atual, pelo que não estão associadas a programação/calendarização das obras de urbanização e edificação;

2. Proposta

2.1 Enquadramento da deliberação da Câmara Municipal

2.1.1 Enquadramento geral

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

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

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

Nos termos do definido no artigo 160.º do RPDM, foi delimitada uma UOPG 8 – Currais, localizada na freguesia de Campanhã, correspondente ao território delimitado pelas ruas de Currais, da Calçada da Ranha, Rua de Virgínia Moura, Rua do Dr. Deniz Jacinto e terrenos dos prédios urbanos que confrontam a sul com a Rua de Nau Vitória;

Os objetivos e termos de referência de intervenção para esta UOPG, de acordo com o artigo 160.º do RPDM, visam a criação de áreas de edificação preferencialmente vocacionadas para atividades económicas e habitação, estruturadas por dois novos eixos viários que complementam a rede viária preexistente e pelo reperfilamento da rua de Virgínia Moura, enquadrados por uma Área Verde de Fruição Coletiva que prevê a renaturalização da ribeira de Currais e a criação de uma bacia de retenção a poente do Centro de Comando Operacional (CCO) da REFER em Contumil.

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 uma ou várias unidades de execução para a área identificada como UOPG 8 – Currais;

O sistema de execução a adotar na presente proposta de delimitação de unidade de execução é o de “Iniciativa dos Interessados”, conforme previsto na programação para a UOPG 8 (artigo 160.º do RPDM), ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no PDM e outros regulamentos municipais;

A Unidade de Execução a delimitar para esta área, delimitada no Anexo I, deve cumprir os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

A Câmara Municipal desenvolveu uma solução urbanística de referência para a totalidade da área da UOPG 8 – Currais e áreas adjacentes conexas, em cumprimento dos objetivos e parâmetros definidos no PDM, consubstanciada num estudo urbanístico, nos termos da documentação anexa à presente proposta (Anexo II), onde se insere a unidade de execução que se pretende delimitar, designada como UE1 – Currais, que permitiu aferir que a delimitação de UE1- Currais cumpre com o artigo 155.º do RPDM;

A proposta de delimitação requerida pelos interessados é acompanhada de uma proposta preliminar de operação de reparcelamento/loteamento, nos termos da documentação anexa à presente proposta;

A solução urbanística correspondente à área de delimitação proposta na presente Unidade de Execução é compatível com a solução urbanística de referência referida e, consequentemente, com o ensaio de edificabilidade e encargos urbanísticos estimados para a totalidade da UOPG 8 – Currais, não prejudicando o cumprimento das regras perequativas aplicáveis à totalidade da UOPG;

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

A presente delimitação da unidade de execução UE1 - Currais procura enquadrar soluções urbanísticas compatíveis com os princípios da UOPG 8 – Currais, 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, apresentados no relatório da proposta de delimitação.

Os lotes com capacidade construtiva resultantes da operação de reparcelamento/ loteamento prevista serão distribuídos perequativamente por todos os proprietários de prédios integrados na Unidade de Execução, nos termos do artigo 149.º do RJIGT;

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 e com o estudo urbanístico de referência desenvolvido pelos serviços municipais.

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);

O Sistema de Execução a adotar, de “Iniciativa dos Interessados”, foi desencadeado mediante requerimento registado com o NUD/81297/2024/CMP no processo NUP/9703/2024/CMP.

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

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

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

2.1.2 Trâmites da operação

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

- a) Discussão pública com duração de 20 dias úteis, contados a partir do quinto dia útil da data de publicação do respetivo aviso em Diário da República, conforme dispõem os n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º e n.º 4.º do artigo 148.º do RJIGT;
- b) O envio da deliberação de início do procedimento de discussão pública para publicação na 2.ª Série do Diário da República nos termos do n.º 1 do artigo 89.º e da alínea a), do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, divulgando-a através da comunicação social e no sítio da Internet da Câmara Municipal do Porto, conforme disposto nos artigos 76.º, n.º 1, e 192.º, n.º 2 do RJIGT;
- c) A divulgação do referido Aviso e de todo o conteúdo documental para consulta na página institucional do município, bem como no Gabinete do Município, sem prejuízo de possibilitar a consulta do processo em formato físico quando devidamente solicitado, promovendo a participação digitalmente através do Portal do Município por formulário, ou presencialmente em papel.

Após a participação referida no número anterior, a CMP pondera os resultados, responde a cada uma das observações e ultima o documento de constituição da Unidade de Execução;

Findo o prazo referido na alínea b) do número anterior, a CMP aprova, em definitivo, a Unidade de Execução;

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

2.2 Planta P1 – Planta de Delimitação e Cadastro Original

Este elemento consta do Capítulo 4. Elementos Anexos, em particular do Anexo C e designa-se “Planta da situação existente” correspondendo ao NUF/586350/2024/CMP, do processo de delimitação da Unidade de Execução (NUP/9703/2024/CMP).

2.3 Identificação de cada parcela, área e proprietário

Da peça desenhada “P01 – Planta da situação existente”, do Anexo C, do capítulo 4. Elementos Anexos, referida no ponto anterior, consta a identificação dos prédios originais que fazem parte da área de intervenção bem como a área a delimitar na presente operação.

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

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

Os limites representados nesta planta foram aceites pelos proprietários tendo sido apresentadas as respetivas declarações por todos os que se encontravam em condições de o fazer.

Apresentam-se na tabela seguinte:

Tabela 2 - Identificação de parcelas e respetivas áreas (Fonte: P01: Planta da situação existente, das peças desenhadas, do Anexo C

Parcela/ proprietário	Área levantamento	Área na Certidão	Código da certidão	Registo CRP Porto	Artigos Matriciais
A	22 015 m²	23 412 m²	GP-2285-72924- 131203-003508	3508	1329
B	765 m²	1 046 m²	PP-2327-53210- 131203-001481	1481	9963
C	6 893 m²	9 600 m²	PA-2358-31174- 131203-001629	1415	1629, 8511
D	8 316 m²	11 151 m²	PP-2419-15740- 131203-003803	3803	1321
E	29 516 m²	29 519 m²	PP-2401-75999- 131203-007645	7645	1388

2.4 Proposta urbanística associada

2.4.1 Síntese da proposta

Paralelamente à proposta de delimitação é entregue uma proposta preliminar da operação de reparcelamento/ loteamento, consubstanciado numa proposta de referência para a operação de licenciamento de operação de loteamento consequente à área de intervenção da UE1 - Currais. Esta proposta preliminar consta do capítulo 4 – Elementos Anexos, em particular do “Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento”.

A proposta preliminar da operação de reparcelamento/ loteamento tem como objetivo concretizar a estruturação da rede viária nos seus vários modos, estabelecer mecanismos de relacionamento formal e funcional entre a hierarquia viária, a futura edificação, o espaço público potencial, onde se destaca o espaço verde de utilização pública, bem como as áreas privadas de utilização pública que concorrem para a continuidade do parque e a adequada relação dos edifícios com o mesmo.

Importa referir que aquando do controle prévio da operação de loteamento no projeto de arquitetura paisagista serão solicitadas soluções adicionais ao nível do prolongamento do desenho do parque urbano nas parcelas contíguas à delimitação da UE1 – Currais.

Para além das vias já propostas no PDM, para as quais se determina a tipologia, propõem-se novos canais de circulação eminentemente pedonal associados à relação da área de intervenção com o futuro Parque Urbano, indo ao encontro do preconizado no estudo urbanístico de referência.

A operação urbanística prevê áreas edificadas destinadas a habitação coletiva e comércio/serviços, distribuídos por novos canais de circulação (um deles previsto em PDM), para além da criação de um parque verde urbano. Estão contempladas cedências para infraestruturas viárias e áreas verdes;

É apresentada uma solução concreta de edificabilidade de forma a garantir a capacidade de harmonização com a estruturação proposta. A caracterização da solução urbanística de reparcelamento/ loteamento sendo, em tudo semelhante ao de uma operação de loteamento, poderá obviar procedimentos posteriores de tramitação processual caso a solução urbanística se mantenha em sede de controlo prévio de operações urbanísticas, nos termos previstos no artigo 4.º do RJUE, na sua atual redação.

Mais concretamente:

A solução urbanística prevê a disponibilização das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e de infraestruturas viárias (arruamentos viários ou pedonais ou estacionamento público) previstos no PDM e enquadrados nos objetivos e parâmetros da UOPG8 – Currais,

A proposta integra ainda outras áreas que visam melhorar as conexões pedonais e sociais desta área da cidade, de forma a garantir uma acessibilidade integrada e adequada à Área Verde de Fruição Coletiva.

- Contempla uma via de partilha que pretende formalizar a frente de parque e que terá posteriormente continuidade para nascente, com passagem superior na rua Corino de Andrade;
- Propõe-se adequar as áreas/ taludes da rua de Currais que integram o domínio público, integrando-as nas propostas de intervenção do espaço público a ceder;
- Define áreas de acesso à futura “Área verde de acesso público”, relacionadas quer com os percursos que estruturam o seu atravessamento, quer com áreas de estadia propostas na inter-relação com o espaço edificado.

Com base no índice de edificação de 1,0 previsto para a UOPG-8, propõe uma capacidade edificatória de 59.561 m² e garante o cumprimento dos índices de impermeabilização. A solução urbanística preconiza edificação em altura, com um máximo de 9 pisos e em conformidade com a solução do estudo urbanístico de referência, visando disponibilizar áreas de usufruto coletivo, privadas de uso privado ou privadas de uso público.

A solução garante, também, que a maioria da edificabilidade proposta é afeta a comércio e serviços.

Quadro 1- Parâmetros base da solução urbanística proposta

área da UE1 - Currais (m2)	60 508	100%
ÁREA AFETA A LOTES PRIVADOS	20 208	33%
ÁREA DE EDIFICAÇÃO	59 561	
Habitação coletiva	29772	49,9%
Comércio/ Serviços	29789	51,1%
ÁREA AFETA A CEDÊNCIAS PARA O DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL	40 300	67%
INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	8 888	25%
ÁREAS VERDES	31 412	68%

Tabela 3 - Parâmetros urbanísticos relativos aos lotes (adaptado das peças escritas e desenhadas do Anexo D)

LOTES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Área do Lote (m ²)	4 204	2 198	2 048	2 320	1 789	1 342	1 345	1 654	1 654	1 654	20 208
Implantação * (m ²)	2 100	1 782	1 804	1 782	1 560	1 140	1 038	1 360	1 360	1 360	15 286
Impermeabilização (m ²)	4 204	1 806	1 828	1 816	1 574	1 154	1 066	1 385	1 385	1 378	17 596
Nº pisos: Acima solo	2	8	8	8	6	8	9	9	9	9	
Nº pisos: Abaixo solo	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Nº fogos						71	62	80	80	80	373
Cércea (m)	9	30,5	30,5	30,5	24	25	28	28	28	28	
Piso térreo (m ²)	2 100	880	880	880	1 040	684	540	720	720	720	9 164
Volume de construção (m ³)	18 900	26 840	26 840	26 840	24 960	17 100	15 120	20 160	20 160	20 160	217 080

* definição DR 5/2019

Área edificação	Habitação coletiva (m ²)						5 472	4 860	6 480	6 480	6 480	29 772
	Comércio/Serviços (m ²)	2429	7 040	7 040	7 040	6 240						29 789
	Total área edificação (m ²)	2 429	7 040	7 040	7 040	6 240	5 472	4 860	6 480	6 480	6 480	59 561

O lote 7 é cedido ao FMSAU.

2.4.2 Pronúncia de entidades externas e serviços da CMP

Entidades exteriores à CMP – Parecer, aprovação ou autorização de localização

ICNF – Espécies Florestais Protegidas

Importa referir que é requerido pelos proprietários interessados que a operação urbanística fique sujeita a licença no que respeita ao tipo de controlo prévio exigido nos termos do artigo 4.º, do RJUE, na sua redação atual, não estando associadas a programação/calendarização das obras de urbanização e edificação;

Nesse sentido, apesar de se verificarem condicionantes relativas a espécies florestais protegidas (sobreiros), a requerente irá consultar o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. em fase posterior.

Informação dos serviços da CMP

No âmbito do processo NUP/9703/2024/CMP, pronunciaram-se os seguintes serviços municipais:

- **DMAAU** – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística, emitindo a informação NUD/352247/2024/CMP, com despacho NUD/358499/2024/CMP de 29/05/2024, que concluiu a emissão de parecer favorável, nos termos da conclusão da informação técnica.

- **DMEV** – Divisão Municipal de Estrutura Verde, emitindo a informação NUD/366282/2024/CMP, com despacho incluído no mesmo documento de 04/06/2024, que concluiu a emissão de parecer favorável condicionado, nos termos da conclusão da informação técnica.

Em resposta ao parecer da DMEV, a requerente informa o seguinte (NUD/403280/2024/CMP): *“A informação supracitada da DMEV dá um parecer favorável condicionado. Não obstante, esclarece-se que as todas as condições e orientações lá descritas serão respeitadas na fase seguinte, em sede de apresentação de especialidades, nomeadamente no projeto de arranjos exteriores/arquitetura paisagista a ser elaborado por arquiteta paisagista. Nessa fase também serão disponibilizados os elementos instrutórios referidos na informação. Por fim, o requerente irá contactar o ICNF relativamente aos sobreiros existentes na pretensão.”*

- **DMEU** – Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos, emitindo a informação NUD/426868/2024/CMP, de 03/07/2024, com despacho NUD/485728/2024/CMP de 29/07/2024, concluindo o seguinte: *“Visto. Após ter sido detetado que a cedência ao FMSAU respeitava a uso “Serviços” propõe-se notificar o requerente para proceder à correção do uso que deverá ser considerado habitacional, devendo para o efeito ser cedido um lote que não exceda a área a ceder ao FMSAU, sem prejuízo da necessária compensação pecuniária aplicável ao diferencial da área.”*, conjugado com despacho superior NUD/486129/2024/CMP, reforçando o seguinte: *“Concordo. Notifique-se o requerente de acordo com o proposto. Este assunto foi analisado e validado superiormente na reunião de despacho de 25/07/2024.”*

A requerente deu resposta em conformidade na sequência de nova informação emitida pela DMEU (NUD/520182/2024/CMP, de 13/08/2024) e, de acordo com os respetivos despachos superiores (NUD/525218/2024/CMP e NUD/542907/2024/CMP, de 16/08/2024/ e 27/08/2024, respetivamente), foram consideradas as condições satisfatórias de prosseguir quanto à proposta de delimitação da unidade de execução (UE1) de Currais, devendo *“os serviços competentes instruir a respetiva proposta de delimitação a submeter à Câmara Municipal”*.

A requerente anexou novos documentos ao processo de delimitação de unidade de execução (NUP/9703/2024/CMP) com referência ao NUD/560151/2024/CMP de 04/09/2024, incluindo a Memória Descritiva e Justificativa concluída, bem como a Planta Cadastral e declarações de aceitação dos limites subscrita pelos proprietários intervenientes.

3. Elementos complementares

3.1 Avaliação do nível de infraestruturação do solo

O objetivo desta avaliação é determinar o peso relativo de cada parcela de terreno para efeitos de participação na operação urbanística que concretizará a UE1- Currais e, consequentemente, a UOPG 8, permitindo a posterior constituição de lotes com edificabilidade concreta, a redistribuir pelos titulares de direitos das parcelas originais que integram a operação.

Os prédios localizam-se na cidade do Porto, em área da freguesia de Campanhã, conforme delimitação constante da planta cadastral “P01 – Planta da situação existente”, do Anexo C, do capítulo 4.

Os proprietários interessados adotaram, na presente proposta de delimitação, o mecanismo de avaliação do solo que o município implementa, de acordo com os critérios do Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos (RPEEU), que a seguir se explica.

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

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

3.1.1 Metodologia

Para efeitos de cálculo foram consideradas as áreas representadas na peça desenhada “P05 - Planta de infraestruturas existentes”, constante do Anexo D, do capítulo 4.

A avaliação do nível de infraestruturação do solo, para efeitos de execução do PDM, foi desenvolvida com base no critério referencial estabelecido no Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos (RPEEU), a que se refere o Regulamento n.º 616/2021, publicado no Diário da República, 2ª série, de 8 de julho de 2021, em matéria de valor de solo. Conforme fundamentação presente no seu anexo 3, considerando que entre o solo não infraestruturado e o solo totalmente infraestruturado existem níveis intermédios de infraestruturação, no caso do solo infraestruturado é considerado um valor variável, designado

como N_i , sendo $0 > N_i \leq 0,1$, calculado nos termos do n.º 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações².

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

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

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

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

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

Tabela 4 - Nível de infraestruturação (Ni) das parcelas integrantes na U.E.

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

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

Tabela 5 -Défice de infraestruturação das parcelas integrantes na EU (Adaptado da tabela “Afetação aos proprietários dos benefícios e dos encargos” da Memória descritiva e justificativa, página 4, do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento)

Parcela	ÁREA TOTAL DA PARCELA (m2)	NÍVEL DE INFRAESTRUTURAÇÃO	ÁREA DA PARTE DA PARCELA (m2)	Ni	Défice de infraestruturação
A	22015	Si1 área de solo infraestruturaado	3436	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturaado	18579	0	10,00%
B	765	Si1 área de solo infraestruturaado ()	718	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturaado	47	0	10,00%
C	6893	Si1 área de solo infraestruturaado	2774	0,085	1,50%
		S área de solo não infraestruturaado	4119	0	10,00%
D	8316	Si1 área de solo infraestruturaado	4277	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturaado	4039	0	10,00%
E	22519	Si1 área de solo infraestruturaado	2940	0,085	1,50%
		S área de solo não infraestruturaado	19579	0	10,00%
	60 508		60 508		

3.2 Edificabilidade

3.2.1 Edificabilidade Abstrata

A UE1 - Currais 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 0,6 m²ae/m² de área de terreno (subalínea i da alínea b) do n.º 2 do Artigo 134º do RPDM). Adicionalmente, encontra-se afeta a áreas destinadas a atividades económicas cujo valor da edificabilidade abstrata é de 1,0 m²ae/m² de área de terreno (alínea a) do n.º 4, do Artigo 134º do RPDM).

A edificabilidade abstrata da Unidade de Execução é o somatório da edificabilidade abstrata dos vários prédios que a integram.

A tabela seguinte apresenta de forma diferenciada as áreas destinadas a atividades económicas relativamente às restantes, por terem edificabilidades abstratas distintas. Do somatório de ambas as edificabilidades abstratas, obtidas em função da respetiva área, resulta a Edificabilidade Abstrata da operação, que corresponde a **53 322,40 m²**.

Tabela 6 - Edificabilidade Abstrata da U.E.

	ÁREA (m ²)	VALOR DA EDIFICABILIDADE ABSTRATA (*)
Caso geral (Área Ocidental e Exterior)	17 964	10 778,40 m²
Destinada a atividades económicas (tipo II)	42 544	42 544 m²
	60 508	53 322,40 m²

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

A tabela seguinte mostra a distribuição da edificabilidade abstrata da operação pelos prédios.

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

Tabela 7 - Edificabilidade Abstrata distribuída por prédio

Prédio	ÁREA PARCELA	Edificabilidade ABSTRATA	ÍNDICE de Edificabilidade ABSTRATA
A	22 015,00	19 400,62	0,88
B	765,00	674,15	0,88
C	6 893,00	6 074, 42	0,88
D	8 316,00	7 328,44	0,88
E	22 519,00	19 844,77	0,88
TOTAL U.E.	60 508,00	53 322,40	0,88

3.2.2 Edificabilidade concreta da UE1 - Currais

Tendo em conta que o índice de edificabilidade da UOPG 8 é 1,00, pelo que o índice de edificabilidade máximo considerado para esta proposta de delimitação é também 1,00.

A proposta de delimitação da UE1 – Currais apresentada contempla uma edificabilidade de **59 561 m2**, que corresponde a um **índice de edificabilidade de 0,98** (inferior a 1,0, admitido na UOPG 8, de acordo com o artigo 160.º, do RPDMP). Sendo a área total da Unidade de Execução que integra a UOPG de 60 508 m2, conclui-se que a edificabilidade concreta da UE 1- Currais é de **59 561 m2**.

3.2.3 Edificabilidade a ceder ao FMSAU

Considerando a Edificabilidade Abstrata da UE1 de **53 322 m2** e a Edificabilidade Concreta da UE1 de **59 561 m2**, decorre uma cedência ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), da área com a edificabilidade que excede a Edificabilidade Abstrata (designada no RPEEU por **dae**), correspondente a **6 239 m2**.

Por razões de desenvolvimento da solução urbanística e a sua adequação à rede viária, de relação com o parque e com outros terrenos municipais dentro da mesma UOPG (a nascente da UE1 – Currais)), de adequação dos usos à pretensão municipal de concretização de habitação, o lote que se entendeu mais adequado ceder ao FMSAU não possui a edificabilidade de 6 239 m2, correspondente ao **dae**. A edificabilidade a ceder ao FMSAU é de **4 860 m2** e corresponde ao lote 7, resultando um défice de 1 379 m2.

Não se verificando a cedência ao FMSAU da área com edificabilidade total em excesso, pelas razões logísticas antes referidas, importa calcular a compensação devida pelos proprietários. Esta possibilidade está plasmada na alínea a) do n.º 2 do artigo 135.º do RPDMP. Assim, sendo, afigura-se como justificado o pagamento pelos promotores da UE1- Currais da compensação (CE), correspondente à **diferença de edificabilidade de 1 379 m2**, calculada nos termos do previsto no artigo 5.º do RPEEU, segundo a fórmula seguinte:

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

sendo:

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

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

delimitação submetida pelos proprietários interessados, refere-se a fevereiro de 2024, o que se traduz em 933,52€/m2ac³.

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

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

Para o cálculo dos valores a compensar, foi utilizada a fórmula constante no n.º 1 do Artigo 5º do RPEEU, ponderando o coeficiente de localização para “serviços” nos espaços de atividades económicas definido para a UE1, resultando num coeficiente de localização ponderado de 1,20.

AE (m2) – edificabilidade concreta - 150m2	54 551
ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE ABSTRATA (I)	0,88
C (€/m2) – custo da construção	933,52
CL (Coeficiente de Localização)	1,2
CL máx (Coeficiente máximo de Localização)	3,5
dae (m2) – Edificabilidade em Excesso	1 379

Da aplicação da fórmula resulta uma compensação (CE) de 66 205,38 €.

3.2.4 Edificabilidade concreta

Considerando a área a ceder ao FMSAU de 4 860 m2, a que nos referimos no ponto 3.2.3 resulta uma **edificabilidade concreta para os proprietários de 54 701,00 m2**

A tabela seguinte mostra uma síntese dos valores de edificabilidade abstrata e concreta e da resultante **compensação ao FMSAU, por prédio, que totaliza 66 205,38 €**.

3.3 Encargos urbanísticos

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

Por outro lado, os mesmos estão ainda sujeitos a variação por força da alteração do valor de “C”, indexado ao custo da habitação a custos controlados. O **valor de “C”** na presente data foi calculado a partir do índice publicado no sítio do INE em fevereiro de 2024, e **corresponde a 933,52€/m2ac**.

³ Índice de custo de construção de habitação nova (Base 2021) - Mensal – INE - fev/24

Os encargos urbanísticos dos promotores da operação incluem:

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

3.3.1 Obras de Urbanização

Relativamente às obras de urbanização, no âmbito da proposta de delimitação de UE1 – Currais os proprietários pretendem concretizar a parte do Parque Urbano incluída na operação de loteamento (em sede de execução de obras de urbanização). Entende-se, a este respeito, que a concretização imediata desta área verde de uso público é vantajosa para a utilização dos futuros residentes, iniciando, desde já, o contexto urbano e objetivos da UOPG 8 - Currais. Entende-se, igualmente, que pode constituir-se como um motor para o desenvolvimento de outras propostas de delimitação que, no seu conjunto, consubstanciem a concretização total da UOPG 8. Não obstante, em sede de licenciamento da proposta, será necessário que a mesma se adeque à estratégia global a considerar para a totalidade do parque pelo que o acompanhamento e consensualização com a CMP da solução parcial se revela particularmente pertinente.

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

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

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

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

Quadro 2 – Infraestrutura geral

Infraestrutura Geral	Área (m2)
Áreas verdes de acesso público	17 349
	17 349

Quadro 3 – Infraestrutura Local

Infraestrutura Local	Área (m2)
Nova via local (1), percursos pedonais e espaços adjacentes à via (estacionamento, taludes, passeios)	8 888
Área Verde local (TOTAL)	14 063
	22 951

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

Quadro 4 -valores de referência para o cálculo do custo de obras de urbanização (Adaptado da tabela “Custo das obras de urbanização” da Memória descritiva e justificativa, página 2, do do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento)

Tipo de infraestrutura	Custo/m2
Pavimentação e zonas verdes c/ mobiliário urbano e RSU's	Entre 245 € e 115,00 €
Infraestruturas viárias locais	128,80 €
Áreas verdes de Fruição Coletiva	120 €
Hidráulicas (AA+AP+AR)	80,00 €
Iluminação Pública	16,00 €
Baixa tensão /(rede tubagem)	6,40 €
Telecomunicações	20,00 €
Rede de Gás	6,40 €

Considerando, ainda, que o Anexo I do RPEEU, não contempla valores de custo unitário para Parque Verde Urbano, optou-se pelo custo de **120€ / m2** para a intervenção nas “áreas verdes de acesso público”, correspondentes a infraestrutura geral, tendo em consideração custos médios praticados em obras de complexidade equiparável promovidas pelo Município para a construção de parques urbanos.

A estimativa resultante consta da tabela seguinte:

Tabela 6 – Estimativa de custo de Infraestrutura Geral e Local (Adaptado da tabela “Custo das obras de urbanização” da Memória descritiva e justificativa, página 2, do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento)

Infraestrutura Geral	Área (m2)	custo/m2 (€)	Custo Total (€)
Áreas verdes de acesso público	17 349	120,00	2 081 880,00 €
Infraestrutura Local	Área (m2)	Custo (€)/m2	total
Novas vias locais e espaços adjacentes à via (estacionamento, taludes, passeios)	8 888	245,00	2 177 560,00
Área Verde local	14 063	115,00	1 617 245,00
Totais	40 300,00	--	5 876 685,00 €

Resultando um custo global com obras de urbanização de **5 876 685,00 €**

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

3.3.2 Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

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

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

1. O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

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

2. O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

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

3. As siglas constantes na fórmula significam:

- AE, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º;⁴

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

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

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

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

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

AE (M2)	54 551,00 m2
C (€/m2)	933,52
OUL (€)	3 794 805,00 €
OUG (€) com construção de parque urbano	2 081 880,00 €

▪ Taxa relativa a Infraestrutura Local

TIL	0 € (-399 834,430€)
AE x 2/3 x 10 % C – OUL, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.	

▪ Taxa relativa a Infraestrutura Geral

TIG	124 850,87 €
AE x 1/3 x 13% C – OUG, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.	

▪ Cálculo de TMI

TMI	124 850,87 €
TIL+TIG	

⁴ AE – a área de edificação resultante da operação urbanística que exceda a pré-existente em situação legal, deduzida de 150 m2.

Estabelece o RPEEU, no seu artigo 11.º, a aplicação progressiva dos valores de taxas fixados de forma a evitar o aumento brusco dos encargos urbanísticos. A percentagem de redução transitória no ano de 2024 é de 10%, donde resulta uma redução de 1 013,00€ ao valor obtido para as TMI.

O valor final estimado para a TMI é de 123 837,87€

3.3.3 Cedência para infraestrutura geral

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

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

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

CC = (AE x 0,4 - Ce) x [(cL/ cLmáx x 0,15) x I x C], sendo:

- AE, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º;
 - Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m², acrescida da referida no número 2;
 - cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
 - cLmáx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
 - I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDMP para o local;
 - C, o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme o n.º 9 da Portaria 65/2019.
2. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade - conforme i), alínea d), do artigo 4.º - a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.
 3. A compensação é paga pelo promotor à CMP ou pela CMP ao promotor, conforme o valor calculado seja positivo ou negativo.

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

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

Quadro 5 - Cedência para infraestrutura geral

INFRAESTRUTURA GERAL	
Áreas verdes de acesso público	17 349 m2
AE	54 551 m2
área a deduzir à área verde de acesso publico (0,1 m2/m2 AE)	5 455 m2
Área do lote a ceder ao FMSAU	1 345 m2
área (efetiva) para IG (m2)	13 239m2

Área de cedência média devida IG (m2 (AE*I)	21 820,40 m2
---	--------------

Verifica-se um déficit de cedência de terreno para Infraestrutura Geral de 8 581,4 m2. Aplicada a fórmula CC à presente operação urbanística, resulta:

Compensação Cedência (CC) $AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cLmáx \times 0,15) \times I \times C]$	363 066,23€
---	-------------

A Compensação a pagar pelos promotores por déficit de Cedência de IG (CC)= 363 066,23€
Esta compensação será paga ao FMSAU.

3.3.4 Outros encargos

Não foram estimados encargos com projetos, levantamentos topográficos e outros, prospeções, estudos obrigatórios, fiscalização. É nosso entendimento, sem prejuízo da decisão dos proprietários, de que estas despesas também constituem um encargo a ser distribuído pelos proprietários na percentagem do seu investimento.

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

Tabela 8 - Síntese de Encargos Urbanísticos

Obras de urbanização	
OUL	3 794 805,00 €
OUG	2 081 880,00 €
Cedência de área para Infraestrutura Geral	
Compensação da área cedida para IG	363 066,23 €
Taxas urbanísticas	
TMI	124 850,87€
TIL+TIG	
Valor total de encargos	6 429 794,48 €

As tabelas a seguir apresentadas mostram os direitos de edificabilidade e encargos elencadas e descritos no presente documento, por parcela e por proprietário. Os encargos urbanísticos correspondem ao total de encargos com exceção da compensação por excesso de edificabilidade que é apresentada em coluna separada.

Os valores obtidos no capítulo 3 relativamente a benefícios e encargos, tendo em conta as variáveis presentes, são uma estimativa que será retificada aquando do procedimento de controlo prévio da operação de parcelamento/loteamento decorrente. Os direitos e as obrigações dos participantes na unidade de execução são definidos por contrato de urbanização, nos termos do n.º 2 do artigo 149.º do RJIGT.

3.4 Distribuição perequativa de benefícios e encargos UE1 - Currais / por parcela

Tabela 9 - Distribuição perequativa de benefícios e encargos de UE1 - Currais / por parcela (Adaptado da tabela de cálculo de benefícios e encargos da Memória descritiva e justificativa, página 23, do Anexo D- Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento)

CARACTERIZAÇÃO DOS PRÉDIOS QUE INTEGRAM A U.E.					EDIFICABILIDADE			COMPENSAÇÃO AO FMSAU POR EXCESSO DE EDIFICABILIDADE (€)	AFETAÇÃO DE ENCARGOS URBANÍSTICOS (€)				
ID	ÁREA (m2)	PARCELAS FACE À INFRAESTRUTURAÇÃO			(m2 de área de construção)		% de área de construção FACE À U.E.		EM FUNÇÃO DO DÉFICE DE INFRAESTRUTURAÇÃO		EM FUNÇÃO DA EDIFICABILIDADE	TOTAL	Percentagem %
		id	ÁREA	DÉFICE DE INFRAESTRUTURAÇÃO	na PARCELA	no PRÉDIO			PARCELA	PRÉDIO			
A	22 015,00	Si1	3 436	1,00%	3 027,96	19 902,20	36,38%	24 101 €	28 997,41 €	1 596 933,76 €	863 601,55 €	2 460 535,31 €	38,27%
		Si2	0	0	0,0				0,00 €				
		S	18 579	10,00%	16 372,66				1 567 936,35 €				
B	765,00	Si1	718	1,00%	632,73	691,60	1,27%	816 €	6 059,41 €	10 025,88 €	30 009,32 €	40 035,20 €	0,62%
		Si2	0	0	0,0				0,00 €				
		S	47	10,00%	41,42				3 966,47 €				
C	6 893,00	Si1	2 774	1,50%	2 444,57	6 231,50	11,39%	7538 €	35 115,90 €	382 730,40 €	270 397,71 €	653 128,11 €	10,16%
		Si2	0	0	0,0				0,00 €				
		S	4 119	10,00%	3 629,85				347 614,50 €				
D	8 316,00	Si1	4 277	1,00%	3 769,09	7 517,90	13,74%	9 122 €	36 094,86 €	376 957,93 €	326 218,96 €	703 176,89 €	10,93
		Si2	0	0	0,0				0,00 €				
		S	4 039	10,00%	3 559,35				340 863,07 €				
E	22 015,00	Si1	2 940	1,50%	2 590,86	20 357,80	37,22%	24 628 €	37 217,28 €	1 689 546,57 €	883 372,40 €	2 572 918,97 €	40,02
		Si2		0	0,0				0,00 €				
		S	19 579	10,00%	17 253,90				1 652 329,29 €				
	60 508,00					54 701,00	100,00%	66 205 €		4 056 194,55 €	2 373 599,94 €	6 429 794,48 €	100,00%

4. Elementos Anexos

4.1 Anexo A - Peças de enquadramento:

01 – Planta de localização

Cartas de Ordenamento

02 - Carta de Qualificação do Solo

03 - Carta de Estrutura Ecológica Municipal

04 – Carta de Riscos Naturais

05 - Carta de Zonamento Acústico

06- Carta de Património II – Património Arqueológico

07 - Carta de Estrutura viária e Estacionamento

Carta de Condicionantes

08 - Carta de Condicionantes (dinâmica)

Cartas Complementares

09 - Carta de Infraestruturas de Transportes Coletivos

10 - Carta de Infraestruturas de Modos Suaves

11 - Carta de Infraestruturas II: Transporte e Distribuição de Energia Elétrica

12 - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações

13 - Carta de Zonamento Perequativo

14 - Carta de Compromissos Urbanísticos

4.2 Anexo B – Estudo urbanístico de referência para a UOPG 8

EU_UOPG8_Memória Descritiva e Justificativa

EU_UOPG8_D01 – Planta de Enquadramento Existente

EU_UOPG8_D02 – Planta de Enquadramento Proposta

EU_UOPG8_D03 – Planta de Síntese

EU_UOPG8_D04 – Perfis

4.3 Anexo C - Planta base da proposta de delimitação

P01 - Planta de Situação Existente

4.4 Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento

Memória Descritiva e Justificativa

P02 - Planta de Implantação

P03 – Planta Síntese

P04 – Planta de Percursos Acessíveis

P05 – Planta de Infraestruturas Existentes

P06 – Perfis