

Agenda-se

Nº: 95421/2025/comp

PROPOSTA

✓

Considerando que:

1. A 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Porto (PDM) foi aprovada na sessão da Assembleia Municipal do dia 31 de maio de 2021, tendo sido publicada através de Aviso em Diário da República a 8 de julho de 2021;
2. Nos termos do artigo 153.º do Regulamento do PDM (RPDM) é determinado que nos espaços em consolidação a execução do Plano seja predominantemente, sistemática, mediante programação municipal, com recurso a unidades de execução;
3. Conforme disposto no artigo 158.º do RPDM, as unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) correspondem a áreas que, tendo em vista a sua estruturação, valorização e integração no tecido urbano, justificam uma normativa específica, sendo que a execução do Plano é, em princípio, sistemática, com recurso a uma ou várias unidades de execução;
4. Nos termos do definido no artigo 160.º do RPDM, foi delimitada uma UOPG 8 – Currais, localizada na freguesia de Campanhã, correspondente ao território delimitado pela rua de Currais, 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;
5. 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

M-

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;

6. A Câmara Municipal do Porto, ao abrigo dos poderes que lhe são conferidos pelo n.º 2, do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto no artigo 158.º do RPDM, pode delimitar uma ou várias unidades de execução para a área identificada como UOPG 8 – Currais;
7. 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;
8. A Unidade de Execução a delimitar para esta área, melhor identificada no Anexo I, deve cumprir os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

Considerando ainda que:

9. 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 como 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;

M-

10. 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;
11. A solução urbanística correspondente à área de delimitação proposta na presente Unidade de Execução é compatível com a solução urbanística de referência referida no considerando 9 e, conseqüentemente, 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;
12. 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;
13. 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, conforme Anexo II;
14. 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;

M—

15. 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.

Mais, considerando que:

16. 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);

17. 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;

18. O desencadeamento do procedimento desta Unidade de Execução bem como a sua delimitação final devem ser deliberadas pela Câmara Municipal.

Por último, considerando que:

19. A Câmara Municipal do Porto, na sua 68ª reunião pública de 11 de novembro de 2024, deliberou, nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.º 1 e 2, e 148.º, n.º 4.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovar a delimitação da Unidade de Execução UE1–Currais, fixando a abertura de um período de discussão pública por 20 (vinte) dias úteis, contados a partir do quinto dia útil da data de publicação do respetivo aviso em Diário da República;

M-

20. A publicitação da abertura da discussão pública fez-se através do Aviso n.º 26759/2024/2, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 231, de 28 de novembro de 2024, sendo que o período de discussão pública decorreu de 6 de dezembro de 2024 a 6 de janeiro de 2025;
21. Nos termos do n.º 3 do art.º 89.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a Câmara Municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:
- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
 - b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - c) A lesão de direitos subjetivos.
22. No âmbito da discussão pública foram rececionadas 2 (duas) pronúncias, cuja análise e ponderação constam do Relatório de Ponderação de Resultados da Discussão Pública (Anexo I);
23. Como explicitado no referido Relatório, da ponderação das pronúncias não resulta a necessidade de realizar qualquer alteração à proposta inicial.

Assim, propõe-se que:

A Câmara Municipal delibere, nos termos conjugados dos artigos 89.º, n.ºs 1 e 2, e 148.º, n.º 4.º e, ainda, do n.º 2 do artigo 147.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto nos artigos 158.º e 160.º do RPDM, aprovar

M

a delimitação da unidade de execução UE1 – Currais, conforme prevista no Anexo III, que faz parte integrante da presente proposta.

Porto, e Paços do Concelho, 14 de fevereiro de 2025

O Vereador dos Pelouros do Urbanismo e Espaço Público e Habitação



Pedro Baganha

Anexos:

Anexo I – Relatório de Ponderação de Resultados da Discussão Pública e seus anexos;

Anexo II – P1 _ Planta de Delimitação e Cadastro Original

Anexo III - Relatório da Proposta de Delimitação de Unidade de Execução – UE1 - Currais (UOPG8– Currais) e seus anexos

**Assunto: Delimitação final da Unidade de Execução 1 da UOPG 8 – Currais,
após consulta pública.**

NUD/95421/2025/CMP

**Deliberação: Aprovada, por maioria, com 2 abstenções dos Senhores
Vereadores do PS.**

Reunião pública do Executivo Municipal de 24 de fevereiro de 2025.

O Diretor Municipal da Presidência



Adolfo Sousa



**RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DE RESULTADOS
DISCUSSÃO PÚBLICA**

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE
EXECUÇÃO**

UE1 – Currais

UOPG8 – Currais

FEVEREIRO / 2025

Índice

1.	Enquadramento	3
2.	Período de Discussão Pública	4
3.	Documentação e locais de consulta	4
4.	Divulgação da discussão pública	6
5.	Participações	6
6.	Ponderação	8
7.	Conclusão	11
8.	Anexos	11

1. Enquadramento

Nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a câmara municipal deve promover, previamente à aprovação da delimitação da unidade de execução cuja área de intervenção não se encontre abrangida por plano de urbanização ou de pormenor, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para planos de pormenor.

Considerando o disposto no artigo 89.º do RJIGT, por remissão do n.º 4 do art.º 148.º do RJIGT, que estabelece os termos da realização da discussão pública no âmbito das unidades de execução não enquadradas por plano de urbanização ou de pormenor, a câmara municipal procede à abertura de um período de discussão pública, através de aviso a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e do respetivo sítio na Internet, do qual consta o período de discussão, a forma como os interessados podem apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, as eventuais sessões públicas a que haja lugar e os locais onde se encontra disponível a proposta. O período de discussão pública deve ser anunciado com a antecedência mínima de cinco dias, e não pode ser inferior a 20 dias.

A câmara municipal pondera as reclamações, as observações, as sugestões e os pedidos de esclarecimento, apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem, designadamente:

- a) A desconformidade ou a incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados em fase de elaboração;
- b) A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- c) A lesão de direitos subjetivos.

A referida resposta é comunicada por escrito aos interessados.

Findo o período de discussão pública, a câmara municipal pondera e divulga os resultados, designadamente, através da comunicação social e do respetivo sítio na Internet.

A Câmara Municipal do Porto (CMP) aprovou, na sua 68ª reunião pública de 11 de novembro de 2024, de acordo com a proposta n.º 14, a delimitação da Unidade de Execução UE1- Currais bem como os respetivos anexos, para efeitos de abertura de um período de discussão pública.

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão Pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução UE1- Currais, analisa e pondera todas as participações recebidas nesse âmbito.

Após ponderação e divulgação dos resultados da participação pública, a CMP ultima o documento de constituição da Unidade de Execução e aprova, em definitivo, a Unidade de Execução.

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

2. Período de Discussão Pública

A abertura do período de discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais foi aprovada na 68.ª Reunião Pública do Executivo Municipal, a 11 de novembro de 2024, nos termos da proposta n.º 14.

O período de discussão pública, publicitado pelo Aviso n.º 26759/2024/2, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 231, de 28 de novembro de 2024, decorreu de 6 de dezembro de 2024 a 6 de janeiro de 2025, num total de 20 dias úteis.

3. Documentação e locais de consulta

No âmbito da discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais, foram disponibilizados para consulta os seguintes documentos:

- Aviso n.º 26759/2024/2, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 231, de 28 de novembro de 2024;
- Deliberação.

Elementos que integram a deliberação:

- Planta de delimitação e cadastro original
- Relatório
- Anexos do Relatório, a saber:

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

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

Anexo C - Planta base da proposta de delimitação

P01 - Planta de Situação Existente

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

Durante o período de discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais, os documentos anteriormente referidos estiveram disponíveis para consulta nos seguintes locais:

- Sítio da Câmara Municipal do Porto na internet;
- Portal do Município;
- Gabinete do Município;

4. Divulgação da discussão pública

A discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais foi divulgada através dos seguintes meios:

- Diário da República - Aviso n.º 26759/2024/2, publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 231, de 28 de novembro de 2024
- Comunicação social - publicitação do Aviso n.º 26759/2024/2, no jornal Correio da Manhã de 2 de dezembro de 2024;
- Sítio da Câmara Municipal do Porto na internet;
- Portal do Município.

5. Participações

No âmbito do período de discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais, que decorreu entre os dias 6 de dezembro de 2024 e 6 de janeiro de 2025, foram recebidas um total de duas (2) participações, das quais apenas uma (1) deu entrada dentro do prazo, mas tendo sido todas consideradas no âmbito da presente análise. Seguem-se os registos das mesmas, por ordem de entrada:

Ordem de entrada	N.º de entrada	Data de entrada	Data de registo
1	NUD/525/2025/CMP	13.12.2024	02.01.2025
2*	NUD/10519/2025/CMP	07.01.2025	07.01.2025

* comunicações que deram entrada fora de prazo

A cada uma das participações corresponde uma ficha de participação, sendo as fichas de participação anexas a este Relatório.

A cada participação recebida foi dada resposta individual que se sintetiza através de referida ficha de participação.

Segue a síntese do teor das participações recebidas:

5.1 Limites da Unidade de Execução

É sugerido que a delimitação da Unidade de Execução da UOPG 8 - Currais seja ampliada para incluir áreas a sul, especialmente o terreno triangular junto à Rua do Dr. Corino de Andrade;

5.2 Morfologia urbana

É sugerido dar continuidade à imagem arquitetónica da envolvente privilegiando a tipologia de moradias e limitando edifícios altos às zonas próximas da estação de metro e bairro São João de Deus. É sugerida a criação de uma praça central e arruamentos curtos, dando como referência o bairro de Costa Cabral.

É referido que a proposta carece de organização e estruturação, sem fundamentação.

5.3 Rede viária

É sugerido o prolongamento do arruamento com direção nascente/poente até à Rua do Dr. Corino de Andrade, alegando que possui curvas desnecessárias, ou o seu redesenho se a diferença de cotas o impedir.

É sugerido que o entroncamento deste arruamento com a Rua do Dr. Lopo de Carvalho alinhe com a Travessa da Diamantina.

5.4 Características do Espaço Público (infraestrutura local)

São sugeridas pavimentações dos passeios com calçada granítica e inclusão de canteiros com árvores que não prejudiquem os pavimentos.

5.5 Parque verde urbano

É sugerido que a área de parque urbano a sul dos blocos tenha frentes próprias.

É sugerida a criação de um parque urbano contínuo, proposta a construção de túneis ou viadutos verdes sobre as ruas que o atravessam, assim como o enterramento da Rede Nacional de Distribuição de Electricidade existente.

6. Ponderação

Após a ponderação das questões acima elencadas considera-se de referir o seguinte, relativamente a cada assunto considerado:

A proposta de delimitação da UE1-Currais assenta nos pressupostos de enquadramento da UOPG 8- Currais, nos termos do artigo 160.º, do PDM, tendo a Câmara Municipal do Porto desenvolvido um estudo urbanístico de referência, que pretende constituir-se como orientador da utilização/ocupação de potenciais delimitações de unidades de execução ou outras operações urbanísticas, dando apoio na apreciação da justa repartição de benefícios e encargos no processo de concretização dessas operações.

6.1 Limites da Unidade de Execução

A proposta de delimitação da UE1-Currais é delimitada no sistema de "iniciativa de particulares". Por outro lado, possui características de unidade e autonomia urbanísticas e não inviabiliza, para as áreas remanescentes do polígono delimitado, a possibilidade de se constituírem em uma ou mais unidades de execução, de acordo com o previsto no artigo 155.º do Regulamento do PDM. A área referida, designadamente o terreno triangular junto à Rua do Dr. Corino de Andrade, encontra-se ocupada por algumas habitações. Nessa medida não se revelou pertinente, face à proposta de qualificação do solo prevista em PDM para a área referenciada, e ao impacto da mesma sobre os residentes, qualquer medida de integração imediata na Unidade de Execução, uma vez que não se revela indispensável à mesma.

6.2 Morfologia urbana

Do ponto de vista da morfologia do edificado a proposta concretiza o previsto em PDM para estas categorias de uso do solo. No caso da UE1- Currais, a área edificável respeita a área de atividades económicas, que deverá ser o uso dominante. Neste caso particular o uso complementar assumido foi o habitacional, pelo que a morfotipologia prevista é a que permite uma melhor integração de usos mistos em áreas em processo de transformação. A tipologia de moradias não se enquadra nesta categoria de uso do solo.

A estratégia global da proposta reflete a criação de áreas funcionais mistas, de habitação, aliada à oferta de serviços/comércio de proximidade e às intervenções profundas nos espaços públicos, bem como a qualificação dos espaços naturais e da estrutura ecológica municipal. Os edifícios propostos assumem, na generalidade, uma implantação em blocos afastados entre si, cuja altura permite salvaguardar a permeabilidade visual e espacial, bem como o fomento de espaços verdes diferenciados de utilização coletiva.

As restantes áreas da UOPG 8 – Currais compreendem outras categorias de usos do solo, designadamente, "Área de blocos isolados de implantação livre", "Área de frente urbana de

Tipo II” e “Área de edifícios tipo moradia” que se encontram refletidas no Estudo Urbanístico de referência, algumas das quais poderão acolher morfotipologias mais concordantes com o proposto pelo expoente.

6.3 Rede viária

O desenho do traçado de arruamento citado em sede de exposição refere-se a uma via de provimento local que permite garantir o acesso às edificações propostas inseridas em “Área de Atividades Económicas de Tipo II” na Carta de Qualificação do Solo” do PDM, prevendo-se praticamente de nível em relação à rua de Currais, com inclinação inferior a 6%, dando cumprimento às “Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada”, do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Efetivamente, verifica-se uma diferença de cotas considerável entre este novo arruamento e a rua Dr. Corino de Andrade, o que torna tecnicamente inviável o seu prolongamento até à rua Corino de Andrade. Nesse sentido, a solução urbanística de referência prevê a criação de uma passagem superior para ligação pedonal à restante área da UOPG 8 – Currais, assim como a possibilidade de ligação ao arruamento existente, promovendo os modos suaves (pedonal e ciclável) conectando áreas edificadas locais e áreas de parque.

É nosso entendimento que o desenho proposto dos novos arruamentos não compromete os sistemas de circulação e transportes, contribui para a melhoria formal e funcional e ambiental do espaço onde se insere e observa a conformidade da proposta da UE1-Currais com os pressupostos urbanísticos do estudo urbanístico de referência.

As especificidades técnicas de interseções viárias serão resolvidas em sede de projeto de obras de urbanização.

6.4 Características do Espaço Público

No âmbito das sugestões de materiais e opções construtivas para os espaços de utilização pública informa-se que, para além dos objetivos de qualificação urbana, das particularidades de natureza programática, inserção urbana e integração entre os vários âmbitos que caracterizam o espaço que todos partilhamos, serão acauteladas, naturalmente, as normas legais e regulamentares aplicáveis e as boas práticas em matéria de construção.

6.1 Parque verde urbano

No que se refere ao parque verde urbano informa-se que a proposta de área verde criada no âmbito da UE1- Currais é apenas uma parte do parque verde urbano a concretizar na área da UOPG 8 – Currais, mas através do qual se pretende, desde já, garantir alguns dos objetivos do mesmo, nomeadamente melhorar as conexões pedonais e sociais desta área da cidade e garantir uma acessibilidade integrada e adequada à Área Verde de Fruição Coletiva. Para o efeito, a proposta prevê:

- A criação de uma via de partilha que formaliza a frente de parque e que terá posteriormente continuidade para nascente, com passagem superior na rua Corino de Andrade;
- A integração das áreas/ taludes da rua de Currais do domínio público nas propostas de intervenção;
- A definição de acessos ao parque relacionados, quer com os percursos que estruturam o seu atravessamento, quer com áreas de estadia propostas na inter-relação com o espaço edificado.

A proposta do Parque verde urbano define áreas verdes 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, contribuindo para promover a execução do Plano nesta área, nos termos do artigo 160.º, do PDM (UOPG 8-Currais), estando integrada numa estratégia global da cidade do Porto relativamente às infraestruturas gerais afetas à Carta da Estrutura Ecológica.

Conforme previsto no artigo 137.º, do PDM, estas áreas serão integradas na infraestrutura geral da cidade, concretizando parcialmente o parque verde urbano que serve um território, mais vasto que o da área da UOPG-8 e que se prevê que contemple infraestruturas e equipamentos de índole local, associados ao desenvolvimento de atividades humanas, privilegiando a coesão social e comunitária, sustentado na naturalização dos espaços públicos, permeabilidade dos solos, continuidade dos corredores verdes previstos em PDM, na renaturalização da Ribeira de Currais e criação de bacias de retenção, se necessário. Estas funcionalidades serão acauteladas em sede de projeto de execução do parque (parcial e total) bem como de todos os espaços públicos a criar.

O desenho do Parque verde urbano proposto UE1-Currais corresponde, assim, a parte de uma área de intervenção mais alargada, enquadrada na UOPG 8. Conforme Planta Síntese do Anexo B dos elementos de consulta da proposta de delimitação da UE1-Currais, destaca-se o parque verde urbano, por um lado, com função centralizadora do relacionamento formal e funcional entre a hierarquia viária, a futura edificação e o espaço público potencial e, por outro lado, de conectividade com as áreas urbanas adjacentes. Portanto, a proposta de edificação beneficia, sempre que possível, da libertação de solo de forma a permitir a permeabilidade física e visual com o parque, não se considerando adequada a criação de frentes contínuas que encerrem o mesmo.

No que se refere às linhas aéreas existentes são da gestão da Rede Nacional de Distribuição de Electricidade que compete à E-Redes. O município do Porto já alertou para a necessidade de intervir na mesma de modo a acautelar a sua conveniente coexistência com as atividades a criar na área de intervenção. De qualquer forma a proposta de implantação de edifícios da UE1- Currais não é afetada por essa infraestrutura aérea.

7. Conclusão

Da ponderação das participações recebidas no âmbito do procedimento de discussão pública da proposta de delimitação da UE1- Currais, não resulta a necessidade de realizar qualquer alteração à proposta inicial uma vez que as sugestões que se considera pertinente considerar só podem ser acauteladas na fase de concretização a uma fase seguinte de desenvolvimento da solução urbanística.

As respostas às participações recebidas serão remetidas, individualmente, a cada um dos exponents, por mensagem eletrónica, para o endereço eletrónico por estes facultado, após deliberação da Câmara Municipal que aprove a proposta de delimitação da Unidade de Execução.

8. Anexos

Fichas de participação 1 e 2

Porto, 5 de fevereiro de 2025

N.º ordem	Canal:	Conta institucional Geral da C.M.P.				
1	N.º documento	NUD/525/2025/CMP		Data (entrada/registro):	31/12/2024 02/01/2025	
	Tipo de participação					
	Individual	x	Organização		Repres. Legal:	

ENQUADRAMENTO

Tipo de contributo	Observações e sugestões
Resumo geral	Apresenta sugestões relativamente ao parque Verde Público na sua relação com a estrutura viária e infraestruturas, quanto à morfotipologia do edificado e espaço público e sugere instalações de equipamentos desportivos e parques caninos.
Anexos	

DESCRIÇÃO

Sugere a criação de um parque urbano contínuo, propondo a construção de túneis ou viadutos verdes sobre as ruas que o atravessam, assim como o enterramento da Rede Nacional de Distribuição de Electricidade (RNDE) existente. Sugere pavimentação dos passeios com calçada granítica e inclusão de canteiros com árvores que não prejudiquem os pavimentos.

Sugere dar continuidade à imagem arquitetónica da envolvente privilegiando a tipologia de moradias e limitando edifícios altos às zonas próximas da estação de metro e bairro São João de Deus. Em termos de morfologia urbana sugere a criação de uma praça central e arruamentos curtos, dando como referência o Bairro de Costa Cabral.

Menciona, ainda, a necessidade de serem integradas instalações desportivas no parque urbano previsto face à carência de espaços desportivos disponíveis na cidade do Porto, bem como zonas verdes exclusivas para animais.

PONDERAÇÃO

Análise
No que se refere ao parque urbano informa-se que a proposta de área verde criada no âmbito da UE1- Currais é apenas uma parte do parque verde urbano a concretizar na área da UOPG 8 - Currais mas através do qual se pretende, desde já, garantir alguns dos objetivos do mesmo, nomeadamente melhorar as conexões pedonais e sociais desta área da cidade e garantir uma acessibilidade integrada e adequada à Área Verde de Fruição Coletiva. Para o efeito, a proposta prevê: 1) A criação de uma via de partilha que formaliza a frente de parque e que terá posteriormente continuidade para nascente, com passagem superior na rua Corino de Andrade; 2) A integração das áreas/ taludes da rua de Currais do domínio público nas propostas de intervenção; 3) A definição de acessos ao parque relacionados, quer com os percursos que estruturam o seu atravessamento, quer com áreas de estadia propostas na inter-relação com o espaço edificado. Conforme previsto no artigo 137.º, do PDM, estas áreas serão integradas na infraestrutura geral da cidade, concretizando parcialmente o parque verde urbano que serve um território, mais vasto que o da área da UOPG e que se prevê que contemple infraestruturas e equipamentos de índole local, associados ao desenvolvimento de atividades humanas, privilegiando a coesão social e comunitária, sustentado na naturalização dos espaços públicos, permeabilidade dos solos, continuidade dos corredores verdes previstos em PDM, na renaturalização da Ribeira de Currais e criação de bacias de retenção, se necessário. Estas funcionalidades serão acauteladas em sede de projeto de execução do parque (parcial e total). No âmbito das sugestões de materiais e opções construtivas para os espaços de utilização pública informa-se que, para além dos objetivos de qualificação urbana, das particularidades de natureza programática, inserção urbana e integração entre os vários âmbitos que caracterizam o espaço que todos partilhamos, serão acauteladas, naturalmente, as normas legais e regulamentares aplicáveis e as boas práticas em matéria de construção. A gestão da RNDE existente compete à E-Redes. O município do Porto já alertou para a necessidade de intervir na mesma de modo a acautelar a sua conveniente coexistência com as atividades a criar na área de intervenção. De qualquer forma a proposta de implantação de edifícios da UE1- Currais não é afetada por essa infra estrutura aérea. Do ponto de vista da morfologia do edificado a proposta concretiza, mais uma vez, o previsto em PDM para estas categorias de uso do solo. No caso da UE1- Currais, a área edificável respeita a área de atividades económicas, que deverá ser o uso dominante. Neste caso particular o uso complementar assumido foi o habitacional, pelo que a morfotipologia prevista é a que permite uma melhor integração de usos mistos em áreas em processo de transformação. A tipologia de moradias não se enquadra nesta categoria de uso do solo. A estratégia global da proposta reflete a criação de áreas funcionais mistas, de habitação, aliada à oferta de serviços/comércio de proximidade e às intervenções profundas nos espaços públicos, bem como à qualificação dos espaços naturais e da estrutura ecológica municipal. Os edifícios propostos assumem, na generalidade, uma implantação em blocos afastados entre si, cuja altura permite salvaguardar a permeabilidade visual e espacial, bem como o fomento de espaços verdes diferenciados de utilização coletiva. As restantes áreas da UOPG 8 – Currais compreendem outras categorias de usos do solo, designadamente, “Área de blocos isolados de implantação livre”, “Área de frente urbana de Tipo II” e “Área de edifícios tipo moradia” que se encontram refletidas no Estudo Urbanístico de referência, algumas das quais poderão acolher morfotipologias mais concordantes com o proposto pelo exponente.

DECISÃO	Acolhida	Parcialmente acolhida	x	Não acolhida
---------	----------	-----------------------	---	--------------

ELEMENTOS ALTERADOS

Algumas das sugestões serão ponderadas em fase de projeto de execução de obras de urbanização. Não alteram os elementos deste procedimento.

N.º ordem	Canal:	Portal do Município da CMP		
2	N.º documento	NUD/10519/2025/CMP	Data (entrada/registo):	07/01/2025 07/01/2025
	Tipo de participação			
	Individual	x	Organização	Repres. Legal:

ENQUADRAMENTO

Tipo de contributo	Observações e sugestões
Resumo geral	Sugere ampliação da área delimitada, o redesenho da rede viária proposta e refere a necessidade de criar frentes de parque.
Anexos	

DESCRIÇÃO

É sugerido que a delimitação da Unidade de Execução da UOPG 8 - Currais seja ampliada para incluir áreas a sul, especialmente o terreno triangular junto à Rua do Dr. Corino de Andrade, sugere prolongamento do arruamento proposto com direção nascente/poente até à Rua do Dr. Corino de Andrade, alegando que possui curvas desnecessárias, ou o seu redesenho se a diferença de cotas o impedir. Sugere, ainda, que o entroncamento deste arruamento com a Rua do Dr. Lopo de Carvalho alinhe com a Travessa da Diamantina e que a área de parque urbano a sul dos edifícios tenha frentes próprias. Classifica a proposta como carecendo de organização e estruturação.

PONDERAÇÃO

Análise
No que se refere à proposta de ampliação da UE-1 para incluir áreas a sul, informa-se que se trata de uma proposta de iniciativa de particulares que possui características de unidade e autonomia urbanísticas e não inviabiliza, para as áreas remanescentes do polígono delimitado, a possibilidade de se constituírem em uma ou mais unidades de execução, de acordo com o previsto no artigo 155.º do Regulamento do PDM. A área referida, designadamente o terreno triangular junto à Rua do Dr. Corino de Andrade, encontrar-se ocupada por algumas habitações. Nessa medida não se revelou pertinente, face à proposta de qualificação do solo prevista em PDM para a mesma e ao impacto da mesma sobre os residentes, qualquer medida de integração imediata na Unidade de Execução, uma vez que não se revela indispensável à mesma. O desenho do traçado de arruamento citado em sede de exposição refere-se a uma via de provimento local que permite garantir o acesso às edificações propostas inseridas em "Área de Atividades Económicas de Tipo II" na Carta de Qualificação do Solo" do PDM, prevendo-se praticamente de nível em relação à rua de Currais, com inclinação inferior a 6%, dando cumprimento às "Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada", do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto. Verifica-se uma diferença de cotas considerável entre este novo arruamento e a rua Dr. Corino de Andrade, o que torna tecnicamente inviável o seu prolongamento até à rua Corino de Andrade. Nesse sentido, a solução urbanística de referência prevê a criação de uma passagem superior para ligação pedonal à restante área da UOPG 8 – Currais, assim como a possibilidade de ligação ao arruamento existente, promovendo os modos suaves (pedonal e ciclável) conectando áreas edificadas locais e áreas de parque. É nosso entendimento que o desenho proposto dos novos arruamentos não compromete os sistemas de circulação e transportes, contribui para a melhoria formal e funcional e ambiental do espaço onde se insere e observa a conformidade da proposta da UE1-Currais com os pressupostos urbanísticos do estudo urbanístico de referência. As especificidades técnicas de interseções viárias serão resolvidas em sede de projeto de obras de urbanização. No que se refere ao desenho do parque verde urbano proposto na UE1-Currais, o mesmo corresponde apenas a parte de uma área de intervenção mais alargada, enquadrada na UOPG 8, área verde essa que tem uma função centralizadora do relacionamento formal e funcional entre a hierarquia viária, a futura edificação e o espaço público potencial e, por outro lado, de conectividade com as áreas urbanas adjacentes. A proposta de edificação beneficia, sempre que possível, da libertação de solo de forma a permitir a permeabilidade física e visual com o parque, não se considerando adequada a criação de frentes contínuas que encerrem o mesmo, como parece ser sugestão do exponente.

DECISÃO	Acolhida	Parcialmente acolhida	Não acolhida	x
---------	----------	-----------------------	--------------	---

ELEMENTOS ALTERADOS

--



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 <i>Outros encargos</i>	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:

- a. **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.*
- b. **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:*
 - b.1) *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;*
 - b.2) *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 sobrança 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 colmatção 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 cércea 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 cérceas 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 RPDMP.

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 RPDMP, 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 RPDMP).

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*

contínuo 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 morfológica 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 nº 45987 de 22/10/1964; Dec. Regulamentar nº 7/83 de 3 de fevereiro, DR, 1ª série, nº 28 com a Declaração Pres. Cons. Minis. de 9/2/83, DR, 1ª série-3º sup, nº 48 de 28 de fevereiro.

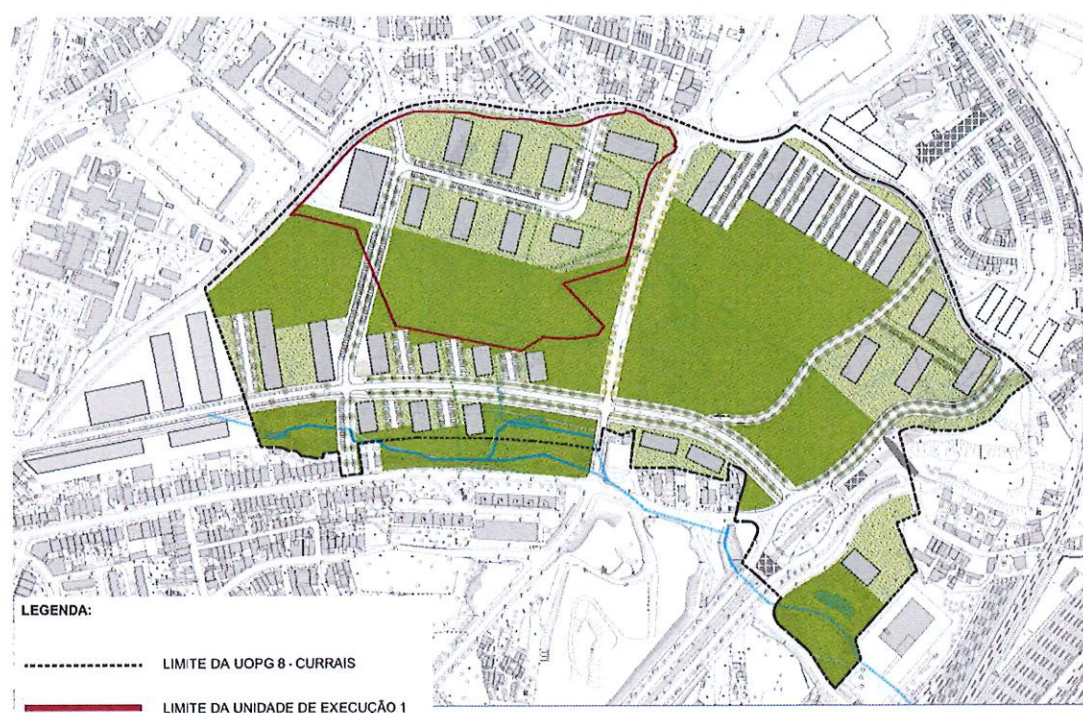
1.3.5. Cartas Complementares do PDMP aplicáveis

- 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	
	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	UOPG 8		UE1		ÁREA RESTANTE	
	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8	m2	% FACE A UOPG8
	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 RJIGT, 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 afetadas 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 m ²	23 412 m ²	GP-2285-72924- 131203-003508	3508	1329
B	765 m ²	1 046 m ²	PP-2327-53210- 131203-001481	1481	9963
C	6 893 m ²	9 600 m ²	PA-2358-31174- 131203-001629	1415	1629, 8511
D	8 316 m ²	11 151 m ²	PP-2419-15740- 131203-003803	3803	1321
E	29 516 m ²	29 519 m ²	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	Habituação 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, ou de betuminoso ou equivalente junto da parcela - 1,5%	b) Passeios em toda a extensão do arriamento 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 coletor 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 coletor 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 infraestruturado	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0	0,01	0,09
	SI2 área de solo infraestruturado										0
	S área de solo não infraestruturado										0
B	SI1 área de solo infraestruturado	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0,01	0	0,09
	SI2 área de solo infraestruturado										0
	S área de solo não infraestruturado										0
C	SI1 área de solo infraestruturado	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0	0,02	0	0,01	0,085
	SI2 área de solo infraestruturado										0
	S área de solo não infraestruturado										0
D	SI1 área de solo infraestruturado	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0,005	0,02	0,01	0	0,09
	SI2 área de solo infraestruturado										0
	S área de solo não infraestruturado										0
E	SI1 área de solo infraestruturado	0,015	0,005	0,01	0,015	0,01	0	0,02	0	0,01	0,085
	SI2 área de solo infraestruturado										0
	S área de solo não infraestruturado										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 "Atribuição aos proprietários dos benefícios e dos encargos" da Memória descritiva e justificativa, página 4, do Anexo D - Proposta preliminar de operação de reparaçamentor 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 infraestruturado	3436	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturado	18579	0	10,00%
B	765	SI1 área de solo infraestruturado ()	718	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturado	47	0	10,00%
C	6893	SI1 área de solo infraestruturado	2774	0,085	1,50%
		S área de solo não infraestruturado	4119	0	10,00%
D	8316	SI1 área de solo infraestruturado	4277	0,09	1,00%
		S área de solo não infraestruturado	4039	0	10,00%
E	22519	SI1 área de solo infraestruturado	2940	0,085	1,50%
		S área de solo não infraestruturado	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 (m2)	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:

$TIL = AE \times 2/3 \times 10 \% C - OUL$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

2. O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = AE \times 1/3 \times 13 \% C - OUG$, 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:

$$CC = (AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cL_{m\acute{a}x} \times 0,15) \times I \times C], \text{ sendo:}$$

- 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);
 - 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);
 - 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 público (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) $AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cL_{máx} \times 0,15) \times I \times C]$	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 (€)				Porcentagem %	
ID	ÁREA (m2)	PARCELAS FACE À INFRAESTRUTURAÇÃO			(m2 de área de construção)		% de área de construção FACE A U.E.		EM FUNÇÃO DO DÉFICE DE INFRAESTRUTURAÇÃO		EM FUNÇÃO DA EDIFICABILIDADE	TOTAL		
		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 €	2 450 535,31 €	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				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

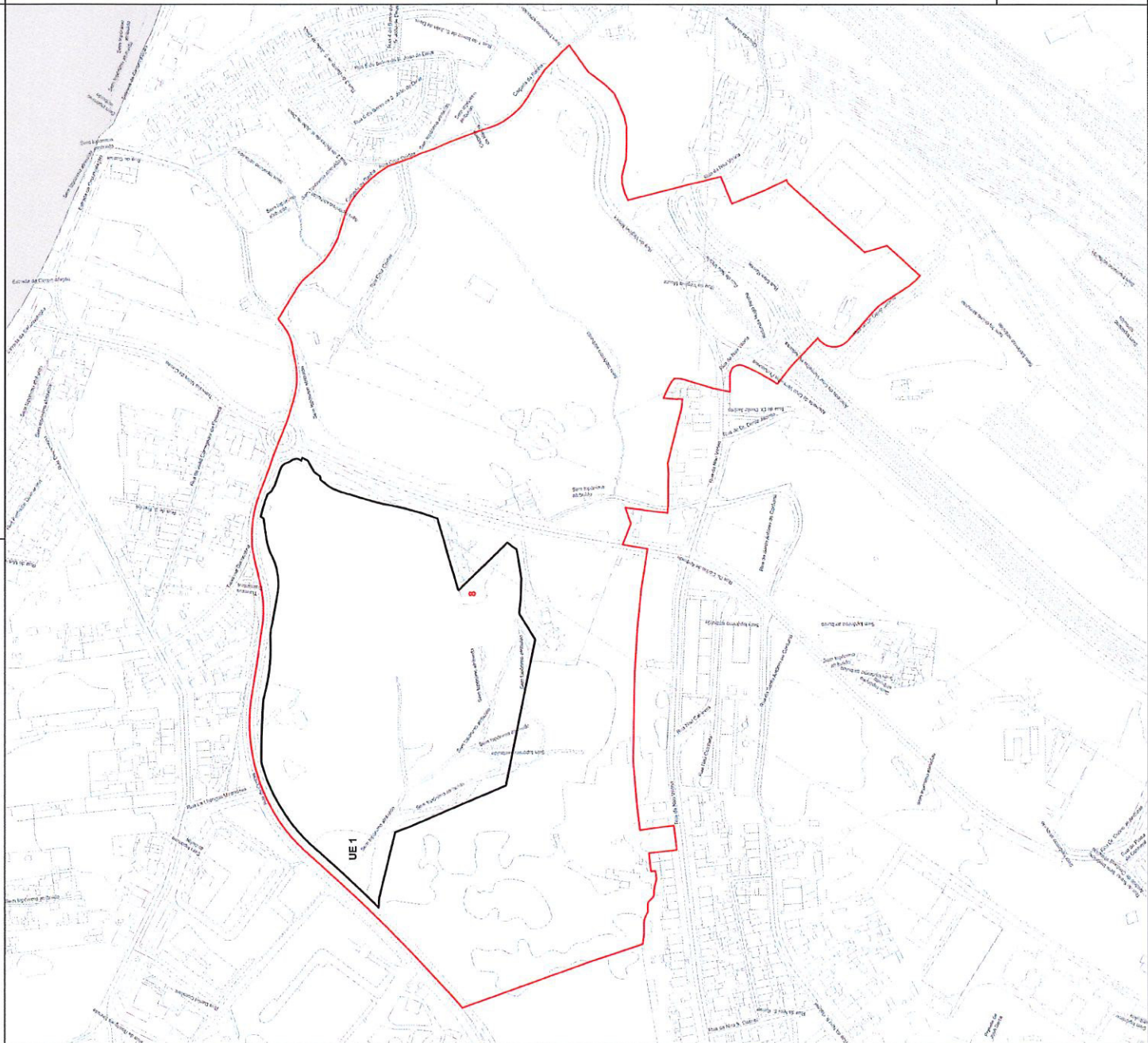
P02 - Planta de Implantação

P03 – Planta Síntese

P04 – Planta de Percursos Acessíveis

P05 – Planta de Infraestruturas Existentes

P06 – Perfis



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS | DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

plano de distribuição	DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UET 1 UOPB 8 - CURRAIS			data	JUL 2024
local	Currais	estação(s)	12500		
descrição	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO			identificação	EE01
ETC/20150	NUP/07032024CIMP			gestão	Ana Amante

- Limite de UOPG 8 - Currais
- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Propostas de canais de circulação
- Rodovárias
- Qualificação do solo operativa
- Espaços consolidados
- Espaços em consolidação
- Qualificação do solo funcional
- Área de frente urbana contínua de tipo II
- Área de edifícios de tipo moradia
- Área de blocos isolados de implantação livre
- Área de atividades económicas de tipo I
- Área de atividades económicas de tipo II
- Área verde de fruição coletiva
- Área de equipamentos
- Área de infraestruturas



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

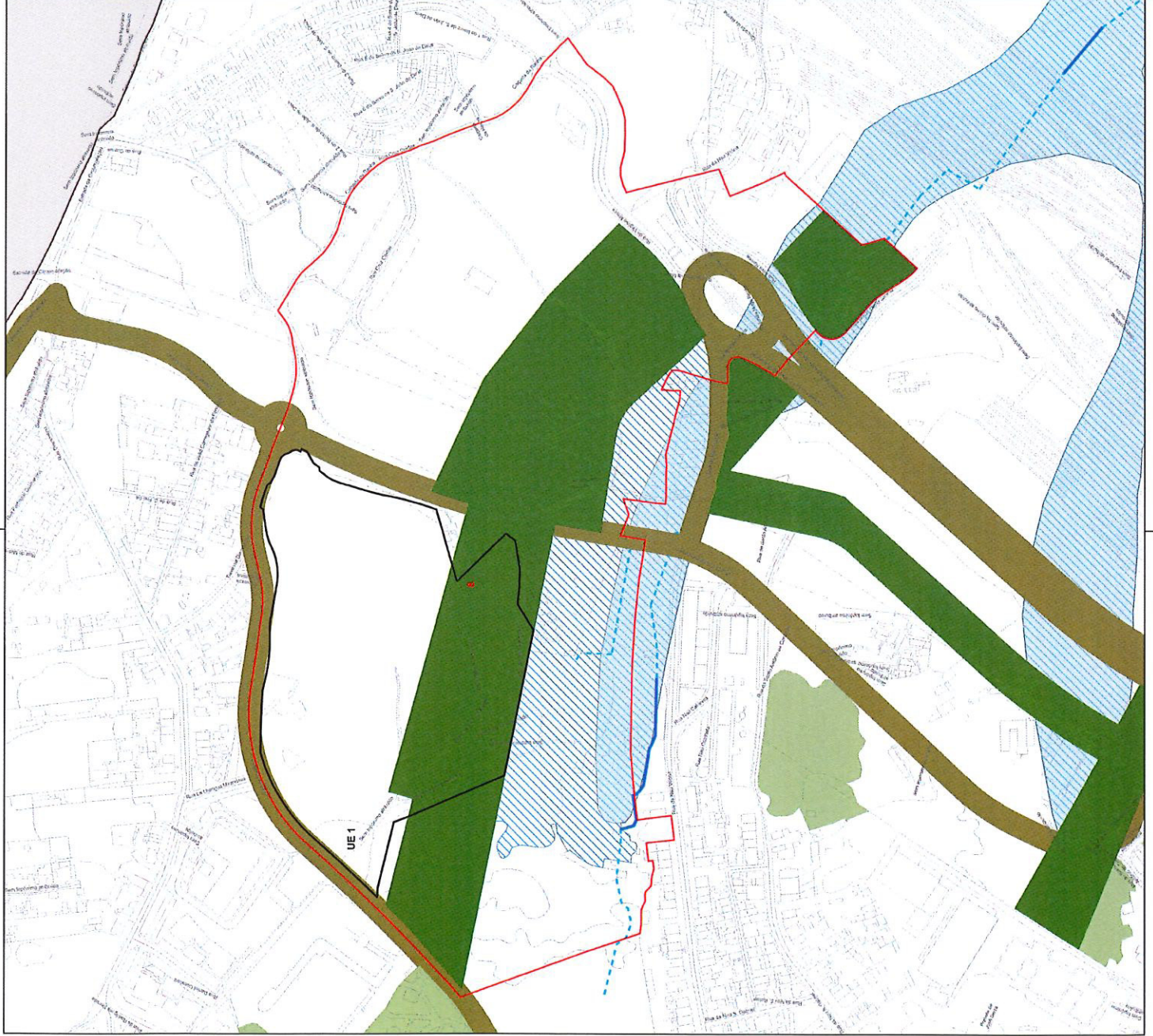
DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS / DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

Porto.

identificação	local	data	escala(s)	versão
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UET / UOPG 8 - CURRAIS	Currais	JUL 2024	1:2500	1
PO - CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO	identificação	EE02	gestor	Área Adiante
PROJEÇÃO	NUP/PT030204CMCP			

13/17/2024

Sistema de Coordenadas UTM/ETRS 1989 - 1 Carta em Escala 1:2500



- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Área verde de acesso público
- Área verde de acesso público
- Área verde de elevado valor ecológico
- Área verde de elevado valor ecológico
- Rede de conexão
- Rede de conexão
- Linhas de água
- Linha de água a céu aberto
- Linha de água enterrada
- Área de aluvião
- Corredores verdes
- Corredor verde principal
- Bacias de retenção
- Bacia de retenção proposta
- Sub-repêles homogêneas
- Grande Porto

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Porto.

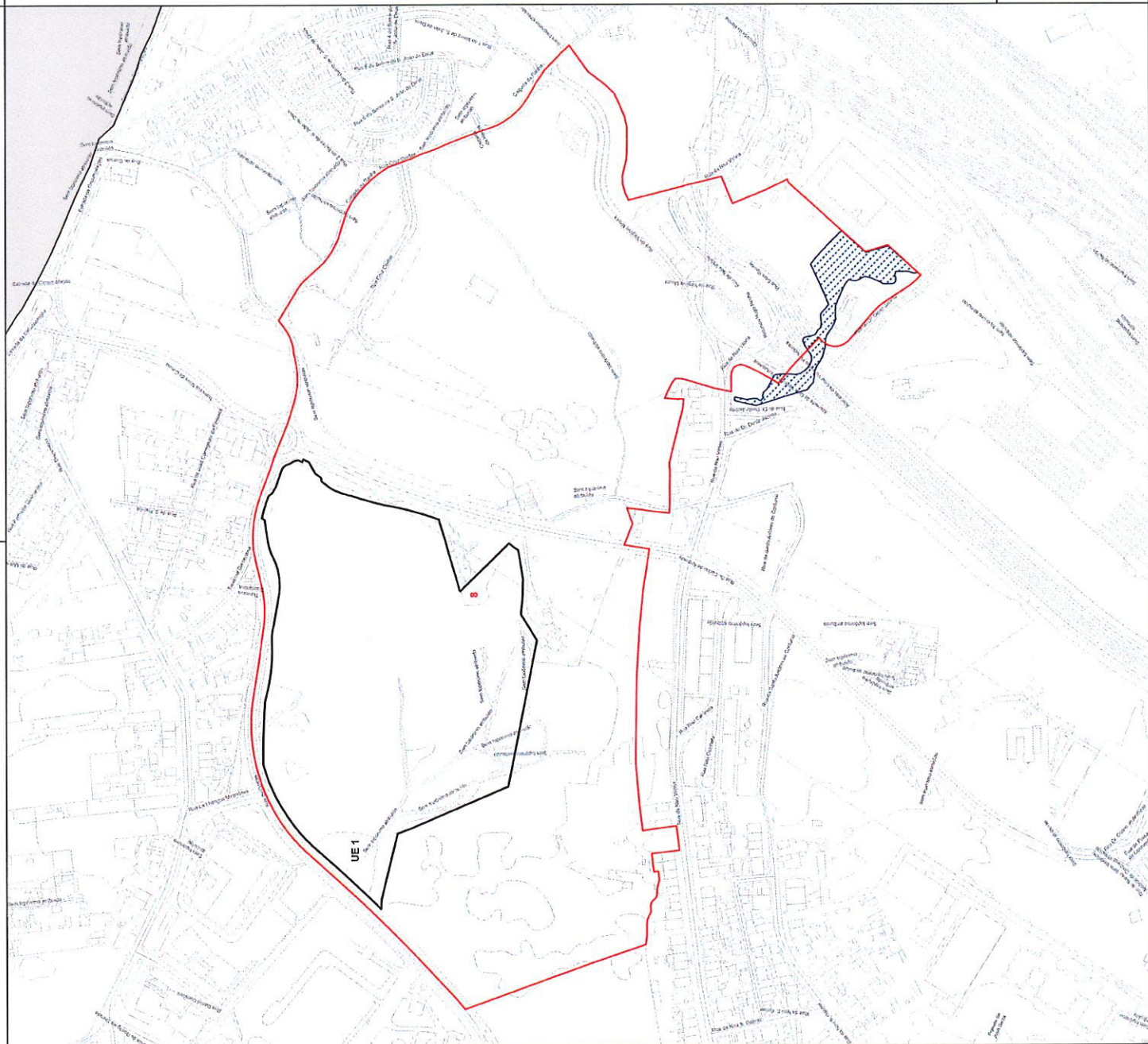
DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS (DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS)

identificação	local	data	data
Currais	Currais	12/2020	JUL 2024
designação	designação	identificação	identificação
Processo	Processo	EE03	EE03
		autor	autor
		Área Amadora	Área Amadora

03/07/2024

Setor de Urbanização / Urbanização / Urbanização

- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Áreas inundáveis



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

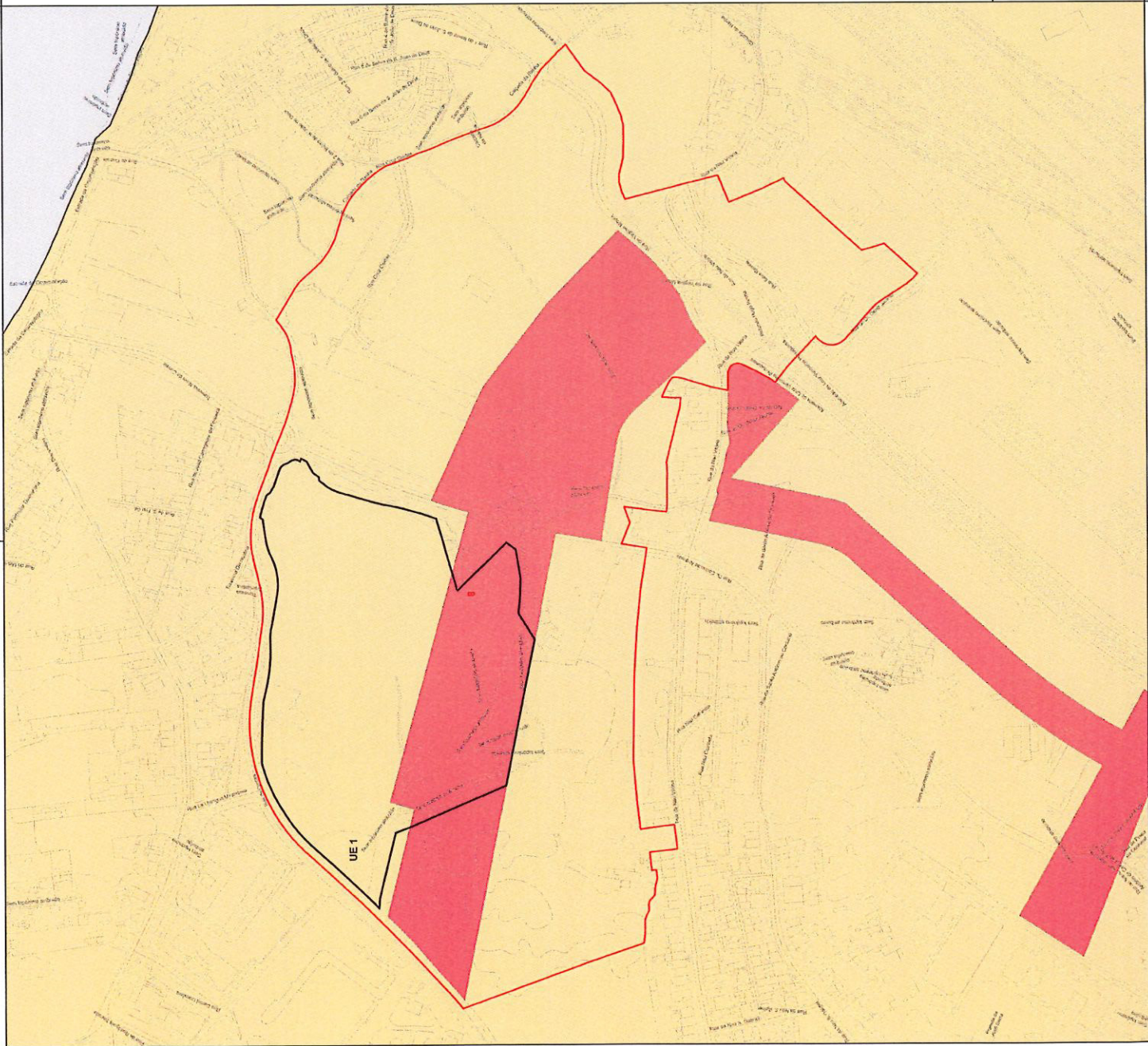
Porto.

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS / DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

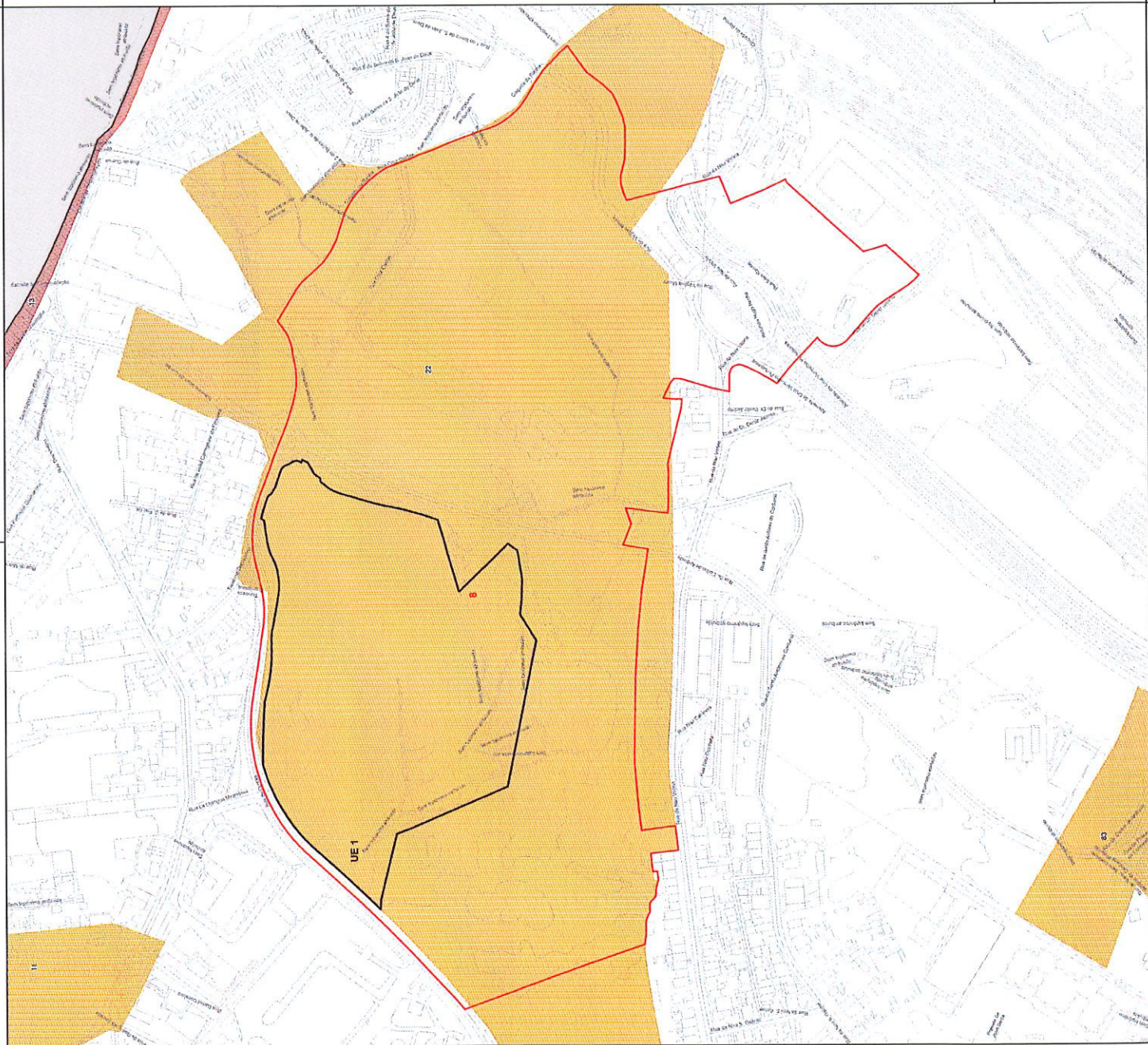
Identificação	Nome	Local	Descrição	Procedência	data	escala(s)	identificado	data	Assinatura
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UET / UOPG 8 - CURRAIS	Currais				JUL 2024	1:2500	EE04		
PO - CARTA DE RISCOS NATURAIS - ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO							EE04		
NUP/97030284/CMUP							08/10/27		

03/17/2023

Carta de riscos naturais (UE04) - 1 - Câmara Municipal do Porto



- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Áreas de salvaguarda arqueológica
- Área de valor arqueológico (AVA)
- Área de potencial arqueológico (APA)
- Áreas de salvaguarda arqueológica
- 11 Lugar da Areosa
- 13 Estrada da Circunvalação
- 22 Lugar de Rebordões e Currais
- 83 Lugar de Contumil



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

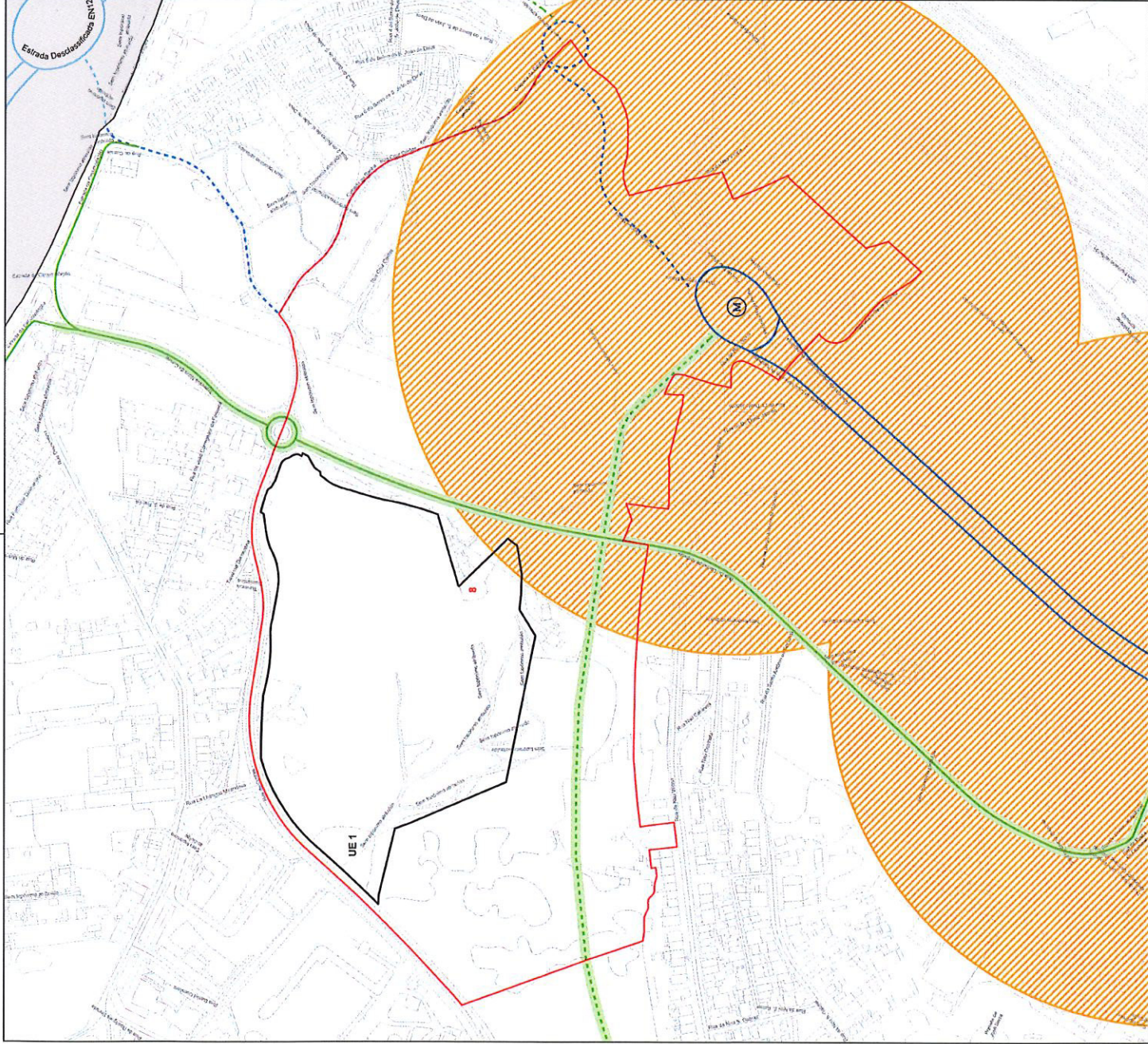
DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS / DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

Porto.

Identificação	Local	Assinatura	Procedência	Currais	data	escala(s)	data	versão
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UET UOPG 8 - CURRAIS							JUL 2024	
PO - CARTA DE PATRIMÓNIO II - PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO							1:2500	1
NUPP702024/CMP							EE06	1
							Área Amante	

03/07/2024

Carta de salvaguarda do Património Cultural - 1. Carta de salvaguarda do Património Cultural - 1

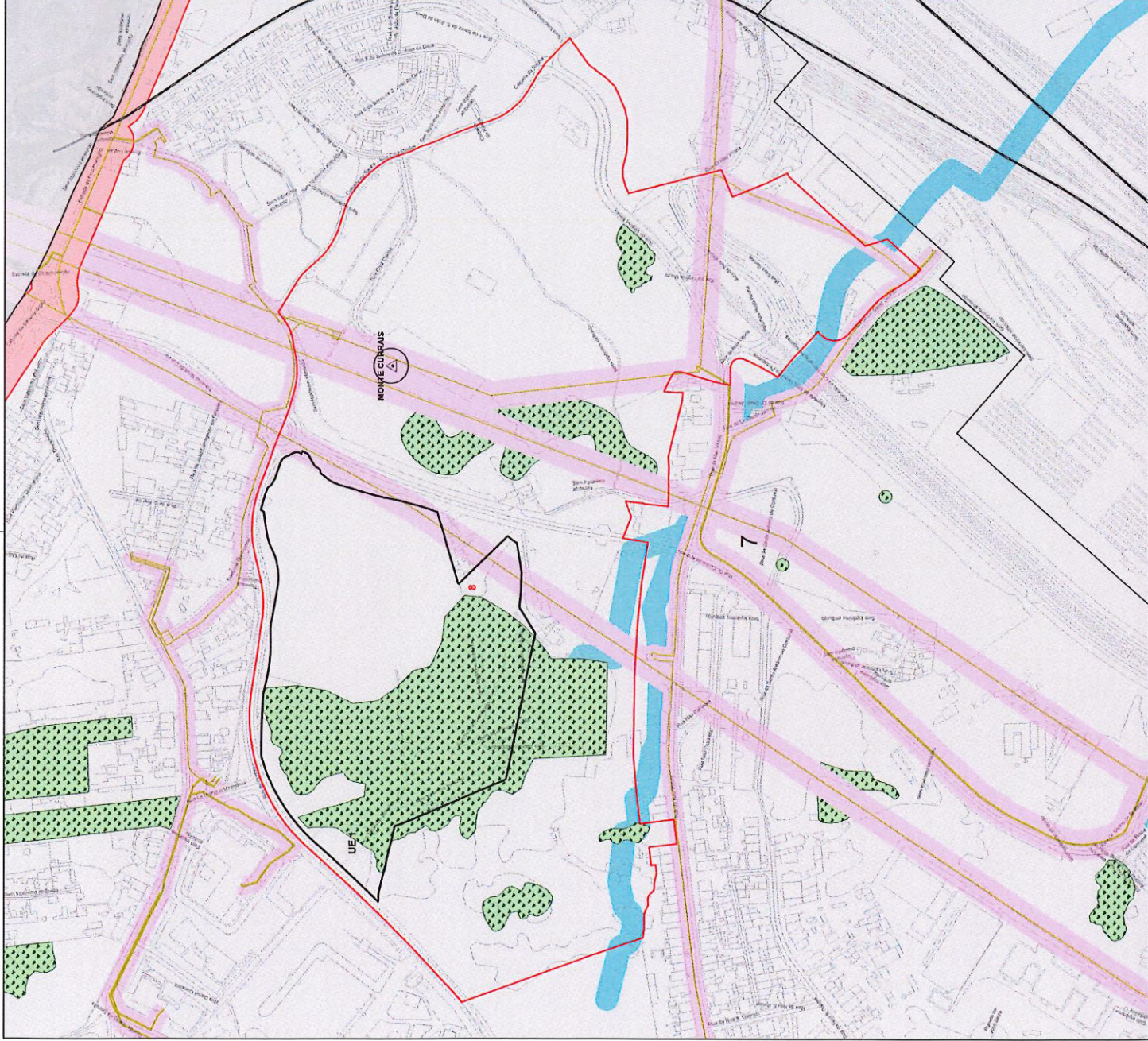


- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Áreas especiais para dotação de estacionamento
- Estação de metro
- Canais rodoviários
- Rede de serviço municipal
- Eixo urbano estruturante - Existente
- Eixo urbano estruturante - Proposta
- Eixo urbano complementar - Existente
- Eixo urbano complementar - Proposta
- Eixo urbano com importância sequencial
- Eixo urbano com importância sequencial
- Área de influência das estações de metro (300 m)
- Área de influência das estações de metro (300 m)

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS (DPMUPEP)

identificação	local	data	escala	autor
Currais	Currais	JUL 2024	1:2500	EE07
PO - CARTA DE ESTRUTURA URBANA E ESTACIONAMENTO	identificação	autor		
NUP/2023/02/04/CMCP				



Limite da UOPG 8 - Currais

Delimitação da UE 1

Perímetro e outros limites marítimos

1 Fios e outros limites marítimos Fios e outros limites marítimos

Marcos prediais

2 Marcos prediais Marcos prediais

Património Natural

3 Áreas e arvoredos classificados

4 Áreas e arvoredos em vias de classificação

Infraestrutura de transformação de energia elétrica

5 Infraestrutura de transformação de energia elétrica Infraestrutura de transformação de energia elétrica

Rede ferroviária

6 Rede ferroviária Via férrea

Ondulados e oleodutos

7 Ondulados e oleodutos Oleoduto Novo Lábios - Over

Rede nacional de transporte de eletricidade (RNT)

8 Rede nacional de transporte de eletricidade (RNT)

Rede nacional de distribuição de eletricidade (RND)

9 Rede nacional de distribuição de eletricidade (RND)

Domínio público hidroviário (oceno Atlântico e rio Douro)

10 Domínio público hidroviário (oceno Atlântico e rio Douro)

Margem (oceno Atlântico e rio Douro)

11 Margem (oceno Atlântico e rio Douro)

Domínio público ferroviário

12 Domínio público ferroviário

Zona de proteção da instalação marítima

13 Zona de proteção da instalação marítima

Zona de proteção da rede gasística

14 Zona de proteção da rede gasística

Qualidade da rede elétrica

15 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

16 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

17 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

18 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

19 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

20 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

21 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

22 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

23 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

24 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

25 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

26 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

27 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

28 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

29 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

30 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

31 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

32 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

33 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

34 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

35 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

36 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

37 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

38 Qualidade da rede elétrica

Qualidade da rede elétrica

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E ENQUETES URBANÍSTICOS (DESENVOLVIMENTO URBANO)

DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UE 1 (UOPG 8 - CURRAIS)

Currais

1:2500

PC - CARTA DE CONDIÇÕES GERAIS DINÂMICA

identificação

EE08

gratuito

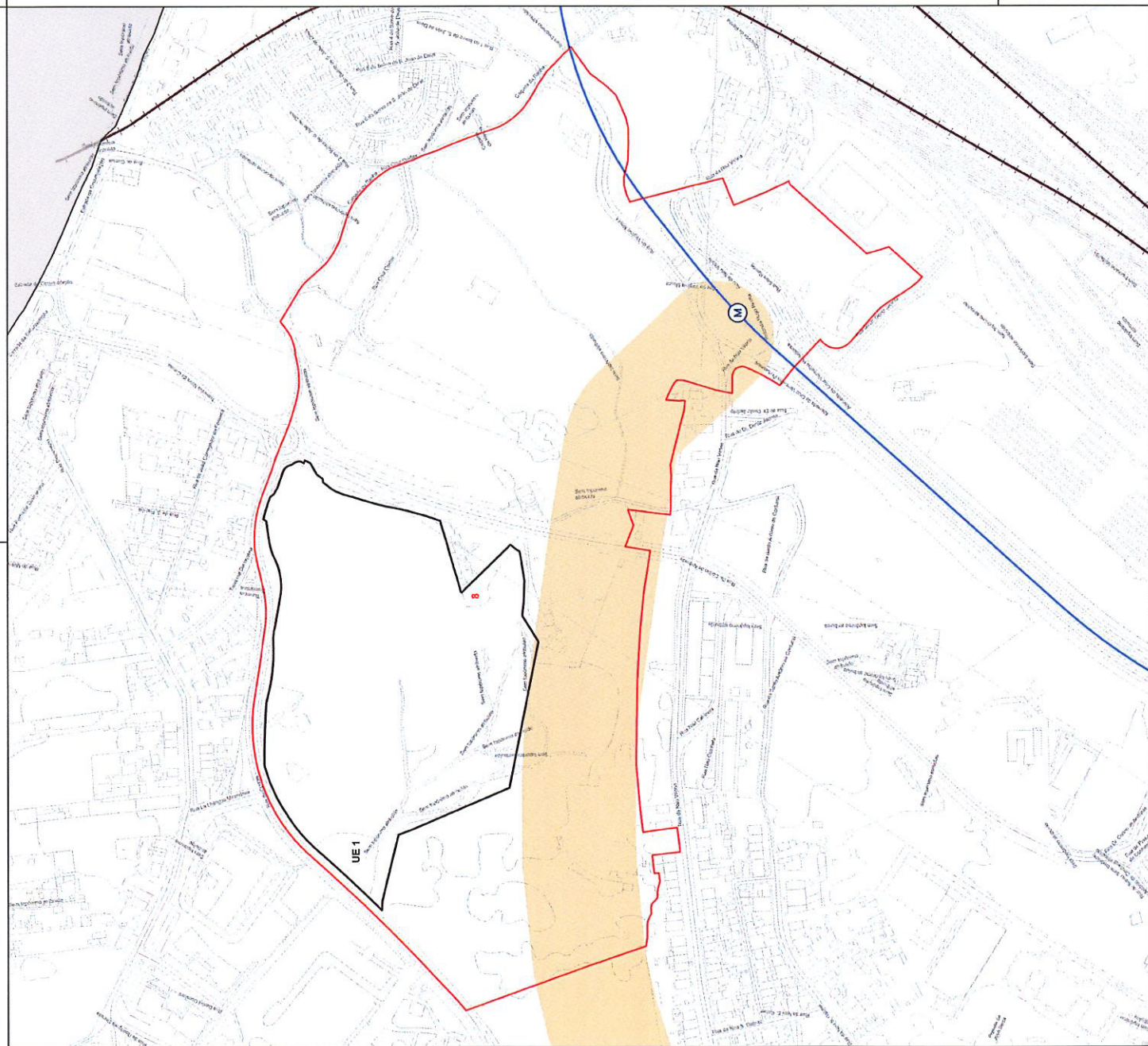
Ana Amaro

1

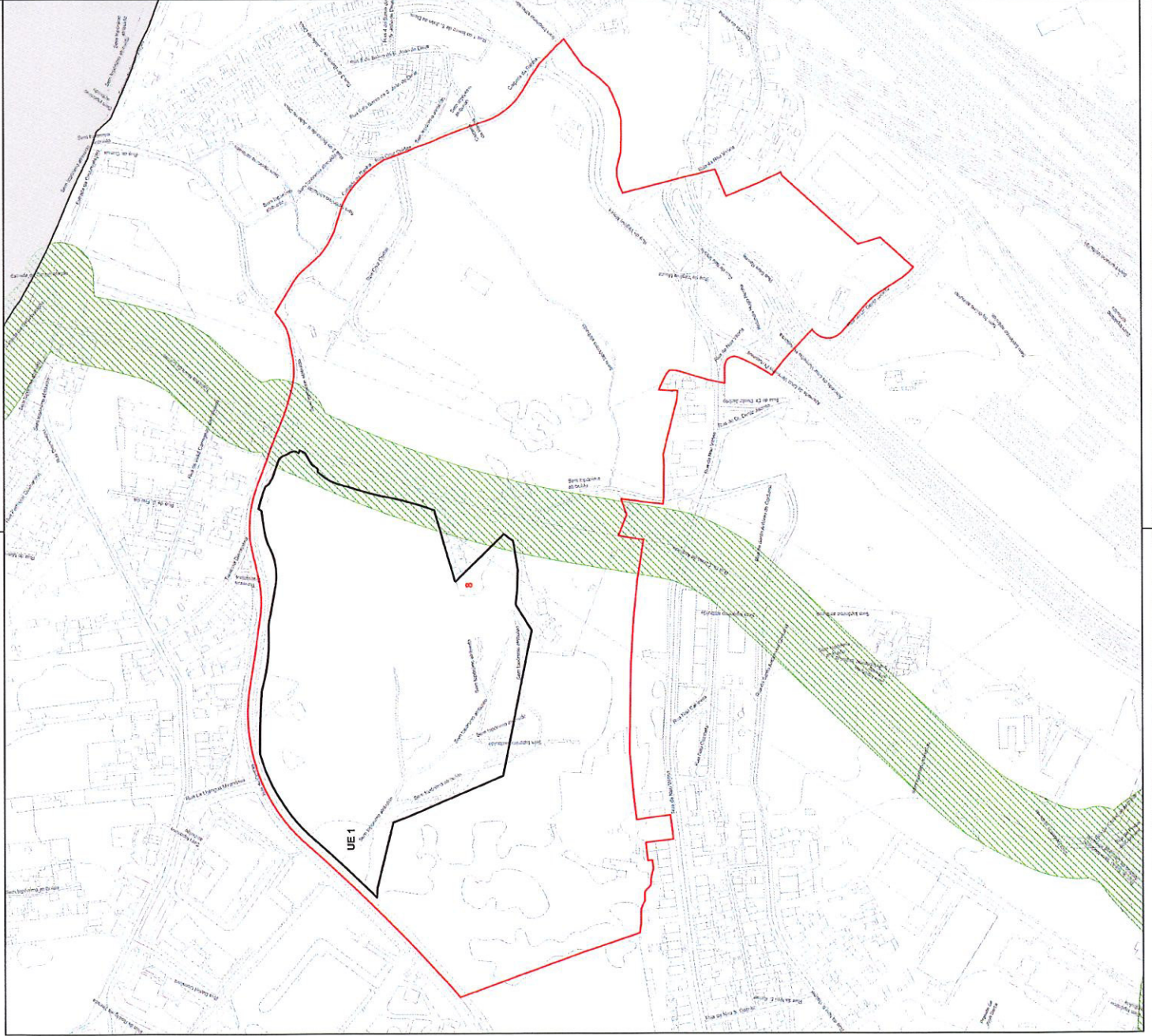
1

1

1



- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Rede de ciclovia estruturante
- Infraestrutura dedicada

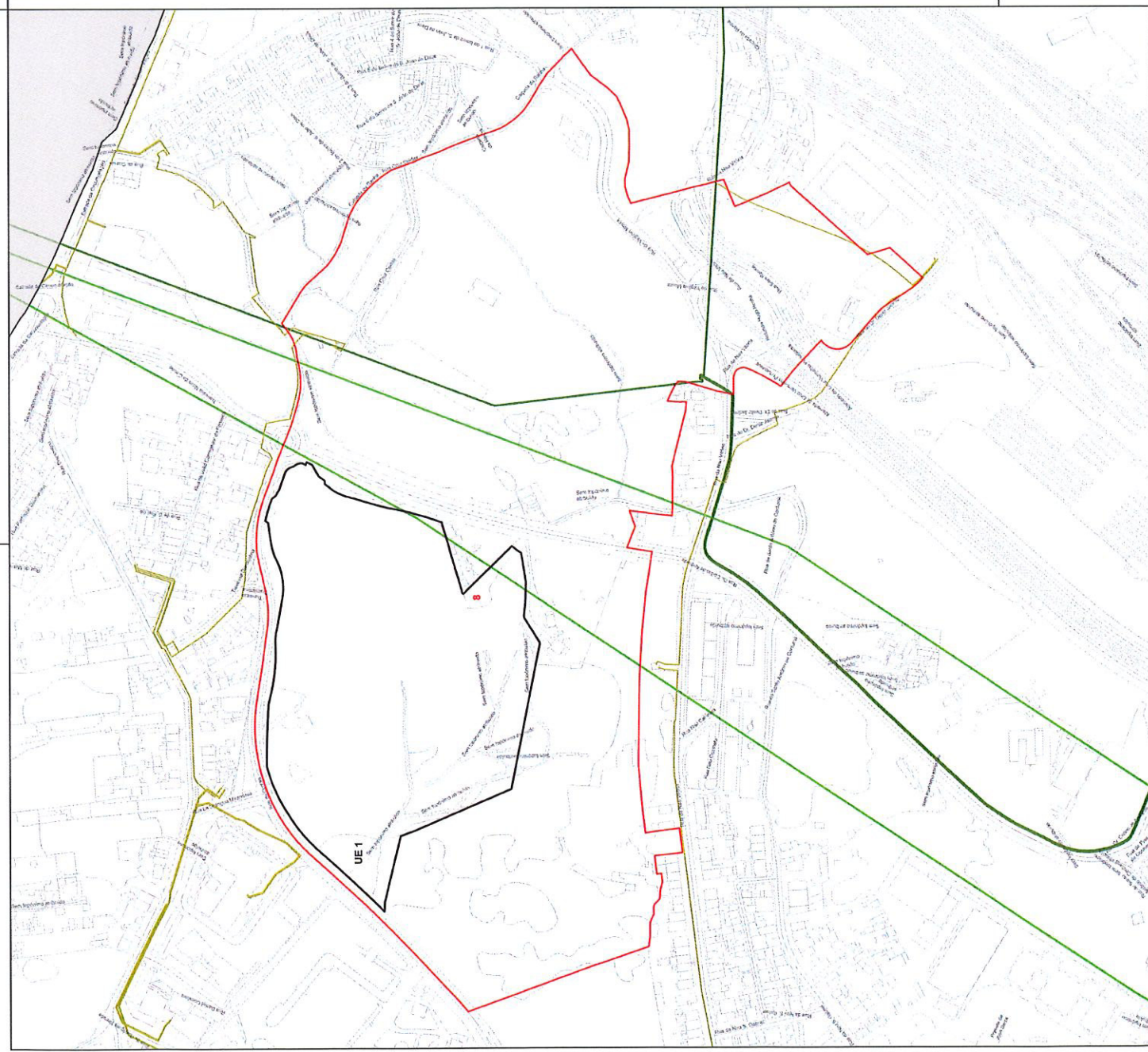


CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

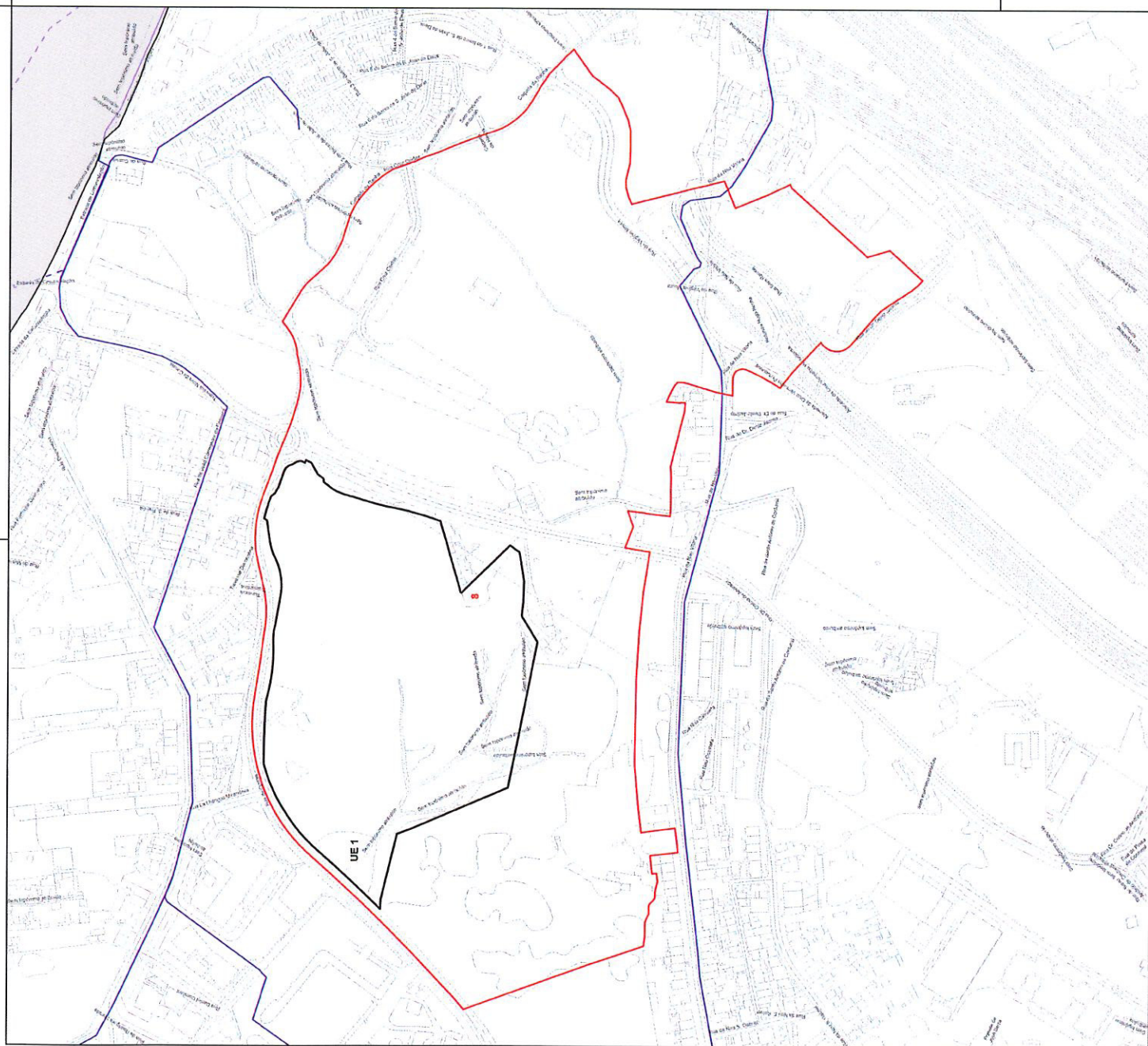
DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS / DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

Porto.

identificação	local	data	data
Currais	Currais	12/2024	JUL 2024
CC - CARTA DE INFRAESTRUTURAS DE MODOS SUAVES	identificação	EE010	1
NUP9702024/CMF	projeção	gitar	Ata Anual



- Limite da UOPG 8 - Currais
- Delimitação da UE 1
- Rede de fibra ótica
- Rede de fibra ótica - existente
- Rede de fibra ótica - proposta



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Porto.

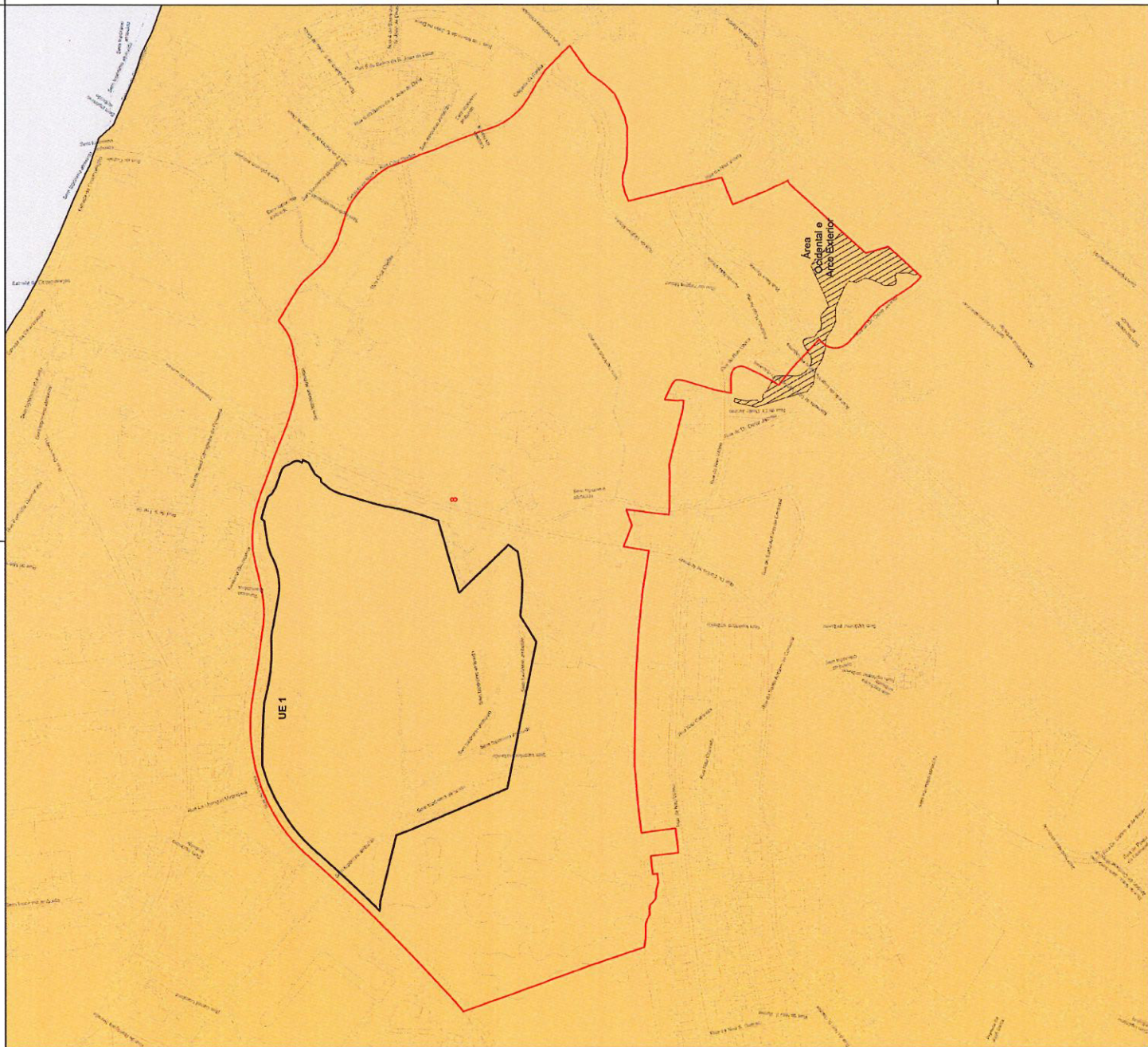
DIREÇÃO MUNICIPAL DE ORDENAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS (DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS)

identificação	local	currais	data	escala	autor
DELIMITAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO UE1 UOPG 8 - CURRAIS	Currais	1:2500	JUL 2024	EE012	Ana Amante
CC - CARTA DE INFRAESTRUTURAS II - RSUOT	Currais	1:2500	JUL 2024	EE012	Ana Amante
NUP97932924CMP	Currais	1:2500	JUL 2024	EE012	Ana Amante

03/07/2024

Carta de Infraestruturas II - RSUOT

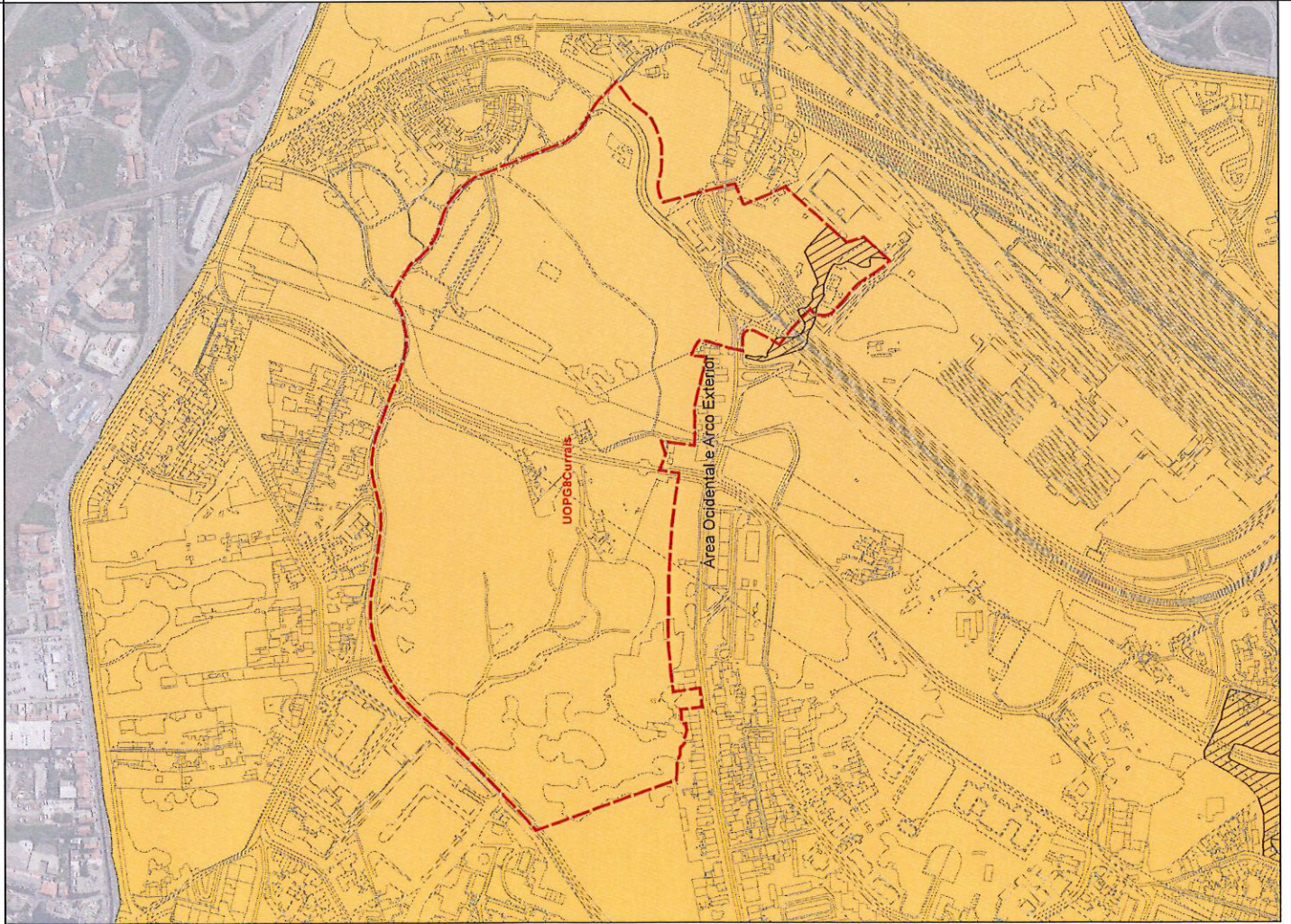
- Unidade da UOPG 8 - Currais
- Delineamento da UE 1
- Áreas com condicionantes biofísicas
- Áreas dedicadas ao pagamento e inundação costeira, hídrica e de instabilidade de vertentes
- Unidades territoriais peregrinas
- Área Ocidental e Arco Exterior



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS (UNIDADE MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS)

Intervenção	Local	Currais	data	JUL 2024
desenvolvimento	especifica	12500		
projetos	designado	EE013		
	projetos	NUP/2024/CAP		



Limite da UOPG 8

Unidades territoriais perequativas

Área Ocidental e Arco Exterior

Áreas com condicionantes biofísicas

Áreas declivosas, de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira, inundáveis e de instabilidade de vertentes



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS | GABINETE DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

U.O.P.G. 8 CURRAIS

Freguesia de Campanhã

CARTA COMPLEMENTAR - Carta de Zonamento Perequativo

data MAR 2023

escala(s) 1:5000

identificação EE14

versão 0

processo

gestor

CD3-07-IMP-43



LEGENDA:

----- LIMITE DA UOPG 8 - CURRAIS

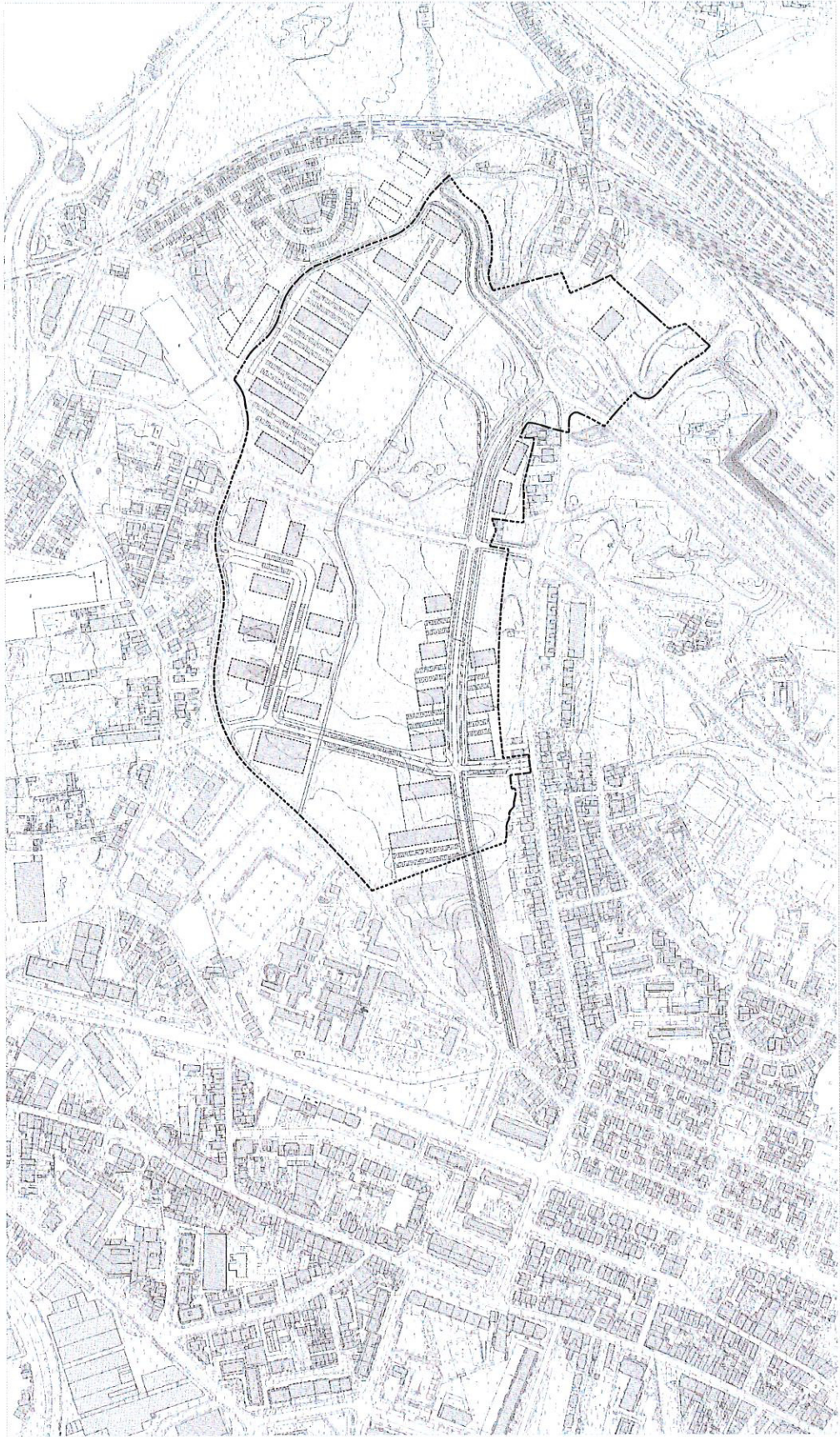


CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS | DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS



Identificação	Estudos preliminares no âmbito da delimitação da UOPG 8 - Currais		
local	Rua Dr. Leopoldo de Carvalho - Freguesia de Campanhã		
designação	PLANTA DE ENQUADRAMENTO - Existente	identificação	01
processo	NUP/55687/2023/OMP	autor	Ana Amaral
		data	AGO 2024
		escala(s)	1:5000
		versão	1



LEGENDA:

----- LIMITE DA UOP8 - CURRAIS

EDIFÍCIOS PROPOSTOS



ESTRUTURA VÁRIA / ESTACIONAMENTO PROPOSTOS



Porto.

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ESTUDOS E PROJETOS URBANÍSTICOS | DIVISÃO MUNICIPAL DE ESTUDOS URBANÍSTICOS

Estudos preliminares no âmbito da delimitação da UOP8 - Currais

Rua Dr. Leopoldo de Carvalho - Freguesia de Campanhã

PLANTA DE ENQUADRAMENTO - Proposta

NUP35887/2023/OMP

data

escala(s)

identificação

autor

AGO 2024

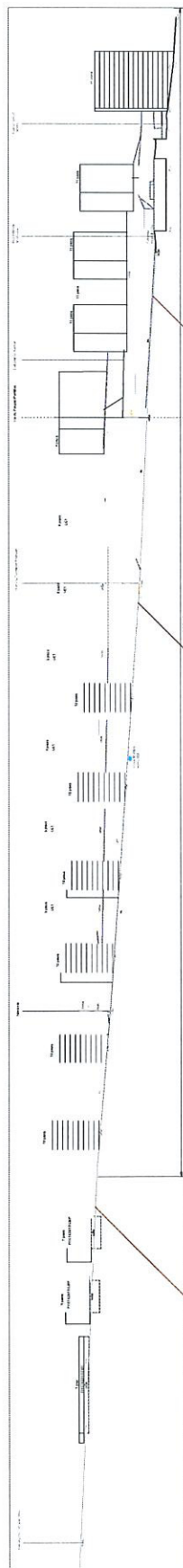
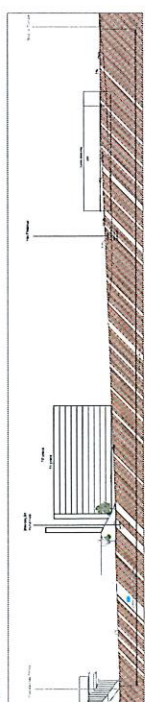
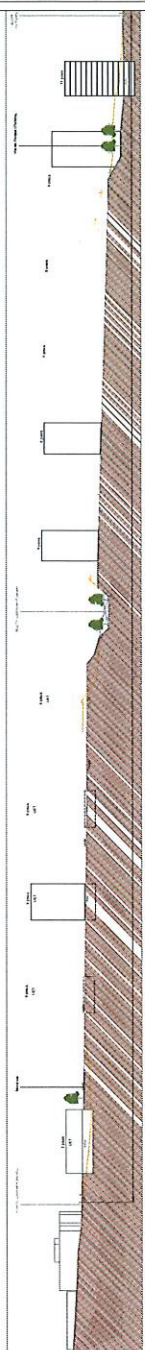
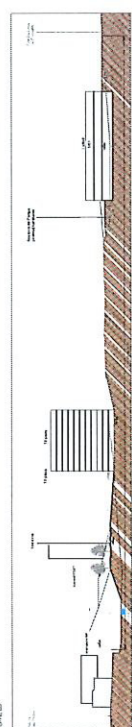
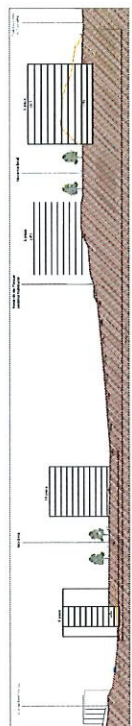
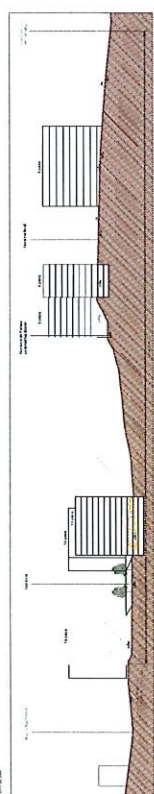
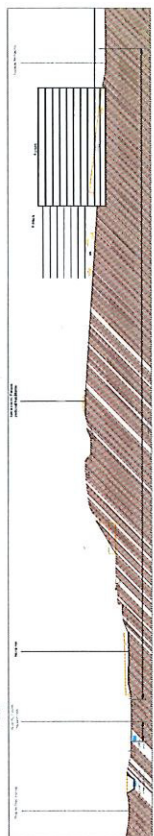
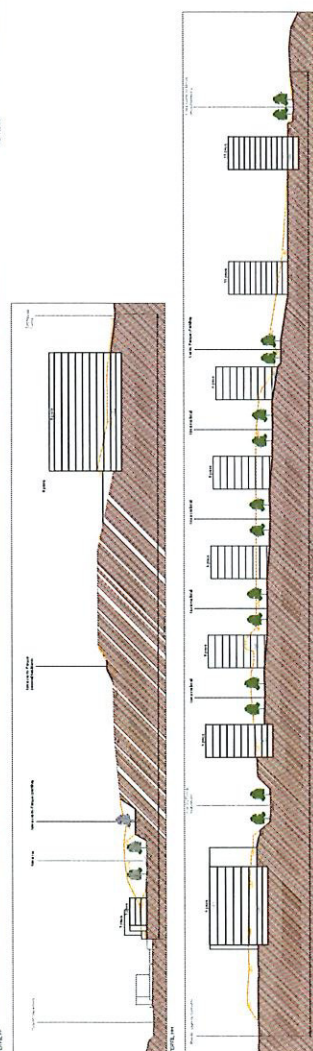
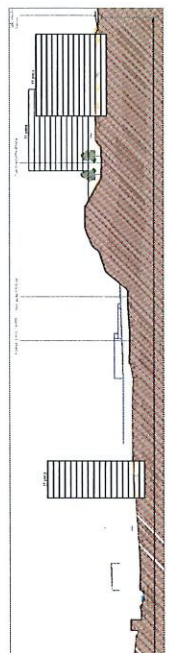
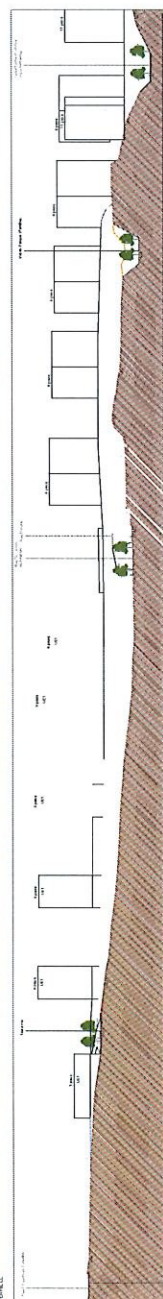
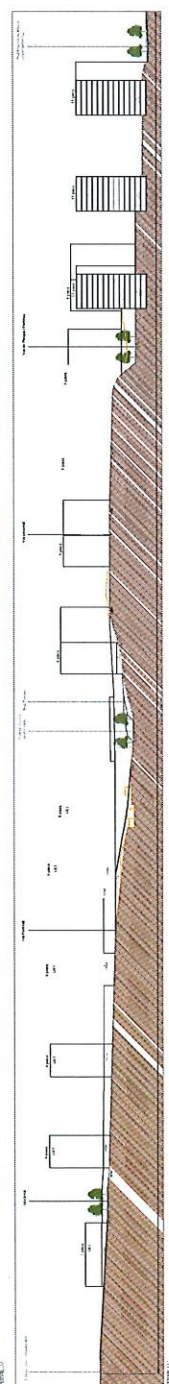
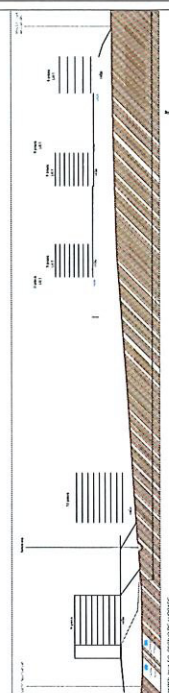
1:5000

02

Ana Amante

versão

1





ESTUDO URBANÍSTICO DA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO DE CURRAIS (UOPG 8 – CURRAIS)

agosto de 2024

Peças de enquadramento com IGT em vigor

- Enquadramento com o PDM

Peças escritas:

- Memória Descritiva e Justificativa

Peças desenhadas:

- 01 - Planta de enquadramento – Existente (escala 1:5000)
- 02 - Planta de enquadramento –Proposta (escala 1:5000)
- 03 – Planta Síntese (escala 1:2000)
- 04 - Perfis (escala 1:1000)

Anexo:

Relatório Síntese: Caracterização Geo-Ambiental e Geotécnica da Zona Envolvida pela Lixeira do Bairro S. João de Deus, no Porto. Instituto da Construção, Departamento de Engenharia Civil da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, julho 2003.

PEÇAS ESCRITAS

Índice

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	4
1. Enquadramento	4
2. Caracterização da área de intervenção	5
3. Enquadramento no PDM	8
a. Pressupostos urbanísticos e paisagísticos da UOPG 8 de acordo com o PDM em vigor	8
b. Qualificação do Solo	9
c. Interesse arqueológico	11
d. Estrutura Viária e Estacionamento	11
e. Estrutura Ecológica	12
f. Condicionantes, servidões e restrições	14
4. Caracterização da Proposta de Intervenção	14
a. Enquadramento urbano e paisagístico	14
b. Programa de utilização das edificações	16
c. Infraestruturas, estacionamento e espaços verdes de utilização coletiva	16
d. Ambiente	19
5. Parâmetros urbanísticos gerais	21
6. Perspetivas da Proposta Síntese	23

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Enquadramento

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao estudo urbanístico correspondente à área de intervenção da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão de Currais, designada adiante de UOPG 8.

Sendo a execução do Plano sistemática na UOPGs, o enquadramento da UOPG 8 insere-se em área em consolidação (artigo 13.º, do PDM), encontrando-se igualmente definido por objetivos, parâmetros urbanísticos, formas de execução e prazo de execução (artigo 160.º, do PDM).

A UOPG 8 é um território compreendido entre as Ruas de Currais, da Calçada da Ranha, de Virgínia Moura, do Dr. Deniz Jacinto e terrenos dos prédios urbanos que confrontam a sul com a Rua de Nau Vitória, na freguesia de Campanhã (Figura 1).

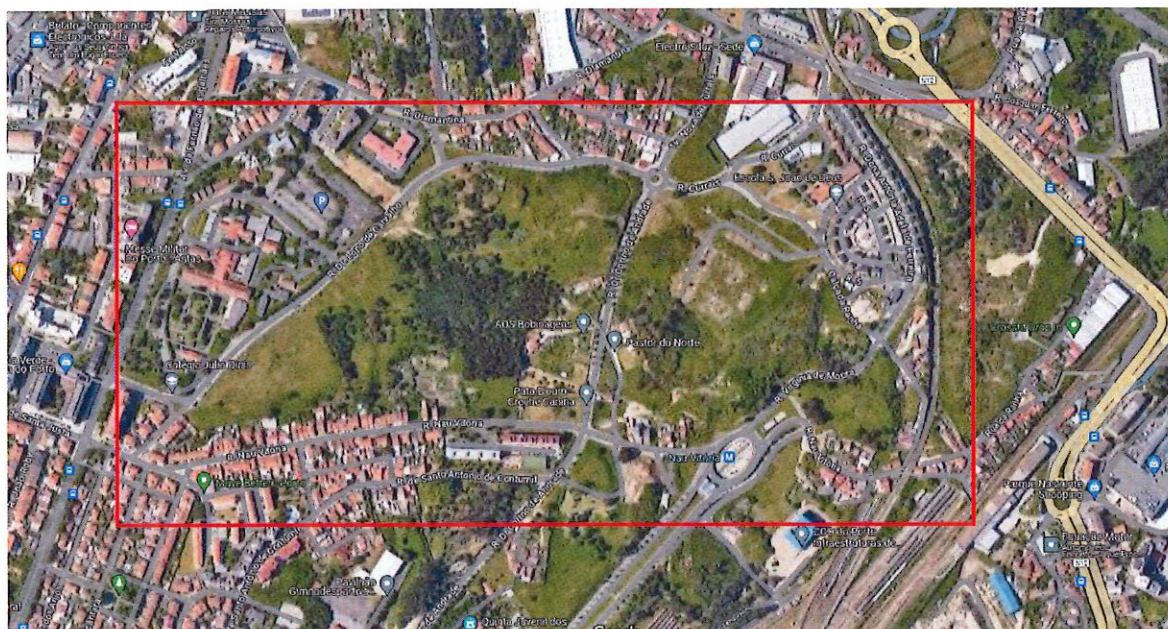


Fig. 1 – Localização da área de intervenção assinalada a cor vermelha
(Fonte: adaptado do Google maps 2024)

Na área de intervenção, foram identificados os seguintes antecedentes (Figura 2):

- P/15886/12/CMP: Pedido de informação prévia (Habitação unifamiliar) – indeferido
- P/235678/17/CMP: Pedido de informação prévia (Habitação unifamiliar) – indeferido
- P/167420/17/CMP: Estudo da rede viária localizada entre a R. de Currais e a R. Nau Vitória – aprovado (02/12/2019)
- NUP/93039/2021/CMP: Pedido de informação prévia (Habitação/outros usos) – em curso
- NUP/9703/2024/CMP: Delimitação de unidade de execução (Habitação/outros usos) – em curso

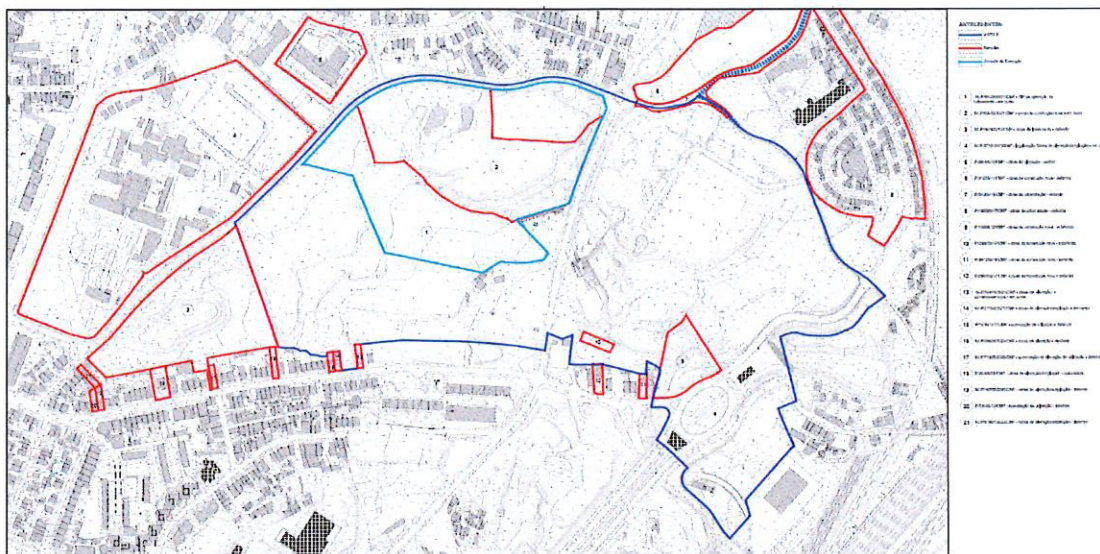


Fig. 2 – Planta de antecedentes de maior relevância na envolvente próxima da UOPG 8

Mais se informa que se encontra aprovado o projeto da Ciclovia Gondomar que inclui a Rua Dr. Lopo de Carvalho (a norte a UOPG 8), com referência ao processo NUP/61415/2020/CMP.

Constata-se, igualmente, o Masterplan para a Zona Oriental do Porto (P/8789/18/CMP) no âmbito do anterior PDM e o Projeto de Arquitetura Paisagística de Currais e Contumil, que integra os elementos anexos do PDM (Estudos Urbanísticos Municipais, Maio 2021)

O presente estudo urbanístico, elaborado pelo/a Departamento Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos/Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos (DMEPU/DMEU), é de natureza estratégica no âmbito dos pressupostos exigidos pelo PDM, tendo como objetivo principal estabelecer-se como elemento mediador/orientador de potenciais unidades de execução.

2. Caracterização da área de intervenção

A UOPG 8 corresponde a um território extenso caracterizado por uma grande diversidade de usos e de tecidos urbanos, enquadrado como espaço em consolidação no PDM tendo em conta o seu grau de urbanização do solo e condição morfológica. Como tal, carece de uma intervenção melhor integrada ao nível de reforço da concretização de áreas verdes de fruição coletiva e de infraestruturas gerais, constituída por parcelas de terreno não ocupado de grandes dimensões e desorganizadamente edificadas. Esta área apresenta reduzida ocupação, maioritariamente de carácter precária, resultante do insuficiente desenvolvimento urbano (e social) ao longo dos anos (Figura 3). Trata-se de um território marcado, geograficamente, por uma orografia irregular e acidentada, principalmente, no interior da área de intervenção.

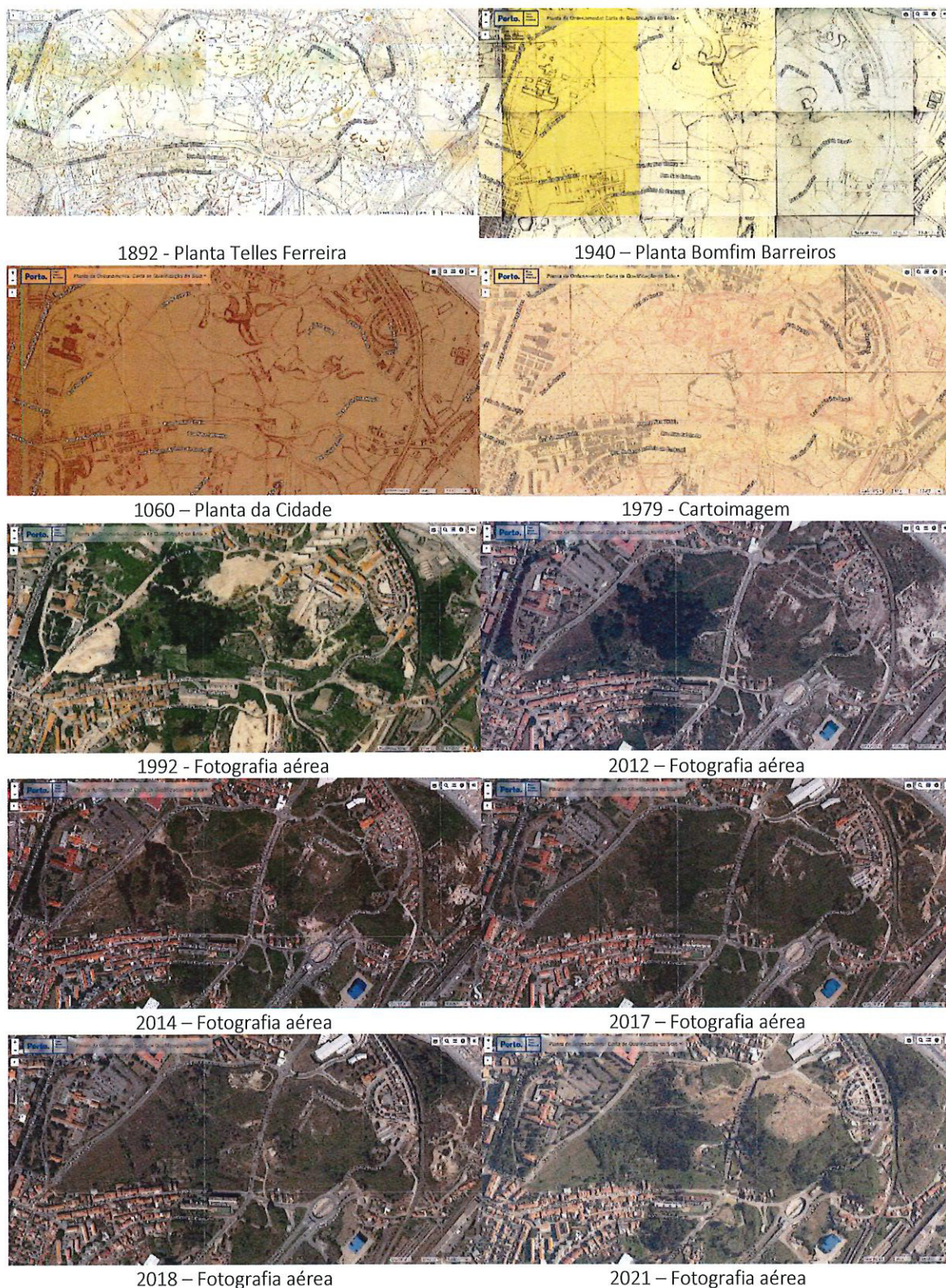


Fig. 3 – Evolução da ocupação urbanística e paisagística da UOPG 8
(Fonte: <https://geopdm.cm-porto.pt/>)

A UOPG 8 é constituída por parcelas cadastrais heterogêneas, de domínios privado municipal/público, maioritariamente, de domínio privado (Figura 4). As de maior relevância têm como antecedente os processos de Cadastro n.º 687/1 e n.º 687/2, sendo de domínio privado municipal, alocadas para a construção de Moradias Populares de S. João de Deus na década de 1960, a sul da Rua de Currais. A construção do bairro de habitação social ocorreu na década de 1940, também conhecido como Bairro de Rebordões. Grande parte das edificações foram demolidas em 2008 (devido a habitações precárias e a problemas sociais decorrentes de pessoas em situações desfavorecidas e ligadas a atividades ilícitas), embora o bairro tenha sofrido uma reconversão desde 2016, entre edifícios de construção nova e de reabilitação, assim como a intervenção no espaço público, incluindo a abertura de novo arruamento de acesso ao bairro e novas redes de infraestruturas.

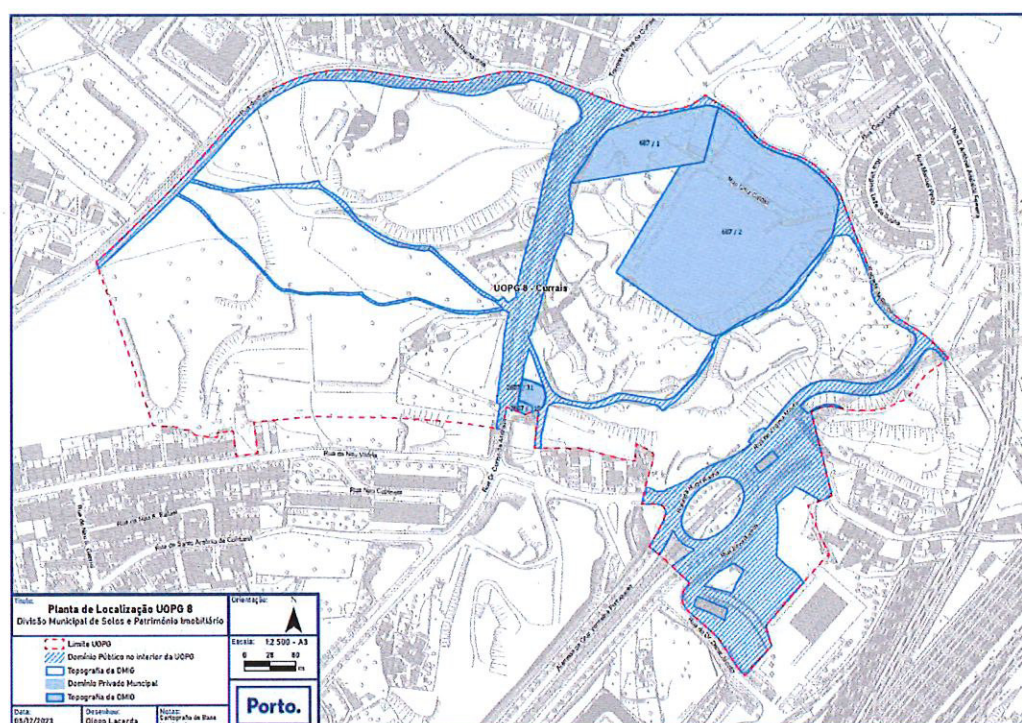


Fig. 4 – Planta da dominialidade da UOPG 8 (Fonte: DMSPI - NUD/772273/2023/CMP)

Quanto à estruturação viária na delimitação da UOPG8, constata-se a existência de um eixo urbano complementar (Rua Dr. Corino de Andrade) e vias de provimento local (atuais Rua de Virgínia Moura e da Calçada da Ranha).

3. Enquadramento no PDM ¹

a. Pressupostos urbanísticos e paisagísticos da UOPG 8 de acordo com o PDM em vigor

A área da intervenção compreende as Ruas de Currais, da Nau Vitória, do Dr. Deniz Jacinto, de Virgínia Moura e Calçada da Ranha, prevendo-se a estruturação de um território, através da implementação de dois eixos viários e do reperfilamento (um que atravessa transversalmente a UOPG de este a oeste - Rotunda de Hugo Rocha e Rua de Currais - e outro, no sentido norte/sul, ligando as Ruas de Currais e da Nau Vitória, respetivamente), para além do reperfilamento da Rua de Virgínia Moura e Calçada da Ranha como novos eixos urbanos estruturantes. Adicionalmente, está prevista a criação de uma área verde de utilização pública, bem como a renaturalização da Ribeira de Currais e a criação de bacias de retenção. Os solos necessários deverão ser disponibilizados para as infraestruturas viárias e Área verde de fruição coletiva, definidas no PDM. Segundo a Carta de Qualificação do Solo, a área da UOPG 8 insere-se em cinco categorias de usos, nomeadamente (Figura 5): Área de atividades económicas do Tipo II (incluindo comércio e serviços de apoio), Área de blocos isolados de implantação livre, Área de frente urbana contínua de Tipo II, Área de edifícios tipo moradia e Área verde de fruição coletiva.

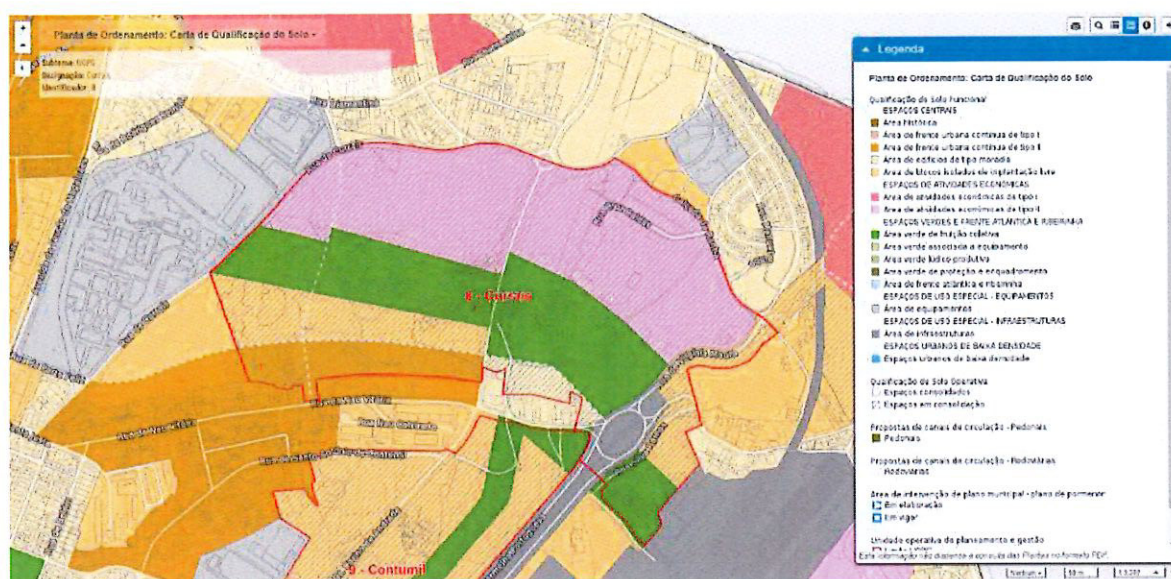
Os parâmetros urbanísticos que integram o espaço em consolidação da UOPG 8 correspondem às categorias e subcategorias da qualificação do solo, sendo a edificabilidade de 1 na sua totalidade.

As ações executórias e complementares previstas são as seguintes (Anexo 1, do PDM):

- a) *“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;*
- b) *Execução de um canal viário que liga as ruas da Nau Vitória (sul) e de Currais (a norte);*
- c) *Execução de espaço verde entre as ruas de Currais e a rotunda Hugo Rocha, com renaturalização da ribeira de Currais;*
- d) *Execução de espaço verde com bacia de retenção na ribeira de Currais junto ao CCO da REFER;*
- e) *Reperfilamento da rua de Virgínia Moura.*
- f) *Execução de troço do eixo viário de ligação à rua de Currais.”*

Segundo a execução do Plano, esta área da UOPG terá de ser concretizada por uma ou várias Unidades de Execução ou por Plano de Pormenor, *“cujo prazo máximo de execução é de 10 anos a contar da entrada em vigor do PDM. 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.”*

¹ Aviso nº 12773/2021, publicado em Diário da República, 2ª Série, Nº 131, de 08-07-2021, alterado por adaptação através do Aviso 1934/2023, publicado em Diário da República, 2ª Série, Nº 20, de 27-01-2023.



b. Qualificação do Solo

A área de intervenção insere-se em “Espaços em consolidação”, integrando as categorias dos “Espaços centrais” e subcategorias de “Áreas de atividades económicas de tipo II”, “Área de Blocos Isolados de Implantação Livre”, “Área de Frente Urbana Contínua de tipo II”, “Áreas de edifícios de moradia” e “Área verde fruição coletiva”.

Quanto aos “Espaços em consolidação”, integram áreas que carecem de estruturação organizada, normalmente, afetas a grandes parcelas de terreno pouco edificadas, zonas industriais obsoletas, grandes equipamentos ou quarteirões desativados. A execução do Plano rege-se nos termos do Título V (Perequação, financiamento e execução), do artigo 13.º, do PDM.

Enquadra-se no âmbito, objetivos e usos da categoria dos “Espaços centrais” privilegiando “(...) a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana e a qualificação do espaço público”, devendo “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 17.º, PDM).

A categoria dominante corresponde à “Área de Atividades Económicas de tipo II” (artigo 36.º, do PDM), destinando-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. Admite-se a construção de habitação desde que a área de edificação destinada a esse uso seja inferior à área atribuída à instalação de atividades económicas.”

O estudo encontra-se igualmente inserido na subcategoria de qualificação do solo de “Área de Frente Urbana Contínua de tipo II” correspondendo “(...) às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso, pretendendo-se a manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, designadamente, a uniformidade da frente urbana” (artigo 26.º, PDMP).

Em termos de edificabilidade, procurou-se respeitar as condições de edificabilidade (artigo 27º) e logradouros e interior dos quarteirões (artigo 28º) permitidas, cumprindo os usos compatíveis, predominantemente habitacional (unifamiliar e coletiva), salientando-se o seguinte: 1) “cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que a parcela se integra (...)”; 2) o índice de impermeabilização não pode exceder os 0,7 da área da parcela; 3) “a cércea confinante com a via pública não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido (...)”; 4) “Podem ser impostas cérceas e planos de fachadas diferentes das resultantes da aplicação dos números anteriores deste artigo, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde a parcela se localiza.”; 5) “os logradouros e interior dos quarteirões devem ser permeáveis (...) desde que não se comprometa a existência de um índice de permeabilidade de 0,3 da área da parcela.”

Além disso, a proposta insere-se em “Áreas de Blocos Isolados de Implantação Livre”, prevendo respeitar o equilíbrio funcional dos usos, destacando-se o uso habitacional. Pretende-se colmatar a malha urbana considerando blocos de edificação isolada, correspondendo aos “(...) espaços urbanos de formação recente, predominantemente caracterizadas por edifícios isolados resultantes de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, sendo frequentemente resultantes da aplicação de critérios quantitativos.” (artigo 31.º, PDM). Em termos de edificabilidade, procura-se dar “cumprimento a todos os alinhamentos dominantes, caso existam, exceto nas situações em que já se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos” (ponto 1, do artigo 32.º) e “A construção de novos edifícios subordina-se às seguintes condições: a) A área de edificação admitida não poder ser superior à resultante da aplicação de um índice de edificação de 1; b) Sem prejuízo do índice referido na alínea anterior, o índice pode ser alterado no âmbito da concretização de uma UOPG” (ponto 3, do artigo 32.º).

Em “Áreas de edifícios de moradia”(...) correspondem às zonas em que o tipo de edifício predominante possui até três pisos e logradouro com coberto vegetal permeável, que deve ser mantido como tal, ou às

áreas para as quais o PDMP impõe essa mesma tipologia.” (artigo 29.º, do PDM). Em termos de edificabilidade, deve garantir-se que as novas construções a) “*cumprem o alinhamento frontal para as frentes confinantes com o espaço público*”, contudo, admite-se “*qualquer implantação nas parcelas com áreas superiores a 2000 m²*” desde que respeitem “*as normas de relação das frentes dominantes*”; b) “*Índice máximo de impermeabilização é de 0,6 da área da parcela*”; c) número máximo de 3 pisos, exceto “*em situações de colmatção de conjuntos consolidados, sendo definido em função da moda da cércea*”, não obstante, pode “*ser superior no âmbito de uma UOPG*”; d) o afastamento aos limites do prédio deve ser, no mínimo, de 3 metros, exceto “*nas situações de colmatção de empena constituídas, ou que venham a ser constituídas nas parcelas confinantes*” (artigo 29.º, do PDM).

No que respeita aos “Espaços verdes e Frente atlântica e ribeirinha”, encontra-se abrangida pela “Área verde de fruição coletiva” correspondendo 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 nelas 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.*” (artigo 40.º, do PDM).

c. Interesse arqueológico

De acordo com a Carta de Património II – Património Arqueológico, a área da UOPG 8 insere-se totalmente em “Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APA)”, cujos “*loais com condições geomorfológicas que indiciam ocupação humana histórica ou pré-histórica, troços de antigas vias de comunicação*” carecem de confirmação de localização (artigo 96.º, do PDM).

d. Estrutura Viária e Estacionamento

Segundo a Carta de Estrutura Viária e Estacionamento do PDM em vigor, a área encontra-se servida por eixo urbano complementar existente (Rua Dr. Corino de Andrade), estando previsto um eixo urbano estruturante a noroeste da UOPG 8 (Calçada Ranha) e outro urbano complementar, com importância sequencial (novo canal de circulação a sul da área de intervenção), com especial apetência para o transporte público, fazendo a ligação com a estação de metro existente (Nau Vitória).

Esta área encontra-se inserida em “Área de Influência às estações de metro” (300 metros).

e. Estrutura Ecológica

A área de intervenção insere-se no “Sistema Ambiental” e compreende as “Áreas verdes de acesso público”, “Áreas de corredores verdes principais”, “Áreas de Génese Natural / Área de aluvião”, e, abrangendo bacias de retenção e rede de conexão.

Pretende-se que a “Área verde de acesso público” (artigo 66º, PDM) contenha “1 - (...) 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.”

Quanto às áreas de “Corredores verdes principais” (Ribeira de Currais) (artigo 70º, PDM) destacam-se as seguintes condições no âmbito deste estudo: “1 - Os corredores principais apresentam características biofísicas e culturais que demonstram valores de interesse para a conservação, tendo por suporte o sistema húmido e ligando espaços verdes fundamentais, assegurando a continuidade da paisagem; 2 - Deve ser promovida a continuidade física dos corredores principais, garantindo a conectividade da mancha verde, privilegiando a permeabilidade do solo, reforçando a galeria ripícola e promovendo sistemas de drenagem sustentável; 3 - Quando associados a cursos de água a céu aberto (...), deve garantir -se, no mínimo, uma faixa de 10 metros, para além da margem legalmente estabelecida, livre de edificação; 5 - As intervenções nestas áreas devem cumprir, sempre que aplicável, o índice de impermeabilização associado à categoria de uso do solo em que se inserem, minorado de 0,2 na área abrangida pelo corredor verde principal; 6 - Apenas é permitida a edificação de um piso abaixo da cota de terreno existente; 7 - Apenas é permitida a edificação de um piso abaixo da cota de terreno existente. 7 — O disposto nos números 5 e 6 não é aplicável às parcelas inseridas nas subcategorias de Área Verde de Acesso Público e Área Verde de Elevado Valor Ecológico.” As condições acima referidas devem ser conjugadas com o artigo 62.º, do PDM, quanto às linhas de água e bacias de retenção.

A área também está abrangida por “Rede de conexão” (artigo 72.º, do PDM), a) definida por “ (...) eixos de arborização que ligam de forma linear os espaços verdes urbanos, correspondendo à malha capilar do tecido urbano, que liga jardins condominiais, logradouros, pátios, jardins de proximidade, praças e jardins

históricos através de faixas plantadas contínuas e fortemente arborizadas, devendo b) “desempenhar um papel importante ao nível da drenagem superficial, da captura de dióxido de carbono e do conforto bioclimático, contribuindo decisivamente para a qualidade do ambiente urbano” e c) “ser mantido e, sempre que possível, reforçado o grau de arborização existente e o aumento da superfície permeável, tendo em conta as orientações do plano de arborização municipal.”;

Relativamente à “Área de aluvião” (artigo 63º, do PDM) evidencia-se que “As operações urbanísticas devem promover a permeabilidade do solo, quer através da renaturalização das linhas de água, quer através da promoção de espaços verdes”.

Insere-se, igualmente, em “Área verde associada a zonas sensíveis” (artigo 68.º, do PDM), “1 – (...) integrando áreas inundáveis, áreas de sobreiros e ainda onde predominam declives acentuados (superiores a 30) e com instabilidade geotécnica, inseridas em tecidos urbanos pouco edificados; 2 – (...) deve privilegiar-se as atividades de cultivo, o reforço da galeria ripícola e o fomento da vegetação autóctone; 3- Pela vinculação situacional, não é admitida a edificação nestas áreas, exceto: a) obras de proteção e consolidação de vertentes; b) construção de acessos pedonais e zonas de estadia, permeáveis; c) Infraestruturas ou construções ligeiras de apoio a atividades de recreio, lazer e produção; d) Intervenções de requalificação paisagística que visem a sua valorização e fruição, tendo em consideração as características e condicionantes de cada local; e) Recuperação de sistemas e habitats prioritários para a conservação.”

O estudo está abrangido por áreas sujeitas a riscos naturais, de acordo com a “Carta de Riscos Naturais – Alteração por Adaptação”, correspondentes a “Áreas Inundáveis”, contíguas à margem da Ribeira de Currais, determinadas para um período de retorno de 100 anos (ponto 1, do artigo 77º, do PDM). Estas áreas “(...) devem preferencialmente ser reservadas à criação de zonas verdes com coberto vegetal adequado, de forma a aumentar a permeabilidade do solo e a infiltração da água; 3 - Nas áreas inundáveis estão interditas as seguintes ações: a) Alteração dos usos de utilização dos edifícios existentes para equipamentos de utilização coletiva, designadamente, hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros e forças de segurança; b) Realização de obras suscetíveis de obstruir a livre circulação do sistema de escoamento natural; 4 - Admite -se a construção e ampliação do edificado, bem como alterações de utilização, sem prejuízo da alínea a) do número anterior, desde que não exista alternativa viável para a sua localização e desde que as cotas dos pisos inferiores sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida; 5 - Nos pisos inferiores à cota local de máxima cheia conhecida apenas são permitidas obras de reconstrução e alteração, desde que não diminua a cota de piso.”

f. Condicionantes, servidões e restrições

A área de intervenção encontra-se inserida nas Servidões e Restrições de Utilidade Pública / Domínio hídrico (margem das linhas de água com largura de 10m) e nas zonas de servidão aeronáutica da Zona 7.

Integra áreas caracterizadas de Zonas sensível (coincidente com a Área de fruição coletiva) e mista (restante área) da Carta de Zonamento Acústico.

O interior da UOPG apresenta zonas de sobreiros, consideradas como espécies florestais protegidas.

Em termos de zonamento perequativo, pertence às Unidades territoriais da Área Ocidental e Arco Exterior, maioritariamente sem condicionantes biofísicas (exceto a sudeste da área de intervenção, próxima das Ruas Silva Ramos e do Dr. Deniz Jacinto).

A área de intervenção não se encontra enquadrada em Zonamento Inclusivo.

4. Caracterização da Proposta de Intervenção

a. Enquadramento urbano e paisagístico

O presente estudo urbanístico tem como objetivo principal a execução programada prevista no Plano, conforme anteriormente referido, devendo abranger conteúdos programáticos definidos no artigo 160.º, para além dos seguintes pressupostos:

- Colmatação da malha urbana tendo por base a integração diferenciada das categorias de uso do solo do PDM e dos tecidos urbanos em processo de transformação;
- Reestruturação da rede viária através da criação de novos eixos viários, integrando canais de circulação pedonal e ciclável, que permitem atravessamentos longitudinais e transversais na área do estudo, nomeadamente entre as áreas edificadas e verdes propostas, fortalecendo a complementaridade das classificações do solo, do ponto de vista urbano e ecológico-ambiental;
- Promoção do espaço público resultante da configuração da solução urbanística proposta, através da criação de novos espaços de função de lazer e de utilização pública, promovendo a convivência entre os diferentes utilizadores;
- Criação de Parque verde urbano, envolvendo a renaturalização da Ribeira de Currais e a promoção de bacias de retenção previstas em PDM.

Esta área da UOPG 8, considerada como estruturante no território periférico do município, pretende promover a sua ocupação (atualmente, considerada como um vazio urbano) através do incremento de áreas verdes de utilização pública integradas com áreas edificadas, incentivando os diversos investimentos nas áreas sociais e económicas.

Trata-se de promover intervenções urbanísticas e paisagísticas de requalificação do território destinadas a atividade económica e de habitação, potenciadas pela proximidade à rede de metro (sendo a estação de Nau Vitória a mais próxima) e, consequentemente, representativa de uma área estratégica de valorização do território.

Assim, prevê-se a estruturação da rede viária nos seus vários modos, estabelecendo mecanismos de relacionamento formal e funcional entre a hierarquia viária (eixos urbanos complementares previstos e de provimento local), a futura edificação e o espaço público potencial, no qual se destaca o parque urbano verde, por um lado, de função centralizador e, por outro, de conectividade com as áreas urbanas adjacentes reforçando as ligações entre as diferentes cotas e promovendo a acessibilidade ao transporte público, pedonal e ciclável (ver Desenho 03 – Planta Síntese, das peças desenhadas).

A criação de áreas funcionais mistas, de habitação, aliados à melhoria da oferta de serviços/comércio de proximidade e às intervenções profundas nos espaços públicos e qualificação dos espaços naturais, enquadram-se na estratégia do presente estudo urbanístico. A presente proposta prevê novas implantações de edifícios, alinhamentos e cérceas, afetas às diferentes categorias de usos, a fim de beneficiar o ordenamento urbanístico da área envolvente através da adequada articulação formal e funcional dos elementos propostos. Os princípios implícitos apresentados servirão de base-orientadora para futuras intervenções urbanísticas e paisagísticas face às especificidades do lugar e salvaguarda da estrutura ecológica municipal e deverão respeitar o PDM em vigor.

Neste sentido, prevê-se o aumento da edificabilidade no seu conjunto, apoiada nos novos canais de circulação propostos. As novas implantações permanecem, maioritariamente, relacionadas com os novos arruamentos e o novo parque verde, baseadas nos novos alinhamentos das frentes urbanas, garantindo a estruturação do território e articulação com o tecido urbano envolvente, tirando proveito da topografia existente sempre que exequível. Os edifícios propostos assumem, na generalidade, uma implantação em bloco, afastados entre si, permitindo a configuração volumétrica das edificações (em altura), de modo a salvaguardar a permeabilidade visual e espacial, bem como o fomento de espaços verdes diferenciados de utilização coletiva de lazer, recreio, desportiva, entre outras funções compatíveis. A adoção generalizada da ocupação urbana apresenta-se semelhante aos “blocos isolados de implantação livre” na categoria de espaço de “frente urbana contínua de tipo II”, promovendo a integração urbanística do conjunto edificado na área de intervenção global, de acordo com o ponto 4, do artigo 27.º, do PDM.

Nas “Áreas de Atividades Económicas de tipo II”, as cêrceas de referência podem variar entre 2 e 9 pisos a sul da Rua Dr. Lopo de Carvalho, e entre 8 e 11 pisos a sul da Rua de Currais e Calçada da Ranha, acima da cota do terreno. Nas “Áreas de Blocos Isolados de Implantação Livre” e “Áreas de Frente Urbana Contínua de tipo II” admitem-se 10 pisos acima da cota do terreno, devendo respeitar características ecológicas e ambientais atuais (por exemplo, garantia de, no mínimo, faixa de 10 metros livre de edificação da linha de água a céu aberto, nas situações em que tal ocorra). Os pisos admitidos em “Áreas de edifícios de tipo moradia” resultam do cumprimento da edificabilidade permitida, não podendo exceder os 3 pisos bem, respeitando a máxima de 1,0, permitida pelo Plano, na totalidade da UOPG 8. No geral, admitem-se pisos em cave (estacionamento) nos edifícios propostos, abaixo da cota do terreno, em todas as categorias de usos do solo (ver Desenho 04 – Perfis, das peças desenhadas).

Na sequência do acima descrito, as cêrceas dos novos edifícios devem ainda respeitar o limite definido pela linha reta a 45.º, traçada em cada um desses planos a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela interseção do seu plano com o terreno exterior (artigo 59, do RGEU), admitindo-se uma tolerância de altura na parte descendente até ao máximo de 1,50m nas edificações contruídas sobre terrenos em declive (ponto 1, do artigo 59.º, do RGEU). Sem prejuízo do aqui referido, devem ser cumpridos os parâmetros urbanísticos e normas regulamentares aplicáveis em vigor.

b. Programa de utilização das edificações

A proposta programática incide, predominantemente, em edificações para serviços/comércio e habitação.

c. Infraestruturas, estacionamento e espaços verdes de utilização coletiva

Rede viária

De acordo com o PDM, pretende-se dar resposta à execução: a) 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, proposto no PDM de eixo urbano complementares; b) à ligação do canal viário das Ruas de Currais (a norte) e da Nau Vitória (a sul) e; c) reperfilamento da Rua de Virgínia Moura.

Para além das duas vias previstas no PDM, propõe-se uma rede hierarquizada ajustada à tipologia da área urbana definida e que se pretende que a mesma sirva. Adicionalmente, são propostos corredores pedonais que atravessam o território da UOPG 8, passando pelo parque urbano de utilização pública,

permitindo a fluidez da acessibilidade dos modos pedonais e ciclável bem como a permeabilidade espacial e física relativamente à pré-existência.

A presente proposta apresenta alterações futuras ao nível do sistema de circulação, dotação de estacionamento e arborização (podendo ser interrompidas, nos casos necessários, para garantir os acessos às edificações), cujos perfis dependem das diferentes tipologias de vias (segregadas e não segregadas) e níveis de serviço viários e de transporte público, bem como da promoção dos modos suaves (pedonal e ciclável).

Os parâmetros de dimensionamento das vias devem respeitar o seguinte (artigo 113º, PDM):

- Sem prejuízo do nível em que se inserem, os espaços de circulação automóvel de duas vias de circulação não poderão exceder os 6,10 metros de largura, devendo garantir as sobrelarguras necessárias para os veículos de emergência (forças de segurança e proteção civil);
- Uma faixa de rodagem de uma única via não poderá exceder os 3,25 metros de largura, incluindo a(s) contraguia(s) caso existam, sem prejuízo de se garantirem as sobrelarguras necessárias, designadamente para estacionamento;
- Espaço para circulação pedonal (passeio) com largura mínima de 2,40 metros sempre que se trate de passeio e 2,70 metros quando se trate de novas ligações pedonais;
- Ciclovias segregadas com largura de referência de 2 metros para único sentido e de 3,50 metros para dois sentidos, assegurando no mínimo 1,30 metros para sentido único e 2,20 metros para dois sentidos;
- Via local de partilha com arborização.

Considerando que o estudo propõe novas vias de circulação e a requalificação do espaço público, deverão ser identificadas áreas passíveis de serem integradas no domínio público como cedências, bem como o cumprimento das “Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada” do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

Estacionamento (público e privado)

A proposta prevê a dotação de estacionamento em espaço público paralelo e perpendicular à via, dependendo da tipologia dos novos canais de circulação, devendo ser garantidas baías de estacionamento com larguras entre 2,10 e 2,5 metros e comprimentos entre 5,0 e 6,0 metros, consoante o ângulo de inclinação em relação ao eixo da via. A dotação de lugares de estacionamento em espaço público deverá respeitar o número de lugares a criar consoante os tipos de uso (artigo 122.º, do PDM).

Relativamente ao estacionamento interno/privado aplicar-se-ão as condições previstas em PDM, particularmente à Área de influência da Estação de Metro (neste caso, Nau Vitória), em função das atividades a instalar, constantes do artigo 119º, do PDM. Os parâmetros de dimensionamento dos lugares de estacionamento interno devem respeitar o disposto no artigo B-1/19.º, do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP).

Redes de Infraestruturas

Na sequência das obras de urbanização e/ou das futuras operações urbanísticas deverão ser executadas as infraestruturas relativas aos novos arruamentos e às gerais, preferencialmente, através de contratos de urbanização celebrados entre as partes intervenientes.

Espaços verdes e de utilização coletiva

O estudo urbanístico prevê a criação de um espaço verde de utilização pública que se estende longitudinalmente pela UOPG 8, localizando-se no seu interior, entre as três categorias de usos (“Áreas de atividades económicas de tipo II”, “Área de blocos isolados de implantação livre” e “Área de edifícios de moradia”) e, adjacente à estação de metro Nau Vitória.

Neste sentido, promove-se uma estrutura ecológica abrangente através do fomento da biodiversidade, tendo em conta a criação de um parque verde em “Área verde de fruição coletiva” (Carta de Qualificação do solo), coincidente com “Área verde de acesso público” (Carta da Estrutura Ecológica Municipal). Este parque verde, com dimensão considerável na totalidade da delimitação da UOPG 8, poderá conter alguns equipamentos de índole local, devendo ter em consideração a naturalização dos espaços públicos, a permeabilidade dos solos, a renaturalização da Ribeira de Currais e a criação de bacias de retenção, conexos pela continuidade dos corredores verdes previstos.

Pretende-se que seja um espaço no qual se promova a continuidade dos sistemas naturais, abrangendo a renaturalização da ribeira de Currais (linha de água existente, incluindo troços enterrados e a céu aberto), áreas de aluvião e bacias de retenção.

Trata-se de um espaço que visa a valorização do espaço urbano, privilegiando o equilíbrio e coesão da paisagem, de génese natural no seu conjunto, através da adequada inserção paisagística, aliada à urbanística. Como referido acima, este espaço verde (parque urbano) compreende ligações destinadas a modos suaves e zonas de lazer de acesso público, que fomentam o atravessamento da UOPG, reforçado pela continuidade de uma estrutura verde com vista à valorização da qualidade do ambiente urbano, tendo em consideração a manutenção das espécies protegidas existentes (sobreiros), bem como a

utilização de pavimentos porosos nas áreas previstas para os acessos, consoante o desenho e forma propostos. Adicionalmente, prevê-se a criação de corredores verdes, de génese ecológica, tendo por base o sistema húmido, que assegurem a continuidade e conectividade da paisagem verde bem como a adequada integração e desenvolvimento de atividades humanas, respeitando os pressupostos exigidos pelo PDM.

d. Ambiente

De referir a elaboração de um relatório realizado em 2003 pelo Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (ver Anexo, Relatório Síntese: Caracterização Geo-Ambiental e Geotécnica da Zona Envolvida pela Lixeira do Bairro S. João de Deus, no Porto), solicitado pela então Empresa Municipal “Gestão de Obras Públicas” (GOP), sobre a caracterização ambiental e geotécnica da área ocupada pela antiga pedreira e lixeira, localizada sob o campo de jogos do antigo Bairro São João de Deus, demolido a partir de 2001. O referido trabalho tinha como objetivo a possibilidade de reutilização desse espaço para fins urbanos pela Câmara Municipal do Porto, cujas conclusões são transcritas seguidamente:

- Condições ambientais:

- “Os lixiviados satisfazem os critérios exigidos para a descarga de efluentes no meio hídrico, o que também aponta para actividade biológica actual muito reduzida no seio da lixeira, que assim se encontrará praticamente estabilizada. Assim, se conclui que não há preocupações de índole ambiental a não ser os cuidados naturais em não serem reutilizados poços que historicamente serviam de abastecimento local (ver considerações sobre as análises às águas recolhidas no piezómetros). A falta da evolutividade da biodegradação têm com consequência a pouco provável ocorrência de assentamentos futuros muito significativos nos terrenos que recobrem a antiga lixeira.” (pág. 25 e 26, do Anexo);

- Estabilidade dos Taludes e Assentamentos:

- “A estabilidade dos taludes, para as condições citadas anteriormente, não se afigura como um aspecto critico, contudo aspectos de estabilidade como, nomeadamente, os resultantes da erosão dos mesmos deverá ter sido em consideração.” (pág. 27, do Anexo);

- Soluções de fundações e(ou) melhoramento das características mecânicas do aterro:

- “Salienta-se que, apesar das condições estudadas de garante de estabilidade e dos dados que permitem fazer uma boa previsão de assentamentos de fundações directas, a opção por fundações superficiais deverá impor a sua solidarização (por ensoleiramentos gerais, por exemplo), para evitar

assentamentos diferenciais não admissíveis, expectáveis em maciços heterogêneos (com são estes de RSU, de sobremaneira). No entanto, considera-se como natural a opção por fundações indirectas: estacas ou pegões – de preferência moldadas(os) – que permitirão, ganhar apoio na base rochosa do aterro. As infra-estruturas deverão ser apoiadas nestas ou devem ser garantidas juntas de assentamento, tendo em conta a expectável maior deformabilidade das zonas envolventes (mesmo que não intensamente solicitadas). (pág. 27, do Anexo)

- “A preferência por estacas moldadas com tubo perdido, permitirá proteger o betão da agressividade das águas percolantes no interior do aterro (por afluxo sobretudo de origem antrópica, recorrente de uma ocupação local com acréscimo de débitos pluviais – nem todos drenáveis). (...) Outra via será a de optar por betões para ambientes “moderadamente agressivos” (REBAP) ou de classe “4ª” (segundo o Eurocódigo (EC2 / ENV206)” (pág. 28, do Anexo);

- “Outra possibilidade para garantir a boa funcionalidade estrutural das estruturas a construir (se tal for a opção) na zona de implantação da lixeira, pode ser a de melhorar as características de rigidez e resistência mecânica dos aterro.” (pág. 28, do Anexo);

- “Pode-se então recorrer ao melhoramento do material que compõe o aterro, nomeadamente, pelo recurso a estacas de areia compactada, pré-carga e (ou) compactação dinâmica; injeção de cinzas e siltes sob pressão (grouting). De entre estes métodos, um dos mais eficaz é, na maioria dos casos, a compactação dinâmica, uma vez que induz a assentamentos de cerca de 10 a 30%, ao longo de uma profundidade de cerca de 10m. A aplicação de sobrecargas fica limitada aos primeiros 1-4 metros de profundidade. A combinação da compactação dinâmica com a injeção sob pressão revela-se muito eficiente, quando se pretenda também limitar a emissão de gases.” (pág. 28, do Anexo).

Para além do relatório mencionado, a DMEU desconhece a elaboração de outros estudos realizados para o local, tornando-se necessário obter outras ou novas avaliações da área de intervenção que auxiliem a tomada de medidas julgadas convenientes e que permitam o desenvolvimento adequado da proposta da UOPG 8 – Currais ao nível da sua execução.

5. Parâmetros urbanísticos gerais

Face ao disposto no n.º 6, do artigo 158.º, do regulamento do PDM em vigor, foi realizado um ensaio de edificabilidade da proposta apresentada, a saber:

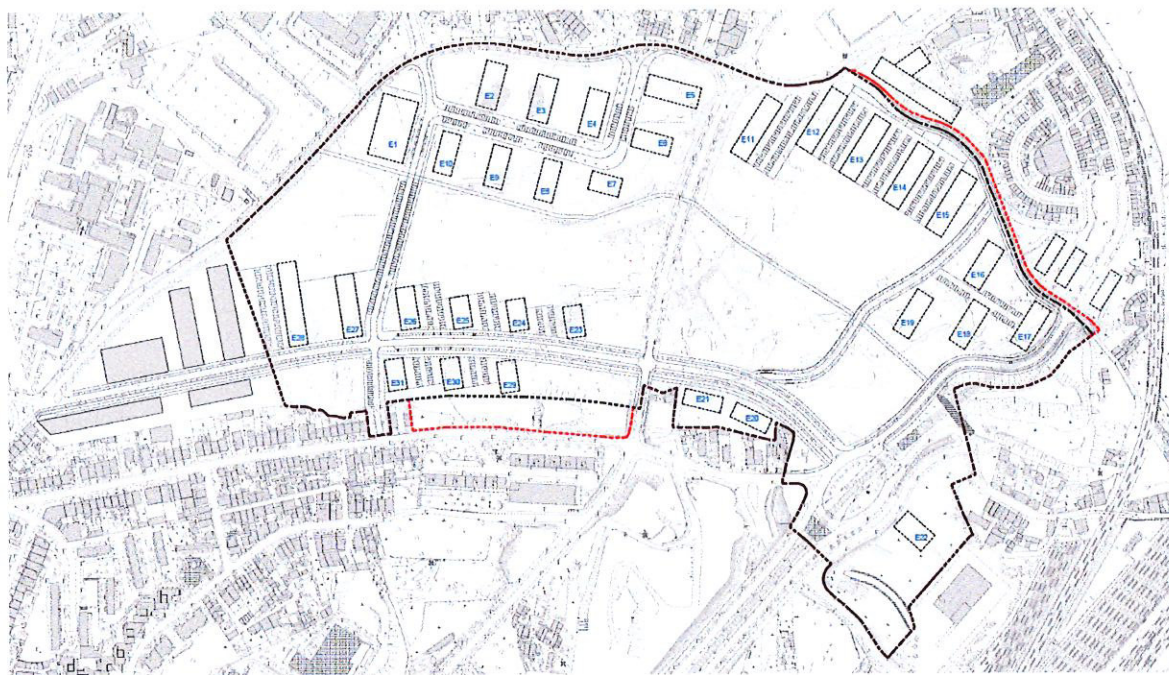


Fig. 6 – Planta com identificação dos edifícios na área de intervenção do PDM (cor preta) e Proposta (cor vermelha).

A presente proposta propõe o acréscimo da área delimitada no Plano em vigor da UOPG 8 (ponto 3, do artigo 158.º, do PDM), abrangendo o prolongamento do parque urbano a sul confrontante com a Rua Nau Vitória podendo, provavelmente, pressupor aumento de área de uma potencial unidade de execução com vista a assegurar os direitos de edificabilidade dos proprietários das parcelas, pelo que não se propõe edificação na área excedente devido ao traçado da linha de água existente (ribeira).

QUADRO SÍNTESE (Estimativa)					
Qualificação Funcional do solo – QFS (PDM)	Identificação dos edifícios	Uso	Área de implantação total (m2)	Número de Pisos	Área de edificação total (m2)
Área de atividades económicas Tipo II					
(prevê-se 59% de área de edificação destinada a atividades económicas/comerciais e 41% a habitação, de acordo com o ponto 2, do artigo 37.º, do PDM)	E1	Comércio	2 106	2	4 212
	E2 a E6	Comércio/Serviços	4 386	6 - 8	32 988
	E7 a E10	Habitação	2 810	9	22 480
	E11 a E15	Comércio/Serviços	5 850	8	46 800
	E16 a E19	Habitação	3 240	9 - 12	35 640
Área de blocos isolados de implantação livre					
	E22	Habitação	700	15	10 500
	E23 a E28	Habitação	4 860	10	48 600
Área de frente urbana contínua de tipo II					
	E29 a E31	Habitação	1 620	10 - 15	12 960
Área de edifícios de tipo moradia					
	E25 a E26	Habitação	1 120	3	3 360
Total			26 692		217 540

	UOPG 8	Proposta
Delimitação da área de intervenção e de edificabilidade	254 498 (1)	262 904 228 874 (2)
Índice de Edificabilidade	1	0,95

- (1) Área correspondente aos limites do Plano cuja edificabilidade máxima permitida na totalidade da UOPG é de 1,0 (artigo 160.º, do PDM).
- (2) Área contabilizada para a Edificabilidade, tendo-se extraído as áreas das vias existentes e de domínio público pertinentes, coincidindo maioritariamente com o limite cadastral municipal.

6. Perspetivas da Proposta Síntese



Imagem 1 (Fonte: adaptado do *Google Earth*)



Imagem 2 (Fonte: adaptado do *Google Earth*)



Imagem 3 (Fonte: adaptado do *Google Earth*)



Imagem 4 (Fonte: adaptado do *Google Earth*)

Técnica superior,
Ana Amante (Arq.)

Processo NUP/9703/2024/CMP - Delimitação da Unidade de Execução nº1 da UOPG nº 8
Local: Rua de Currais e Rua Dr. Corino de Andrade, Campanhã, 4350-137 Porto
Requerente: ONICE, Empreendimentos Imobiliários, S.A.

MEMÓRIA DESCRITIVA, ADITAMENTO 03

O presente requerimento configura uma resposta ao NUD/485728/2024/CMP e introduz apenas uma alteração, na sequência da reunião de 22/07/2024, que consiste no lote a ceder ao FMSAU: passa a ser o Lote 7 (uso: Habitação) em lugar do Lote 5 (uso: Comércio/Serviços).

As peças desenhadas entregues no requerimento NUD/403280/2024/CMP mantém-se inalteradas, razão pela qual não são submetidas de novo.

A memória descritiva foi atualizada com a mesma estrutura do anterior aditamento 02:

- I. Resposta ao NUD/232451/2024/CMP, informação da gestora do processo de 05/04/2024
- II. Resposta ao NUD/352247/2024/CMP, parecer favorável do DMAAU/GAP de 27/05/2024
- III. Resposta ao NUD/366282/2024/CMP, parecer favorável da DMEV de 03/06/2024
- IV. Memória descritiva original, com as necessárias atualizações do aditamento

Para mais fácil análise, apresenta-se o resumo dos requerimentos efetuados neste processo.

Versão	Data	Requerimento	Descrição resumida
OL 00	05/02/2024	NUD/81297/2024/CMP	Pedido de delimitação da Unidade de Execução nº1 da UOPG nº8 Currais
OL 01	16/05/2024	NUD/328081/2024/CMP	Aditamento 01: - resposta ao NUD/280945/2024/CMP da DMAAU/GAP
OL 02	19/06/2024	NUD/403280/2024/CMP	Aditamento 02: - resposta ao NUD/232451/2024/CMP da gestora do processo - resposta ao NUD/352247/2024/CMP da DMAAU/GAP - resposta ao NUD/366282/2024/CMP da DMEV
OL 03	24/07/2024	ACTUAL	Aditamento 03: - Alteração do lote a ceder ao FMSAU

CAPÍTULO I

Resposta à informação NUD/232451/2024/CMP

Passa-se a responder aos pontos referidos na informação, de acordo com os elementos trocados com a DMEPU em reunião de trabalho.

- 6.1. Na presente proposta de delimitação da unidade de execução não está incluída a programação das obras de urbanização e edificação, pelo que a operação urbanística estará sujeita a licença.
- 6.2. De seguida passam-se a evidenciar os direitos de edificabilidade a concretizar pelos proprietários, as cedências ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) e os encargos afetos à operação (obras de urbanização, taxas e compensações inerentes).

a) Edificabilidade e cedência ao FMSAU

	Área de terreno	Edificabilidade total		Edificabilidade abstrata		Edificabilidade para FMSAU	
Atividades Económicas Tipo II	42 544 m ²	1.4	59 561 m ²	1.0	42 544 m ²	0.4	17 017 m ²
Área verde Coletiva	17 964 m ²	0.0	0 m ²	0.6	10 778 m ²	- 0.6	-10 778 m ²
Valor de cálculo	60 508 m ²	0.98	59 561 m ²	0.88	53 322 m ²		6 239 m ²

	Área de terreno	Edificabilidade total		Edificabilidade proprietários		Edificabilidade para FMSAU	
Proposta	60 508 m ²	0.98	59 561 m ²	0.90	54 701 m ²	4 860 m ²	
Défice de cedência ao FMSAU						1 379 m ²	

b) Custo das obras de urbanização

Designação	Custo Unitário	Área de terreno	Obras de urbanização Local OUL	Obras de urbanização Geral OUG
Infraestruturas Viárias Locais	245 €/m ²	8 888 m ²	2 177 560 €	
Áreas Verdes Locais	115 €/m ²	14 063 m ²	1 617 245 €	
Áreas Verdes de Fruição Coletiva	120 €/m ²	17 349 m ²		2 081 880 €
Lotes para proprietários (54.701 m ² de edificabilidade)		18 863 m ²		
Lote de Cedência ao FMSAU (4.860 m ² de edificabilidade)		1 345 m ²		
Total		60 508 m ²	3 794 805 €	2 081 880 €
Custo das Obras de Urbanização			5 876 685 €	

c) Taxas urbanísticas

Sigla	Fórmula	Cálculo	Taxas
CE	$dae \times (cL/cL \text{ máx.} \times 0,15) \times C$	$1\,379 \times (1,2/3,5) \times 0,15 \times 933,52$	66 205,38€
CC	$(AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL/cL \text{ máx.} \times 0,15) \times I \times C]$	$[54\,551 \times 0,4 - (11\,894 + 1\,345)] \times [(1,2/3,5) \times 0,15 \times 0,881 \times 933,52]$	363 066,23€
TIL	$AE \times 2/3 \times 10\% C - OUL$	$54\,551 \times 2/3 \times 0,10 \times 933,52 - OUL = 3\,394\,970,57 - 3\,794\,805,00 = -399\,834,43\text{€}$, logo é 0.	0€
TIG	$AE \times 1/3 \times 13\% C - OUG$	$54.551 \times 1/3 \times 0,13 \times 933,52 - OUG = 2\,206\,730,87 - 2\,081\,880,00$	124 850,87€
TMI	TIL + TIG	$0 + 124\,850,87$	124 850,87€
APVF*	$(CE + CC + TIL + TIG) / Ed.Prop. \times 1\,000 \text{ m}^2 \times 10\%$	$(66\,205,38 + 363\,066,23 + 0 + 124\,850,87) / 54\,701 \times 1\,000 \text{ m}^2 \times 10\%$	-1013,00€
Total	$CE + CC + TMI + APVF$	$66\,205,38 + 363\,066,23 + 124\,850,87 - 1013,00$	553 109,48€

* Aplicação progressiva dos valores fixados (2024 = -10% , em 1000m2)

Conceitos	Valor	Nota
Área terreno	60 508 m ²	Retirando a parcela sobranete
Edificabilidade total	59 561 m ²	
Edificabilidade abstrata	53 322 m ²	
Edificabilidade Proprietários	54 701 m ²	1 379 m ² acima da abstrata
Edificabilidade cedida ao FMSAU	4 860 m ²	1 379 m ² abaixo do cálculo = 6 239 m ²
Área de terreno com Edificabilidade cedida	1 345 m ²	Lote 7
dae, diferença entre ed. concreta e abstrata	1 379 m ²	$= 54\,701 - 53\,322 = 1\,379$
C, custo de referência da construção	933,52€/m ²	Valor referente a Fev 2024
I, índice de edificabilidade abstrata	0,8812	$= 53\,322 / 60\,508$
AE' edificabilidade contabilizada	54 551m ²	$= (59\,561 - 4\,860) - 150$
10% de AE'	5 455 m ²	$= 0,1 \times 54\,551$
Ce, Infraestrutura Geral (sem 10% AE)	11 894 m ²	$= 17\,349 - 5\,455$

d) Encargos Urbanísticos

Custos de urbanização (OUL + OUG)	Taxas urbanísticas (CE + CC + TMI + APVF)	Total de Encargos Urbanísticos
5 876 685,00 €	553 109,48€	6 429 794,48€

e) Afetação aos proprietários dos benefícios e dos encargos

Caracterização dos prédios				
ID Prédio	Área de terreno (m ²)	Parcela*	Área de terreno (m ²)	Défice de infraestruturação por parcela
A	22 015	A.1	3436	1.0%
		A.2	18579	10.0%
B	765	B.1	718	1.0%
		B.2	47	10.0%
C	6 893	C.1	2774	1.5%
		C.2	4119	10.0%
D	8 316	D.1	4277	1.0%
		D.2	4039	10.0%
E	22 519	E.1	2940	1.5%
		E.2	19579	10.0%
Total	60 508			

* divisão do prédio em 2 parcelas: uma área até 30metros de via infraestruturada, e outra área além dos 30 metros de via infraestruturada (ver Peça desenhada P01)

- Benefícios dos proprietários (pelo método da área do terreno)

Benefícios				
ID Prédio	Área de terreno (m ²)	Ip (Índice Edific. Proprietários)	Área edificável	Percentagem %
A	22 015	54 701 / 60 508 = 0,9040	19 902,2	36,38%
B	765		691,6	1,27%
C	6 893		6 231,5	11,39%
D	8 316		7 517,9	13,74%
E	22 519		20 357,8	37,22%
Total	60 508		54 701,0	100,00%

- Encargos dos proprietários (pelo método do défice de Infraestruturação)

Afetação de encargos urbanísticos						
ID Prédio	id Parcela	Em função do Déficit de infraestruturação		Em função da Edificabilidade	Total	Percentagem %
		Parcela *	Prédio			
A	A.1	28 997.41 €	1 596 933.76 €	863 601,55 €	2 460 535,31 €	38,27%
	A.2	1 567 936.35 €				
B	B.1	6 059.41 €	10 025.88 €	30 009,32 €	40 035,20 €	0,62%
	B.2	3 966.47 €				
C	C.1	35 115.90 €	382 730.40 €	270 397,71 €	653 128,11 €	10,16%
	C.2	347 614.50 €				
D	D.1	36 094.86 €	376 957.93 €	326 218,96 €	703 176,89 €	10,93%
	D.2	340 863.07 €				
E	E.1	37 217.28 €	1 689 546.57 €	883 372,40 €	2 572 918,97 €	40,02%
	E.2	1 652 329.29 €				
Total		4 056 194.55 €	4 056 194.55 €	2 373 599,94 €	6 429 794,48 €	100,00%

* = Área da Parcela x Déficit de Infraestruturação x C x Ip

- Quadro resumo dos benefícios e dos encargos por proprietário

ID Prédio	Terreno		Benefícios *		Encargos **	
	m²	%	m²	%	€	%
A	22 015	36,38 %	19 902,2	36,38%	2 460 535,31 €	38,27%
B	765	1,27 %	691,6	1,27%	40 035,20 €	0,62%
C	6 893	11,39 %	6 231,5	11,39%	653 128,11 €	10,16%
D	8 316	13,74 %	7 517,9	13,74%	703 176,89 €	10,93%
E	22 519	37,22%	20 357,8	37,22%	2 572 918,97 €	40,02%
Total	60 508 m²	100 %	54 701 m²	100 %	6 429 794,48 €	100,00%

* pelo método da Área do terreno

** pelo método do Déficit de Infraestruturação

Cedência ao FMSAU	4 860 m²
Edificabilidade total	59 561 m²

6.3. O índice de edificabilidade abstrata da UE1 é 0,881 e todos os elementos processuais passam a referir esse valor.

O erro constatado deve-se ao Quadro Sinótico do município não estar apto às necessidades deste procedimento urbanístico, pelo que não se submete este elemento. Além disso, tal não é um elemento instrutório obrigatório numa operação de delimitação.

6.4. Nas peças desenhadas desta versão OL02 submete-se a planta cadastral sem designação dos proprietários, constando a identificação dos mesmos nas Certidões da Conservatória do Registo Predial apensas neste processo.

Nesta delimitação da unidade de execução, como mostrado no ponto 6.2., respeitam-se os métodos de cálculo de benefícios e encargos à luz do que propõe o RPDM e RPPEU. Assim, atendendo a que os benefícios e encargos dos proprietários estão atribuídos de forma legal e equitativa, dispensa-se a apresentação da planta cadastral subscrita por todos os proprietários.

6.5. Foram corrigidas as peças desenhadas tendo em consideração a alínea 5.2.3.3, nomeadamente na correção para a cota 131,00 na intersecção entre o arruamento EC1 e o arruamento R1 verificando-se a inclinação mínima de 2% (ver peça desenhadas P06 - Perfis).

Relativamente à alínea 5.2.6.3., na fase seguinte de especialidades será apresentado um projeto de arranjos exteriores, especialidade de arquitetura paisagista, no qual serão fornecidas informações adicionais ao nível do prolongamento do desenho do parque urbano nas parcelas contíguas à delimitação da UE1.

6.6. O requerente vai consultar o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I.P. (ICNF) relativamente às espécies florestais protegidas (sobreiros);

CAPÍTULO II

Resposta à informação NUD/352247/2024/CMP

A informação supracitada da DMAUU/GAP dá um **parecer favorável**.

Não obstante, passa-se a esclarecer os dois pontos que a informação refere como estando em falta:

- 1.2.1 Neste aditamento OL 02, as diferentes peças do projeto foram corrigidas para estarem coerentes no ponto em questão.

Deve referir-se que a proposta prevê propositadamente o uso de comércio/serviços para os Lotes 1,2,3,4 e 5.

Não será submetido o quadro sinótico do município uma vez que não está apto às necessidades deste procedimento urbanístico. No entanto, todos os valores lá previstos estão descritos nesta memória descritiva.

- 5.2.1 O arredondamento da área de edificação foi corrigido para o limite inferior da área de edificação admitida. Perante o cálculo:

$$42\,544,00\text{m}^2 \times 1,40\text{m}^2/\text{m}^2 = 59\,561,60\text{m}^2$$

A área de edificação da proposta passa a ser 59 561 m².

Tal foi devidamente corrigido nos quadros da proposta, onde lote 1 passa a ter 2429 m² de área de edificação.

CAPÍTULO III

Resposta à informação NUD/366282/2024/CMP

A informação supracitada da DMEV dá um parecer **favorável condicionado**.

Não obstante, esclarece-se, desde já, 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.

CAPÍTULO IV

Memória descritiva original com as necessárias atualizações do aditamento

1.	Caracterização da operação urbanística.....	10
1.1	Área da Pretensão	10
1.2	Procedimento	11
1.2.1	Delimitação da Unidade de Execução.....	11
2.	Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis.....	11
2.1	Edificabilidade da UOPG.....	12
2.2	Edificabilidade da pretensão P.....	12
2.3	Edificabilidade no loteamento em Zona 1 – AET2.....	13
3.	Descrição e justificação da proposta e respetiva integração urbana	14
3.1	Arruamentos.....	14
3.1.1	Arruamento R1.....	14
3.1.2	Arruamento R2.....	15
3.1.3	Dimensionamento e caracterização dos arruamentos	17
3.1.4	Execução dos arruamentos	17
3.2	Área Verde de uso coletivo.....	18
3.3	Lotes.....	18
3.3.1	Caracterização de lotes / Programa.....	19
3.4	Síntese.....	21
4.	Enquadramento regulamentar.....	23
4.1	Plano Diretor Municipal	23
4.2	Código Regulamentar do Porto	25
4.3	Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)	26
4.4	Acessibilidades (DL 163/2006).....	26
4.5	Segurança contra incêndios (DL 220/2008).....	26
5.	Infraestruturas previstas	27
5.1	Rede Viária e estacionamento.....	27
5.2	Passeios e acessos pedonais.....	27
5.3	Rede de Abastecimento de Águas e de Incêndio	28
5.4	Rede de Drenagem de Águas Pluviais	28
5.5	Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas (Saneamento)	28
5.6	Redes de Distribuição Elétrica e Iluminação Pública	28
5.7	Rede de Distribuição de Gás Natural.....	29
5.8	Infraestruturas de Telecomunicações.....	29
5.9	Resíduos sólidos urbanos.....	29
6.	Fotografias e imagens tridimensionais.....	30

Processo NUP/9703/2024/CMP - Delimitação da Unidade de Execução nº1 da UOPG nº 8

Local: Rua de Currais e Rua Dr. Corino de Andrade, Campanhã, 4350-137 Porto

Requerente: ONICE, Empreendimentos Imobiliários, S.A.

MEMÓRIA DESCRITIVA - ADITAMENTO 03

Legitimidade da requerente

De forma a simplificar as comunicações com o município, o requerimento é promovido pela proprietária da parcela A – ONICE, Empreendimentos Imobiliários, S.A..

1. Caracterização da operação urbanística

A presente memória descritiva refere-se a um pedido de delimitação de uma Unidade de Execução, por iniciativa particular, inserida na UOPG 8 – Currais e ao respetivo procedimento urbanístico da operação de loteamento.

1.1 Área da Pretensão

A área do pedido é uma faixa de terreno com **67 505 m²** (designada por **X**) localizada entre a Rua de Currais e a Rua Dr. Corino de Andrade, em Campanhã, constituído por cinco prédios de proprietários privados, designados por **A, B, C, D e E**. Nestes 67 505 m², foi considerada uma parcela sobrança com 6 997 m² a integrar em unidade de execução futura (designada por **W**), ficando a presente operação limitada a **60 508 m²** (designada por **V**).

Passa-se a expor na tabela seguinte, os dados constantes nas respetivas certidões prediais, anexadas ao processo, bem como a área do levantamento topográfico efetuado, que teve em conta a informação cadastral comunicada pelos proprietários. De referir que a correção das áreas que constam das certidões da Conservatória do Registo Predial será oportunamente promovida, notando que as áreas reais são inferiores às áreas atualmente registadas naquela conservatória. Note-se que estas variações resultam da falta de atualização do registo aquando das expropriações.

Tabela 1 - Dados da certidão e as áreas dos prédios intervenientes

Prédio	Proprietário	Área levantamento	Área na Certidão	Código da certidão	Registo CRP Porto	Artigos Matriciais
A	ONICE Empreendimentos Imobiliários S.A	22 015 m ²	23 412 m ²	PP-2851-37930-131203-003508	3508	1329
B	Paulo Alexandre Teixeira Pinto e Alfredo José Teixeira Pinto	765 m ²	1 046 m ²	PP-2851-37948-131203-001481	1481	9963
C	Maria Amélia dos Santos da Silva Barros	6 893 m ²	9 600 m ²	PP-2851-37956-131203-001415	1415	1629, 8511
D	Celcedina Santos de Oliveira Moutinho e Domingos Ferreira dos Santos	8 316 m ²	11 151 m ²	PP-2851-37964-131203-003803	3803	1321
E	Joaquim José da Silva	29 516 m ²	29 519 m ²	PP-2851-37972-131203-007645	7645	1388
Total dos prédios (X)		67 505 m ²				

1.2 Procedimento

Encontrando-se as parcelas inseridas na área delimitada para a UOPG 8 – Currais, a requerente vem promover a delimitação da unidade de execução de “Iniciativa Particular nos primeiros 5 anos” tal como descrito para a UOPG 8 – Currais no artigo 159º do RPDM, publicado a 8 de julho de 2021.

1.2.1 Delimitação da Unidade de Execução

É propósito da requerente a criação de uma Unidade de Execução com vista à divisão em lotes para a área da pretensão. Esta 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).

Esta operação decorre de um trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pela requerente, complementado pelas sugestões dos técnicos do DMEPU, que foi acolhendo.

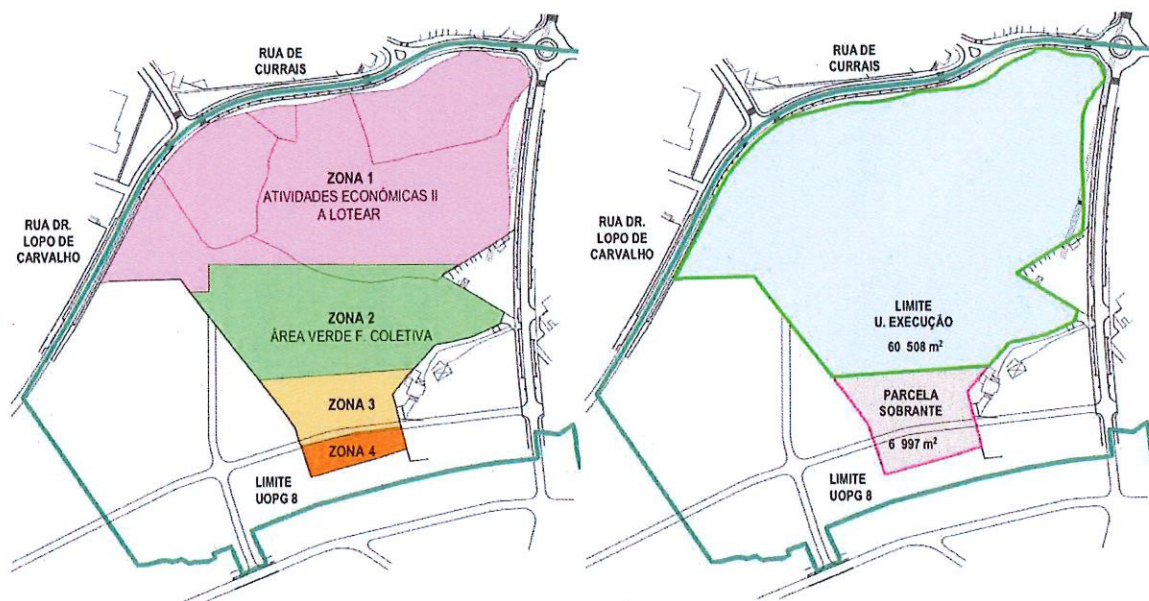


Figura 1 – Carta de Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM)

2. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis

A pretensão (designada por X) perfaz um total de **67 505 m²** e inclui 4 categorias da Carta de Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM), que se denominaram Zonas 1, 2, 3 e 4, de norte para sul:

- a) **Zona 1 – AET2** “Área de atividades económicas do Tipo II”: **42 544 m2** para instalar os lotes a urbanizar.
- b) **Zona 2 – AVFC** “Área Verde de Fruição Coletiva”: **17 964 m2** para instalar parque urbano.
- c) **Zona 3 – ABIL** “Área de Blocos isolados de implantação livre”: **4 983 m2**, que integra a parcela sobrança.
- d) **Zona 4 – AFUCT2** “Área de frente urbana contínua de Tipo II”: **2 014 m2**, que integra a parcela sobrança.

Assim, a **área de delimitação da unidade de execução** (designada por **W**) é de **60 508 m²**, relativa às Zonas 1 e 2.

O destacamento da “Parcela Sobrança” (designadas por **W**), constituída pelas zonas 3 e 4, acontece por esta se encontrar num enclave entre terrenos e, do ponto de vista funcional e urbanístico, só fazer sentido aquela zona ser concebida e urbanizada em conjunto com uma outra futura unidade de execução. Assim, os 5 proprietários vêm garantidos os seus direitos construtivos apenas com a edificabilidade da Zona 1 e podem desenvolver a operação nos terrenos de forma expedita.

2.1 Edificabilidade da UOPG

Os índices da operação proposta não atingem os valores máximos previstos para a UOPG 8 – Currais na sua totalidade. Note-se que, na presente unidade de execução, o índice de edificabilidade abstrata é de **0,881** (que corresponde a $53\,322 \div 60\,508$).

2.2 Edificabilidade da pretensão

A edificabilidade total na unidade de execução foi obtida pelo cálculo dos índices e regras estipulados apenas nas Zonas 1 e 2:

- **Zona 1** (índice 1,4): faz-se uso da edificabilidade total, ou seja, **59 561 m²**;
- **Zona 2**: não foi considerado nem contabilizada na presente unidade de execução qualquer área de construção.

A tabela seguinte resume a edificabilidade da pretensão, através dos 3 conceitos **a**, **b** e **c**, em que $a = b + c$.

a = Edificabilidade total, pelas regras do PDM para cada categoria de solo;

b = Edificabilidade abstrata, ou seja, direito construtivo dos proprietários que, nesta zona da cidade representa:

- 0,6 m2/m2 da área da parcela, conforme alínea b) do nº2 do artigo 134º do Regulamento do PDM (RPDM)
- 1,0 m2/m2 da área da parcela situada em área de atividades económicas, conforme alínea a) do nº4 do mesmo artigo 134.º do RPDM;
- o critério dos 30 metros, previsto no articulado, não é superior aos citados.

c = Edificabilidade a ceder ao Fundo Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística FMSAU;

$c = a - b$

Tabela 2: Edificabilidade: valores de cálculo por áreas das categorias de solo

		Área de terreno		(a) Edificabilidade total		(b) Edificabilidade abstrata		(c = a - b) Edificabilidade p/ FMSAU	
Act. Económicas II	Zona 1	M	42 544 m ²	1.4	59 561 m ²	1.0	42 544 m ²	0.4	17 017 m ²
Área verde Coletiva	Zona 2	U	17 964 m ²	0.0	0 m ²	0.6	10 778 m ²	- 0.6	-10 778 m ²
Valor de cálculo	Unidade Execução	V	60 508 m ²	0.98	59 561 m ²	0.88	53 322 m ²		6 239 m ²

		Área de terreno		Edificabilidade total		Edificabilidade proprietários		Edificabilidade para FMSAU	
Proposta	Unidade Execução		60 508 m ²	0.98	59 561 m ²	0.90	54 701 m ²		4 860 m ²
Défice de cedência ao FMSAU									1 379 m ²

2.3 Edificabilidade no loteamento em Zona 1 – AET2

A edificabilidade total da unidade de execução regeu-se pelos seguintes critérios:

- Conceber uma proposta harmoniosa, que simultaneamente garantisse uma área edificável coincidente com valor de cálculo de **59 561 m²**;
- A criação de lotes em número e variedade que permitisse a simplificação da distribuição perante a edificabilidade abstrata de cada um dos 5 proprietários (A, B, C, D, E);
- A divisão equilibrada dos lotes, e com sentido urbano, pelos dois usos possíveis: atividades económicas (comércio e serviços) e habitação coletiva, tendo, este último uso, uma área edificável (ae) ligeiramente inferior ao primeiro, respeitando os nº1 e 2 do artigo 37º do RPDM;
- A área Zona 2 – AVFC – está incluída, na proposta de delimitação da unidade de execução, como a área de materialização de um parque urbano;
- O cumprimento do limite de 70% de área impermeabilizada respeitante à área Zona 1, de acordo com o artigo 38º nº2 do RPDM. O valor da proposta fixa-se em 60,8%. Relativamente à área total da delimitação da unidade de execução, o índice de impermeabilização baixa para 43,8%, pela presença considerável de área verde permeável em Zona 2, de acordo com o seguinte:

Tabela 3: Índices de Impermeabilização

ver peça desenhada P03 (mapa 4)		Zona 1		Zona 2		Total	
Área da Unidade de Execução		M	42 544 m ²	U	17 964 m ²	V	60 508 m ²
Área Impermeável	Lotes	Y	17 596 m ²		0 m ²		17 596 m ²
	Infraest. viária	D	8 273 m ²	Q	615 m ²		8 888 m ²
	Total		25 869 m ²		615 m ²		26 484 m ²
Índice de Impermeabilização		(D+Y) / M	60,8%	Q / U	3,4%	(D+Y+Q) / V	43,8%
Impermeabilização Regulamentar			< 70%		< 5%		

3. Descrição e justificação da proposta e respetiva integração urbana

A proposta de divisão em lotes baseia-se nas intenções previstas numa Carta do PDM e em estudos municipais que o acompanham, nomeadamente na criação de arruamentos e de uma estrutura verde para a zona.

3.1 Arruamentos

Na presente Unidade de Execução será criada Infraestrutura viária de carácter local no total de **8 888 m²**, correspondente a dois novos arruamentos: R1 e R2.

3.1.1 Arruamento R1

O R1 consiste num novo eixo viário, previsto na Carta de Qualificação do Solo (*Figura 01*) e no Estudo Urbanístico Municipal para a UOPG de Currais (*Figura 02*), que atravessa a pretensão no sentido norte-sul e pretende fazer a continuidade da Rua Lha Lhéngua Mirandesa até à interseção perpendicular com a Rua Nau Vitória.



Figura 2 - Estudo Urbanístico Municipal e sobreposição dos limites das parcelas

O arruamento R1 respeita esse traçado, e foi considerado como via local de acordo com o PDM. No entanto, foi concebido com um perfil transversal que lhe permitirá, no futuro, assumir o carácter de eixo urbano complementar. Por essa razão, o estacionamento previsto assumirá a forma longitudinal à via.

No que concerne à altimetria, projetou-se um perfil longitudinal, que permite a ligação entre a cota 139,60, na interseção da Rua de Currais, e a cota de **131,00**, calculada para a interseção com o futuro eixo urbano complementar – que se designou por EC1 – na zona sul da UOPG.

Tal cota foi obtida através do perfil deste EC1, que fará o prolongamento da Rua Porto Feliz, onde começará com a cota de 149,50, fazendo a ligação à cota 112,50, na interseção com a Rua Dr. Corino de Andrade, continuando depois para nascente até à rotunda Hugo Rocha.

3.1.2 Arruamento R2

A proposta assenta ainda na criação de um segundo arruamento, de acesso local, – que se denominou por Rua R2 – respeitando a intenção de traçado presente no Estudo de Estrutura Verde para a UOPG de Currais.

A presente proposta apropriou-se deste traçado porque a dimensão da parcela torna necessário um acesso local ao interior da mesma. Além disso, também faz sentido a perpendicularidade face à R1 e à Rua Dr. Corino de Andrade porque se cria uma malha ordenada, com funcionalidade, com a R2 a projetar-se na direção da interseção com a Travessa Diamantina.



Figura 3 - Estudo da Estrutura Verde e sobreposição das parcelas

O arruamento R2, tratando-se de uma “rua de provimento local”, tem como função principal garantir o acesso às atividades nelas localizadas, favorecendo a circulação pedonal e de modos suaves de mobilidade, em compatibilização com o estacionamento perpendicular de ambos os lados.

No que concerne à altimetria, prevê-se uma escavação do terreno existente (ver perfis nas peças desenhadas) para que a R2 tenha uma relação praticamente de nível com a rua de Currais, começando na cota 139,00, assumindo uma ligeira pendente até cota 137,00 na curva, no fim no primeiro tramo. No entanto, prevê-se, para o segundo tramo – perpendicular ao primeiro e que terminará no cruzamento da Rua de Currais com a Travessa Diamantina – uma inclinação inferior a 6%, respeitando as normas de acessibilidade na circulação pedonal.

A nascente da unidade de execução, foi criada uma passagem superior à Rua Dr. Corino de Andrade para ligação pedonal à restante área da UOPG. Passa-se a ilustrar as cotas das vias acima referidas, com o perfil longitudinal e inclinação das mesmas.

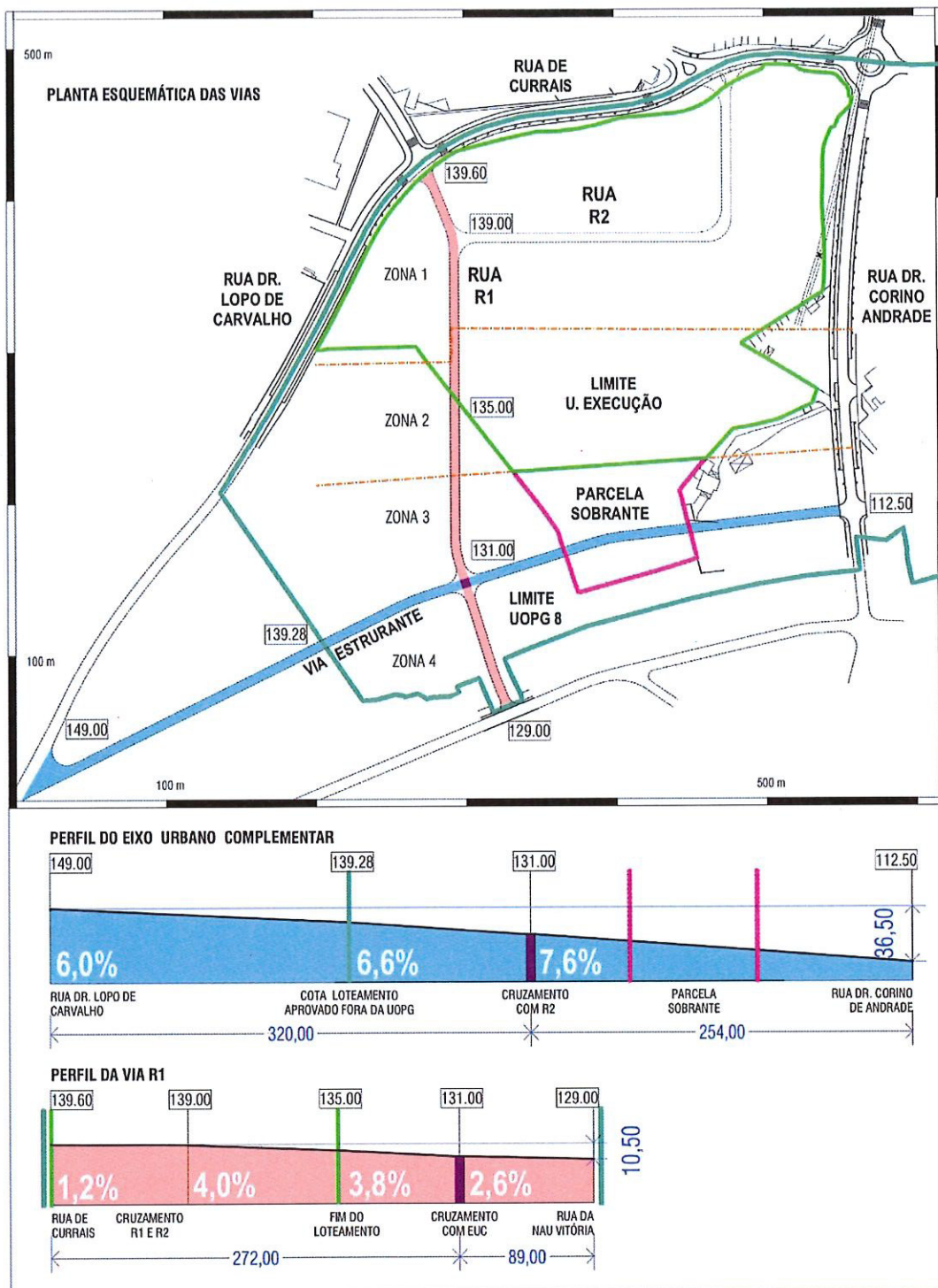


Figura 4 - Cotas e inclinação das vias previstas no PDM em articulação com as vias existentes

Existe um troço da via estruturante, que está fora da UOPG 8, que fará a ligação entre as ruas Lopo de Carvalho e Corino de Andrade. No loteamento existente a poente da unidade de execução estão definidas as cotas altimétricas desse arruamento da via estruturante. As cotas do perfil longitudinal da nossa proposta tiveram em consideração as cotas existentes nesse loteamento. Para melhor entendimento, juntamos os perfis respetivos.

3.1.3 Dimensionamento e caracterização dos arruamentos

O dimensionamento dos arruamentos teve, como objetivo, a definição do limite da via pública, tendo sido elaborado com base nos parâmetros definidos no artigo 113º do RPDM, concretizando-se nas seguintes opções:

- Em ambos os arruamentos, R1 e R2, nos espaços canal de circulação automóvel, propôs-se a largura de 6,10 m para as duas vias adjacentes de sentidos opostos. Nas interseções e curvas previram-se as sobrelarguras necessárias.
- Foi concebido estacionamento longitudinal à via em R1, prevendo uma eventual futura categorização como “Eixo urbano Complementar” e a consequente necessidade de atravessamento intrassectorial. A largura do estacionamento é de 2,05m, de acordo com o previsto no artigo 113º do RPDM.
- Foi previsto estacionamento transversal à via em R2 por se tratar de “rua de provimento local”.
- Foi idealizado passeio com pelo menos 3,15m na R1 sendo esta dimensão superior no primeiro tramo do arruamento. No segundo tramo do arruamento não se incluindo a faixa de arborização netsa largura do passeio para “melhorar do sistema pedonal”, com a “eliminação de ocorrências que retiram a eficácia” (artigo 110º nº 3 b) do RPDM)
- Foi previsto passeio com 4,00m na R2, incluindo a faixa de arborização. Tais soluções permitem que a largura livre de circulação seja sempre superior a 1,50m, conforme preconizado na norma das acessibilidades.

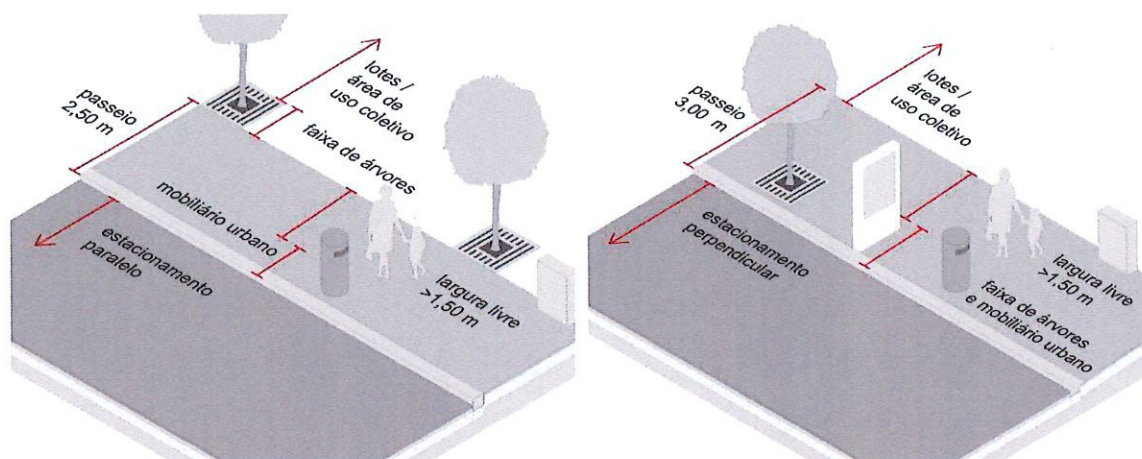


Figura 5 - Passeios em R1 e em R2

Assim, previu-se uma largura de 16,50m para o arruamento R1 e uma largura de 24,10m para o arruamento R2. Tal corresponderá à criação de **8 888 m²** de infraestrutura viária dentro da unidade de execução.

3.1.4 Execução dos arruamentos

A criação destes 2 arruamentos permite gerar uma malha com as ruas circundantes, o que constitui uma mais-valia para a cidade, pela urbanização de tais terrenos, pela criação de um ambiente urbano e pela promoção da continuidade viária.

3.2 Área Verde de uso coletivo

A solução de loteamento pretende ir de encontro ao esquema de espaço urbano e estrutura verde apontados, concretizado nas faixas arborizadas no perfil de ambos os arruamentos, mas sobretudo no atravessamento de toda a pretensão por uma rede de espaço a ceder ao município para uso coletivo e apto a integrar a estrutura verde. A saber:

- a criação de uma ligação pedonal, no eixo norte-sul entre a Rua de Currais e o parque urbano;
- uma bolsa verde ao longo da rua de Currais;
- uma praça ajardinada no ponto de curva de R2, que preservará espécies de sobreiros;
- espaços verdes que permitem fazer a ligação entre as diferentes cotas do arruamento R2 e a Rua Dr. Corino de Andrade.

Esta estrutura de espaços verdes prevê a possibilidade de uma malha de ligações pedonais que não atravessam os lotes, mas os seus logradouros terão espaços verde integrando um conjunto harmonizado.

O espaço dedicado às áreas verdes corresponde a mais de metade dos **60 508 m²**, que constituem a área total da Unidade de Execução (ver peça desenhada P03, mapas 1, 3 e 5):

Áreas verdes na zona 1 (AET2)	14 063 m ²
Áreas verdes na zona 2 (AVUC)	17 349 m ²
Total de áreas verdes da U. Execução	31 412 m²

3.3 Lotes

A proposta de divisão de lotes consiste numa solução de blocos isolados devidamente espaçados, que assumem orientações perpendiculares à malha viária criada e que respeitam alinhamentos entre si, de acordo com o Estudo Urbanístico Municipal da UOPG 8 (anexo ao PDM).

A área de lotes a urbanizar (**20 208 m²**) é praticamente um terço da delimitação da área da Unidade de Execução, **60 508 m²**, mas apenas metade dessa área corresponde a área de implantação (**9 164 m²**). Tal materializa-se numa opção por blocos que, na nova frente urbana de R1 e R2, assumem a cércea máxima de 31 metros acima da cota de soleira, em ambos os casos de edifícios de comércio/serviços e de habitação coletiva.

A solução garante um afastamento mínimo de 31 metros entre os blocos de comércio/serviços e de 29 metros entre os de habitação. Quando há o atravessamento de uma via, esse afastamento é de 32 metros. Tal supera os princípios regulamentares de afastamentos definidos no RGEU (conforme descrito no capítulo 4.3) e garante sobretudo uma eficaz exposição solar e a criação de um ambiente urbano agradável.

Assim, propôs-se a criação de 10 lotes com uma implantação que pretendeu a otimização espacial dentro dos limites da Zona 1 – Área AET2.

Um dos lotes da operação urbanística será para ceder ao FMSAU. Trata-se do Lote 7 com área edificável corresponde a **4 860 m²** (valor 1 379m² abaixo do valor de cálculo da edificabilidade em excesso) e com área do lote de 1 345 m² (área com a edificabilidade em excesso).

O défice de cedência ao FMSAU da edificabilidade em excesso foi compensado, contemplado e traduzido nas taxas.

De referir que a opção da implantação e desenho dos 10 blocos focou-se no desenho de conjunto e numa adequada integração urbana. Houve a preocupação de:

- afastar os blocos 2, 3, 4 e 5 da Rua de Currais, garantindo que a sua escala não interfere com o pouco edificado envolvente. A distância entre estes blocos e as edificações vizinhas no lado oposto da rua é sempre superior a 30 metros.
- afastar os blocos 5, 6 e 7 da Rua Dr. Corino de Andrade para que a sua presença volumétrica face a este seja atenuada, atendendo à diferença da sua cota de soleira e da cota deste arruamento existente.
- proporcionar uma transição volumétrica, através do lote 1, que terá uma cércea de apenas 9 metros dada a proximidade com a frente urbana da rua de Currais.

3.3.1 Caracterização de lotes / Programa

A proposta assenta na distribuição equilibrada de área edificável afeta aos 3 usos possíveis:

- 5 blocos autónomos destinados a habitação coletiva com o máximo de 9 pisos acima do solo;
- 4 blocos autónomos destinados a comércio/serviços com o máximo de 8 pisos acima do solo;
- 1 superfície comercial e de serviços autónoma com 2 pisos acima do solo;

Os blocos estão concebidos para ter acesso pedonal, e de nível, a partir do arruamento R2. Propositadamente também se concebeu o acesso automóvel a partir desta rua, pelo seu carácter local, e com o objetivo de não sobrecarregar as vias envolventes onde circula tráfego intersectorais. Além do mais, tal permite manter intactos os passeios das ruas existentes.

Todos os blocos (2 a 10) foram concebidos com 2 caves, que se projetam para além da implantação do piso térreo, para permitir dar resposta às necessidades de estacionamento. As rampas para as caves foram, sempre que possível, colocadas a par entre dois lotes vizinhos. Assim, as rampas, quando executadas, apesar de serem divididas pelo limite de propriedade, podem, na prática, funcionar como uma rampa mais larga.

Os blocos destinados a habitação coletiva (6, 7, 8, 9 e 10) foram dimensionados com 18 metros de largura para permitir a otimização da profundidade de cada apartamento, podendo sofrer ajustes dentro do polígono limite de implantação. Em todos está prevista a incorporação de varandas.

Estes blocos habitacionais são idênticos, por forma a criar um ritmo urbano ao longo da Rua de Currais, e foram implantados perpendicularmente à rua R2 para que a maioria dos apartamentos fique orientada a nascente ou poente. O seu comprimento máximo de 40 metros foi otimizado para a existência de um único núcleo de comunicação vertical, constituído por caixa de escadas e dois elevadores. Tal conceção permitirá uma média de 9 apartamentos por piso.

Os blocos de comércio/serviços (2, 3, 4 e 5) foram concebidos com a mancha de 44 metros e de comprimento, por 20 metros de largura, lhes permite a futura adaptação a diferentes usos de atividades económicas como, por exemplo, edifícios de escritórios ou outras.

Na implantação destes lotes de comércio/serviços será viável a existência de um único núcleo de comunicação vertical, constituído por caixa de escadas e dois elevadores. Ressalva-se, porém, que todas as considerações aqui feitas acerca do interior dos edifícios são apenas representativas da sua capacidade, não pretendendo ser definitivas. Tal será apenas concretizado no respetivo processo de obras de edificação.

Por último, o lote 1, destinado comércio/serviços, pretende assegurar uma maior diversidade de usos no conjunto e a sua implantação menos regular pretende proporcionar flexibilidade à futura ocupação. Foi concebido com uma implantação ortogonal, atendendo à sua localização de charneira, próximo da curva do arruamento R2. Tal também proporciona variedade volumétrica do conjunto.

Na tabela seguinte, faz-se a caracterização de cada lote nos mesmos parâmetros definidos pelo modelo de quadro sinótico disponibilizado pelo município.

Tabela 4 - Valores do quadro sinótico relativos aos lotes a edificar

QUADRO SINÓTICO

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

Área construção	Aparcamento, arrumos, a. técnicas abaixo solo (m ²)	2 100	3 564	3 608	3 564	3 120	2 280	2 076	2 720	2 720	2 720	28 472
	Varandas não envidraçadas cobertas (m ²)						1239	1224	1464	1464	1464	6 855
	Total área construção (m ²)	4 529	10 604	10 648	10 604	9 360	8 991	8 160	10 664	10 664	10 664	94 888

Estacionamento (nº lug)	Público (cálculo art 122º)	3	9	9	9	8	11	10	13	13	13	98
	Público Proposto (Via)											135
	Privado (cálculo art 119º)	24	116	116	116	100	71	62	80	80	80	845
	Privado Proposto: caves	41	116	116	116	100	75	66	90	90	90	900
	Privado Proposto: descoberto	29										29

3.4 Síntese

A concretização desta operação urbanística está devidamente representada nas peças desenhadas e aqui resumidas na tabela seguinte, com as áreas necessárias para execução dos arruamentos (3.1), para cedência de área verde coletiva (3.2) e para a constituição de lotes (3.3).

Tabela 5 - Síntese das áreas loteamento e cedência de terreno (valores obtidos da peça desenhada P04)

Ver peça desenhada P03, mapas 1 a 5	Área	Designação
3.1 - Arruamentos a ceder	8 888 m ²	D + Q
3.2 - Área verde a ceder	31 412 m ²	G + T
3.3 - Lotes a Urbanizar	20 208 m ²	L
Total da Unidade de execução	60 508 m ²	V



Figura 6 – Planta Síntese do Loteamento

Da presente operação urbanística resultará na atribuição de novas parcelas, que se resumem na tabela seguinte.

Tabela 6 - Descrição dos lotes após operação urbanística

Parcelas após Operação	Descrição	Confrontações			
		Norte	Sul	Este	Oeste
Lote 1	Comércio e serviços - 4 204 m ²	Área Verde Local	Área Verde Local	Rua 1	Rua de Currais
Lote 2	Comércio e serviços - 2 198 m ²	Área Verde Local	Rua 2	Lote 3	Área Verde Local
Lote 3	Comércio e serviços - 2 048 m ²	Área Verde Local	Rua 2	Lote 4	Lote 2
Lote 4	Comércio e serviços - 2 320 m ²	Área Verde Local	Rua 2	Rua 2	Lote 3
Lote 5	Comércio e serviços - 1 789 m ²	Área Verde Local	Área Verde Local	Área Verde Local	Rua 2
Lote 6	Habitação - 1 342 m ²	Área Verde Local	Área Verde Local	Área Verde Local	Rua 2
Lote 7	Habitação - 1 345 m ²	Rua 2	Área Verde Local	Área Verde Local	Área Verde Local
Lote 8	Habitação - 1 654 m ²	Rua 2	Área Verde Local	Área Verde Local	Lote 9
Lote 9	Habitação - 1 654 m ²	Rua 2	Área Verde Local	Lote 8	Área Verde Local
Lote 10	Habitação - 1 654 m ²	Rua 2	Área Verde Local	Área Verde Local	Rua 1
Parcela Sobrante	6 997 m ²	Área Verde Geral	Delfina Ferreira Sampaio	Delfina Ferreira Sampaio	Delfina Ferreira Sampaio

Apesar da delimitação da unidade de execução ser de iniciativa particular, respeitam-se os métodos de cálculo de benefícios e encargos à luz do que propõe o RPDM e RPPEU (como demonstrado no ponto 6.2. do Capítulo I na introdução desta memória descritiva). Assim, os benefícios e encargos dos proprietários estão atribuídos de forma legal e equitativa, para todos os proprietários dos prédios A, B, C, D e E, segundo a tabela que se reproduz:

ID Prédio	Terreno		Benefícios *		Encargos **	
	m ²	%	m ²	%	€	%
A	22 015	36,38 %	19 902,2	36,38%	2 460 535,31 €	38,27%
B	765	1,27 %	691,6	1,27%	40 035,20 €	0,62%
C	6 893	11,39 %	6 231,5	11,39%	653 128,11 €	10,16%
D	8 316	13,74 %	7 517,9	13,74%	703 176,89 €	10,93%
E	22 519	37,22%	20 357,8	37,22%	2 572 918,97 €	40,02%
Total	60 508 m²	100 %	54 701 m²	100 %	6 429 794,48 €	100,00%

* pelo método da Área do terreno

** pelo método do Déficit de Infraestruturação

4. Enquadramento regulamentar

4.1 Plano Diretor Municipal

A adequabilidade ao RPDM, no que respeita à Carta de Qualificação do Solo e respetiva edificabilidade, foi já explicitada no capítulo 2. Também já se demonstrou, no capítulo 3.1, o cumprimento do dimensionamento das vias. Elencam-se outros temas associados ao RPDM.

- Carta de Condicionantes

No que respeita à Carta de Condicionantes, a pretensão é atravessada por uma mancha de “Espécie Florestais protegidas - Sobreiros”. O número de espécimes por hectare está abaixo do limite previsto na legislação em vigor (DL 169/2001 e DL 155/2014). O controlo, manutenção e preservação das espécies estará a cargo da entidade TREE PLUS, Lda – Spin - Off UTAD, em articulação com o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, já contactado nesse sentido.

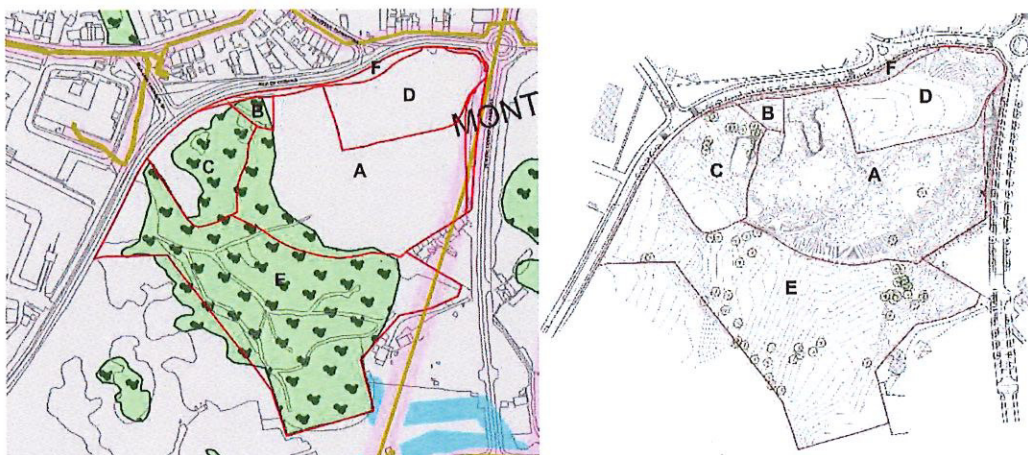


Figura 7 - Extrato da Carta de Condicionantes e imagem do levantamento

• Estacionamento

Passa-se a elencar o cumprimento da dotação de estacionamento interno de cada lote, bem como o estacionamento na via pública. São ambos determinados por um número mínimo de lugares calculado por uma relação com as áreas edificáveis de cada uso previsto, de acordo com a instrução de cálculo encontradas nos artigos 119º e 122º do RPDM, respetivamente. Na tabela abaixo é apresentado o resultado desse cálculo.

Tabela 7 - Cálculo do número de lugares de estacionamento público e privado

Lote Nº	Fogos Nº	Área edificável		Lugares de Estacionamento calculados		Lugares de Estacionamento previstos	
		Habitação	Serv/Com	Público (art 122º)	Privado (art 119º)	Público	Privado
1			2 429 m ²	3	24		41
2			7 040 m ²	9	116		116
3			7 040 m ²	9	116		116
4			7 040 m ²	9	116		116
5			6 240 m ²	8	100		100
6	71	5 472 m ²		11	71		75
7	62	4 860 m ²		10	62		66
8	80	6 480 m ²		13	80		90
9	80	6 480 m ²		13	80		90
10	80	6 480 m ²		13	80		90
Total				98	845	135	900

Em ambos os casos, os lotes previstos na unidade de execução superam os valores de cálculo. Dado a capacidade instalada em áreas de caves é possível prever **900 lugares** de estacionamento privado devidamente distribuídos pelos 10 lotes, com um rácio superior a 30m² por lugar (conforme Código Regulamentar, artigo B-1/19º). No Lote 1 foram considerados 29 lugares descobertos em espaço privado, dada a especificidade da tipologia.

Em sede do processo de obras de edificação de cada lote, será dado cumprimento aos mínimos de cálculo estabelecidos no artigo 119º do PDM e será permitida a construção de lugares de estacionamento privado à superfície, dentro de cada lote, em zona sobreposta à respetiva cave.

Na via pública, consolidando as condições para o uso da nova frente urbana, são propostos **135 lugares** de estacionamento para veículos ligeiros, entre os quais se incluem 6 lugares para pessoas de mobilidade reduzida.

A disposição e dimensões previstas para estes lugares são as seguintes:

- Estacionamento de veículos ligeiros: 5,00m x 2,05m, paralelo à via;
- Estacionamento de veículos ligeiros: 2,50m x 5,00m, perpendicular à via;
- Estacionamento para mobilidade reduzida: 3,50m x 5,0m, perpendicular à via.

4.2 Código Regulamentar do Porto

A proposta cumpre as regras definidas no Código Regulamentar do Porto (CRP). Salientam-se alguns tópicos:

- **Corpos balançados**

Nos lotes 6, 7, 8, 9 e 10, onde se inserem edifícios habitacionais, foram previstas varandas não envidraçadas cobertas que previstas cumprirão o articulado do artigo B-1/9º do CRP, nomeadamente os nº 1, 2 e 3.

- **Estacionamento**

O dimensionamento do estacionamento em espaço privado foi calculada superando os parâmetros de estabelecidos nos artigos B-1/18º, B-1/19º do CRP:

- Lugares com dimensões superiores a 4,60m de comprimento e a 2,30m de largura
- Áreas brutas de caves destinadas a aparcamento igual ao superior a 30 m² /por lugar de veículo ligeiro

- **Rampas**

O acesso automóvel às caves é sempre feito por rampas com inclinação máxima de 20%, cumprindo-se o estipulado no artigo B-1/20º do CRP ao projetar a rampa com espaço para a concretização dos exigíveis tramos de concordância nas zonas superior e inferior.

Também estão contempladas as rampas fixas, cumprindo o estipulado no artigo D-1/22º no CRP.

- Passeios

Os passeios previstos serão cumprirão os artigos D-1/68º e D-1/69º CRP, no que se relaciona com as fundações dos passeios e lancis, e a respetiva execução dos acabamentos aí previstos.

- Espaços verdes

Como previsto no artigo B-1/21º CRP, a execução dos espaços verdes e de utilização coletiva a integrar no domínio municipal será da responsabilidade dos promotores da operação.

- Resíduos Sólidos

De acordo com o previsto na respetiva secção no Código Regulamentar, a solução prevista preconiza a construção de ilhas de contentores semienterrados, descrita no capítulo 5.9. e desenhada na planta síntese.

4.3 Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

O edificado proposto respeita, no seu conjunto, os critérios de edificabilidade previstos no RGEU:

- As alturas das edificações estão em cumprimento com o artigo 59º do RGEU, relativo aos afastamentos regulamentares às edificações fronteiras.
- Da mesma forma, as edificações cumprem os afastamentos relativamente às edificações vizinhas, de acordo com os artigos 60º e 62º do RGEU.
- A estrutura vertical dos edifícios propostos cumpre o artigo 65º do RGEU, quer para edifícios de habitação, quer edifícios de comércio/ serviços.
- A distribuição de fogos prevista cumpre com áreas brutas mínimas previstas no artigo 67º do RGEU.

4.4 Acessibilidades (DL 163/2006)

A proposta cumpre com todas as normas técnicas em vigor, tendo-se encontrado soluções que permitem a acessibilidade a todos os lotes e aos espaços de uso coletivo, incluindo as infraestruturas verdes local e geral.

Na infraestrutura viária prevêem-se seis lugares de estacionamento público destinados a indivíduos com mobilidade reduzida devidamente espalhados pela urbanização.

Anexa-se o plano de acessibilidades constituído por planta e memória descritiva.

4.5 Segurança contra incêndios (DL 220/2008)

A proposta de loteamento prevê a construção de uma rede de combate a incêndio na infraestrutura viária, contendo marcos de incêndio.

5. Infraestruturas previstas

Todas as infraestruturas necessárias ao funcionamento da urbanização serão promovidas e executadas sob a responsabilidade dos proprietários.

Para esta unidade de execução, foram consultadas as cartas e mapas de todas as infraestruturas passíveis de abastecer a unidade. Salienta-se a existência, em ambas as ruas envolventes (Rua de Currais e Rua Dr. Corino de Andrade), nomeadamente das infraestruturas de abastecimento de água, de drenagem de águas pluviais, de saneamento, de energia elétrica, de gás e de telecomunicações.

Como tal, conclui-se que as ligações às mesmas são exequíveis. Na atual operação serão contempladas todas as infraestruturas necessárias, que se passam a elencar.

5.1 Rede Viária e estacionamento

A faixa de rodagem tem duas vias de trânsito, uma em cada sentido, com a largura de 6,10 m. Na via R2 a faixa de rodagem é ladeada por faixas de estacionamento automóvel perpendiculares à via, com a largura de 5,00 m, e passeios de 4,00 m pontuados por caldeiras de árvores. Na via R1 a faixa de rodagem é ladeada por faixas de estacionamento automóvel paralelas à via, com a largura de 2,05 m e passeios de 3,15 m sem caldeiras de árvores. A inclinação transversal de 2% do arruamento é efetuada para ambos os lados, descrevendo um perfil em “V” invertido. O pavimento terá acabamento em betão betuminoso na faixa de rodagem.

Está prevista a implantação de sinalização viária vertical e horizontal, elaborada de acordo com a regulamentação em vigor.

O estacionamento público desenvolve-se maioritariamente de forma perpendicular à faixa de rodagem e, nas zonas fora das intersecções, travessias pedonais e acessos, de forma paralela à mesma, sendo o seu acabamento em cubo de granito.

5.2 Passeios e acessos pedonais

A divisão em lotes está concebida de acordo com um sistema de acessos pedonais que permitem o acesso local aos edifícios e a ligação entre eles. Os acessos pedonais são constituídos por passeios paralelos à faixa de rodagem, de ambos os lados, sendo o seu acabamento em betonilha esquartelada, com lancil sobrelevado na delimitação com a faixa de rodagem e na delimitação do passeio com o estacionamento de ligeiros, e por caminhos em área verde local e geral, cujo acabamento será em betão poroso 100% permeável e cujos degraus, quando existirem, terão os respetivos espelhos executados em granito.

O percurso pedonal forma um canal de circulação contínuo e desimpedido de qualquer obstáculo, incluindo elementos arbóreos, mobiliário urbano e outras infraestruturas técnicas.

As travessias pedonais da faixa de rodagem são de nível e situam-se junto às intersecções e em locais que favorecem a continuidade e a interligação da rede pedonal, com boas condições de visibilidade e iluminação.

5.3 Rede de Abastecimento de Águas e de Incêndio

A rede de abastecimento de águas terá ligação a partir da rede pública existente e será constituída por uma rede destinada a abastecer cada um dos diferentes lotes, rede de combate a incêndio e rede de rega dos espaços verdes.

Nas redes gerais de abastecimento de águas, uma das mais importantes é a rede de combate a incêndio, para a qual se prevê a instalação, junto ao lancil do passeio, de marcos de incêndio com o afastamento e quantidade de acordo com a legislação.

5.4 Rede de Drenagem de Águas Pluviais

A rede será projetada de modo a drenar as águas pluviais provenientes dos lotes e da via pública para a rede pública existente. A rede será constituída por um coletor, que drenará as águas pluviais relativas à via e aos lotes, implantado no eixo da via pública, sob a faixa de rodagem, ligando-se esta às infraestruturas existentes.

Os sumidouros a prever na via serão dispostos de forma a garantir uma drenagem adequada dos espaços. Para esta rede prevê-se uma sobrecarga compatível com as infraestruturas existentes e funcionando por gravidade.

5.5 Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas (Saneamento)

A rede será projetada de modo a drenar as águas residuais domésticas provenientes dos diferentes lotes a construir para a rede pública existente, por gravidade. A rede será constituída por um coletor que drenará as águas residuais domésticas relativas aos lotes, implantado no eixo da via pública, sob a faixa de rodagem, ligando-se o mesmo às infraestruturas existentes. Para esta rede prevê-se uma sobrecarga compatível com as infraestruturas existentes.

5.6 Redes de Distribuição Elétrica e Iluminação Pública

O loteamento será alimentado a partir da rede de média tensão do distribuidor local de energia, por intermédio de postos de seccionamento e transformação (PST), onde terá origem a rede de distribuição em baixa tensão que assegurará o abastecimento de energia elétrica ao loteamento.

A rede de energia elétrica será solucionada através de condutores, e por intermédio dos PST cuja sobrecarga se prevê compatível com as infraestruturas existentes.

Atendendo às características da operação de loteamento, a iluminação das vias de circulação, de um modo geral, será efetuada com aparelhos de iluminação em colunas ou postes, adequadamente espaçados.

A rede de Iluminação Pública será enterrada e estabelecida a partir do PST. Esta instalação será desenvolvida de modo a assegurar uma adequada iluminação da via pública, no que se refere à circulação noturna de peões e veículos, oferecendo-lhes boas condições de visibilidade e segurança.

5.7 Rede de Distribuição de Gás Natural

O empreendimento será alimentado a partir da rede do distribuidor local de gás, através de uma rede de distribuição que abastecerá os lotes. A rede de distribuição terá ligações à rede existente sendo constituída por meio de condutas cuja sobrecarga se prevê compatível com as infraestruturas existentes.

5.8 Infraestruturas de Telecomunicações

As infraestruturas para telecomunicações ITUR públicas são concebidas de forma a permitir o máximo desempenho, com eficiência e em boas condições de segurança, tendo em conta os fins a que se destinam. Nos requisitos aplicáveis devem ser considerados mínimos, permitindo uma fácil evolução para soluções tecnicamente mais evoluídas, estando garantido o acesso aberto e não discriminatório das infraestruturas a mais do que um operador.

A estrutura da rede de tubagens principal será constituída por pontos de entrada/saída de ligação à rede dos operadores e destinados a futura zona de expansão/ligação. A rede de distribuição será feita a partir dos pontos de interligação ao ramal proveniente da rede principal.

A rede de telecomunicações será solucionada através de cabos entubados, intercalados por caixas de visita para manutenção da mesma, cuja sobrecarga se prevê compatível com as infraestruturas existentes.

5.9 Resíduos sólidos urbanos

Os equipamentos para a recolha de RSU do loteamento serão contentores semienterrados, normalizados e do tipo aprovado para instalação na área do Município do Porto, para deposição indiferenciada e seletiva de resíduos. Foram previstas e localizadas 3 ilhas de contentores semienterrados, com capacidade de deposição de lixo indiferenciado e de lixo diferenciado.

A localização dos contentores enterrados teve em conta: uma distância, em raio, inferior a 100 metros, dos limites dos prédios; o fácil acesso do veículo de recolha; a libertação de uma maior área de circulação de peões; a garantia de acesso a pessoas de mobilidade reduzida.

As papeleiras localizadas no loteamento terão características idênticas às utilizadas na área do Município do Porto ou aprovadas pela Entidade Gestora.

Por fim, deve-se sublinhar a intenção de que todas as infraestruturas a implementar sejam apoiadas em soluções de vanguarda tecnológica e tenham uma vincada preocupação ambiental, tendo presente os princípios da economia circular.

6. Fotografias e imagens tridimensionais

Anexam-se fotografias da Rua de Currais na envolvente ao local da pretensão.



Figura 8 -Frente de rua do Prédio A

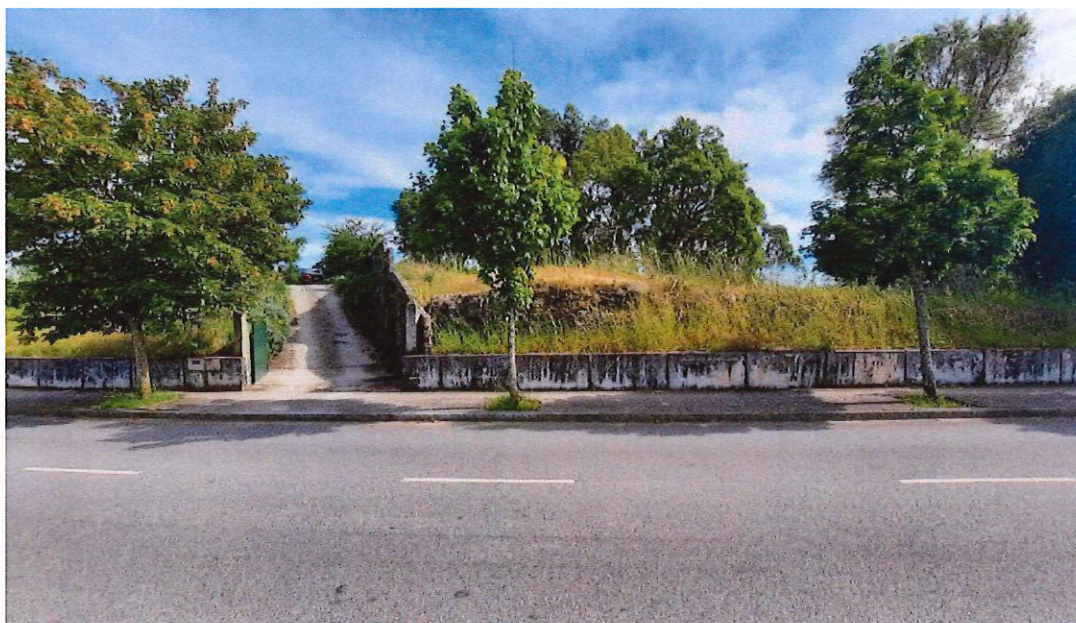


Figura 9- Frente de rua do Prédio B



Figura 10 - Frente de rua do Prédio C

Anexam-se algumas imagens tridimensionais sem carater vinculativo, expondo o ambiente urbano pretendido pela proposta.



Figura 11 - Vista desde a Rua Lha Lhengua Mirandesa

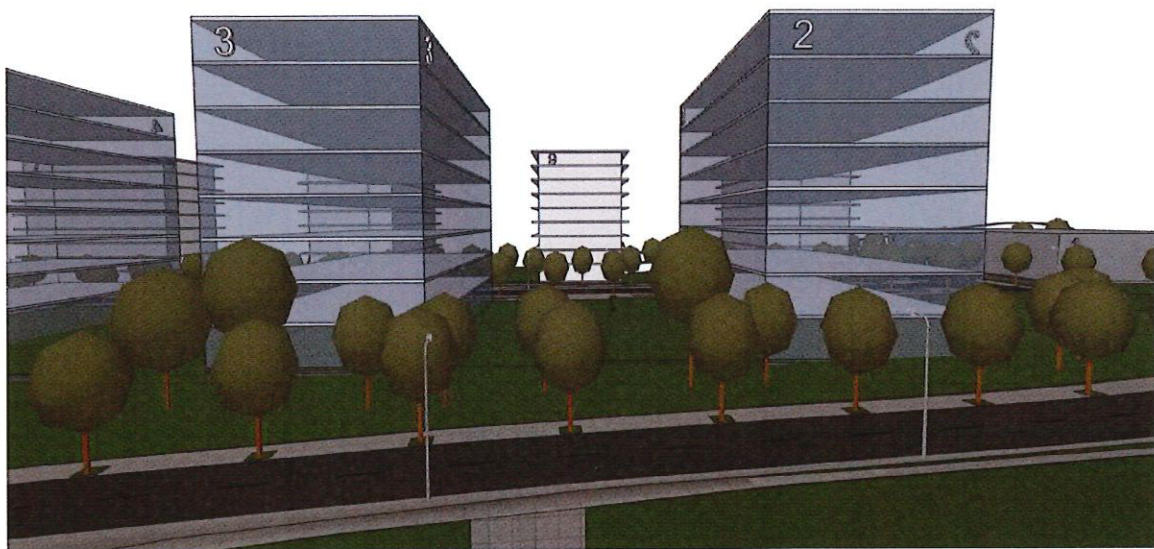


Figura 12 - Vista, desde a Rua de Currais, para a alameda verde; à esquerda o Lote 1, à direita o Lote 2.



Figura 132- Vista aérea da rua R2



Figura 14- Vista aérea da Rua R2



Figura 15- Vista do Parque Urbano



Figura 3- Vista geral do conjunto desde o quadrante norte/nascente

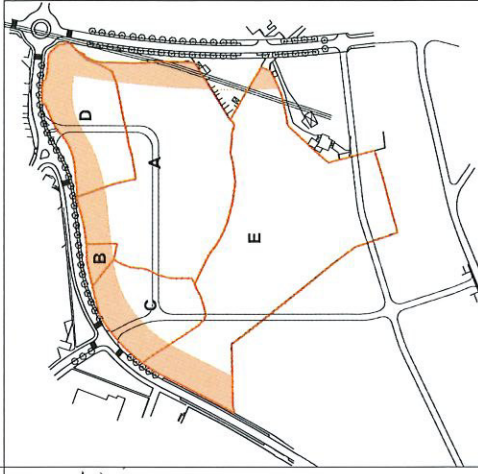


Figura 4- Vista geral do conjunto desde o quadrante sul

Em tudo o omissso respeitar-se-ão as leis e regulamentos em vigor.

O arquiteto,

Porto, 4 de setembro de 2024



14 046,5 m² ÁREA ATÉ 30 METROS DE VIA INFRAESTRUTURADA

Parcela	Área Montante (m²)	Área Corte (m²)	Código de Cessão ao Registo Predial	Superfície CSP (m²)	Área Módulo
A	22 016 m²	22 412 m²	PP-2651-07004-01200-000000	2008	120
B	752 m²	1 048 m²	PP-2651-07004-01200-000001	1481	802
C	8 800 m²	9 800 m²	PP-2651-07004-01200-000002	1415	1020
D	8 318 m²	11 151 m²	PP-2651-07004-01200-000003	3002	121
E	28 516 m²	29 519 m²	PP-2651-07004-01200-000004	7645	138

TOTAL - PARCELAS PRIVADAS (N)	87 505 m²
ÁREA DE URBANIZAÇÃO (N)	60 508 m²
PARCELA SOBRIANTE (N)	8 957 m²



Vigência do Certificado de Aprovação: 15/06/2024



ONICE Empreendimentos Imobiliários S.A.

Josepengerandos

Rua de Curitiba, Curitiba - PR

Unidade de Execução de Obras - Curitiba

Assinatura

LICENCIAMENTO

LICENCIAMENTO

Plano de Situação existente

15/06/2024

11:00, 12:00

P 01

01.02

01.02

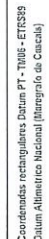
01.02

01.02

01.02

01.02

01.02

JOSEP PEDROSANTOS
30 September 1982

DOI: 10.1002/anie.201100444

Rua da Curralis, Companhia. Porto

**Delimitação da
Unidade de Execução do UOPG 8 - Currais**

Arquitetura

BILINGUISMO

LOTEAMENTO
Planta percursos acessíveis

Year	Population
1990	14,000

19.06.2024	1:1002.1750
------------	-------------

P 04 0L 02

LEGENDA ACCESIBILIDADES

PERCORSO LIVRE DE OBSTÁCULOS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

 ACESSO LIVRE DE OBSTÁCULOS PARA MOBILIDADE CONDICIONADA

PERCORSO COMPLETAMENTE INFERIORE A €5



Министерство образования и науки Российской Федерации

100

[illegible]

Zona Segura - Unha de Alta Inaño

Arvore existente na via

milu da parcella sobrando (W)

THESE ARE THE BEST OF THE BEST

Instrumento obrigatório do fechados

Árvore em zona verde

alguna máxima, acima do solo

 Ponto de transformação

1145
