

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

UOPG 9 - Contumil

Delimitação da Unidade de Execução

julho 2025

Porto.

[Esta página foi propositadamente deixada em branco na versão digital]

Índice

Índice	i
Índice de Figuras	ii
Índice de Quadros	iii
SIGLAS E ACRÓNIMOS	iv
1. Introdução.....	1
2. Localização e caracterização da área de intervenção	1
2.1. Localização da área de intervenção.....	1
2.2. Caracterização da proposta de delimitação.....	2
a. Antecedentes.....	2
b. Proposta de delimitação.....	2
3. Identificação da delimitação do cadastro	3
4. Enquadramento no PDMP	5
5. Condicionantes Urbanísticos.....	6
6. Inserção Urbana	7
7. Modelo de Perequação de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos	9
7.1. Avaliação dos prédios na sua situação original	9
7.2. Capacidade edificatória e reparcelamento proposto.....	10
7.3. Sistema de execução	10
7.4. Determinação de edificabilidade concreta e encargos	11
8. Operacionalização da UE.....	14
8.1. Considerações prévias	14
8.2. Procedimento de delimitação de uma UE.....	15
8.2.1. Proposta de delimitação de UE.....	15
8.3. Atos subsequentes	15
Anexos:.....	16

Índice de Figuras

Figura 1. Planta de Localização da UE.....	1
Figura 2. Planta Cadastral da UE.....	3
Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo	5
Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta da Estrutura Ecológica Municipal.....	6
Figura 5. Planta de setores para edificação.....	9

Índice de Quadros

Quadro 1. Listagem das parcelas privadas e respetivos compromissos urbanísticos	4
Quadro 2. Listagem das parcelas municipais, respetiva dominialidade e edificabilidade	4
Quadro 3. Edificabilidade de cada parcela	11
Quadro 4. Parcelas ‘sobrantes’	12
Quadro 5. Comparação de cedências – Parcelas objeto dos contratos de 2003.....	13
Quadro 6. Estimativa de encargos urbanísticos	14

SIGLAS E ACRÓNIMOS

CMP	Câmara Municipal do Porto
DMDU	Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano
DMIG	Divisão Municipal de Informação Geográfica
DMPOT	Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território
DMPU	Departamento Municipal de Planeamento Urbano
DMSPI	Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário
DP	Discussão Pública
DR	Diário da República
FMSAU	Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística
PDMP	Plano Diretor Municipal do Porto
PE-PF	Programa de Execução e Plano de Financiamento
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
RPDM	Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto
RPEEU	Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos
UE	Unidade de Execução
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

1. Introdução

O presente relatório corresponde à delimitação da Unidade de Execução (UE) necessária à concretização da solução urbanística para parte da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 9 - Contumil, incluindo a definição dos benefícios e encargos e respetiva distribuição pelos proprietários dos prédios urbanos abrangidos.

A UE apresenta uma área de 97.822,05 m². A delimitação da UE tem como objetivo principal criar uma solução urbana exequível do ponto de vista económico e jurídico, garantindo aos intervenientes a salvaguarda dos seus legítimos direitos adquiridos, bem como cumprindo o interesse público inerente à execução da UOPG.

2. Localização e caracterização da área de intervenção

2.1. Localização da área de intervenção

A área objeto da proposta desta UE, corresponde a uma área de território com 97.822,05 m², localizada na parte oriental-norte da cidade do Porto, sendo delimitada a norte pela Rua de Santo António de Contumil, a nascente pela Alameda da Cruz Vermelha Portuguesa, a sul pela Rua da Presa de Contumil e Rua João Paulo Seara Cardoso e a poente pela Escola Básica do 2.º e 3.º Ciclo Nicolau Nasoni – conforme delimitação constante na Planta de Localização (**Figura 1**).

Figura 1. Planta de Localização da UE



Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

2.2. Caracterização da proposta de delimitação

a. Antecedentes

Em reunião camarária de 29 de julho de 2003, foi aprovado mandar elaborar o Plano de Pormenor (PP) de Contumil, deliberação publicada no Aviso n.º 5857/2005 do Diário da República (DR) n.º 164 – 2ª Série de 26 de agosto de 2005. Nas orientações para a execução do plano previa-se a execução de duas vias estruturantes, designadamente, a via prevista para a instalação da linha de metro de Gondomar (atual Alameda da Cruz Vermelha Portuguesa) e a via de ligação entre a Estrada da Circunvalação e a zona das Antas (atuais Rua Dr. Corino de Andrade e Rua Amorim de Carvalho)

Em reunião camarária privada de 18 de novembro de 2003, foi aprovada a Minuta de Contrato a outorgar com os proprietários abrangidos nos estudos do plano.

Entre 30 de setembro de 2003 e 22 de dezembro de 2003, foram celebrados seis contratos entre o Município do Porto e seis dos proprietários abrangidos. Estes contratos permitiram à Câmara Municipal do Porto (CMP) concretizar as vias supra referidas, tendo os proprietários conferido ao Município, “gratuitamente e a partir da presente data, a posse precária” das parcelas “para aí efetuar as obras de requalificação que tem aí programadas”, obrigando-se a CMP a elaborar e aprovar o PP de Contumil.

Em reunião extraordinária de 22 de fevereiro de 2011, foi aprovada a “Proposta de Alteração dos Pressupostos da elaboração do PP de Contumil e a não sujeição a Avaliação Ambiental” que procedeu à alteração da área de intervenção do PP. Posteriormente, em reunião camarária de 29 de março de 2011, foi aprovada a “Dispensa da Avaliação Ambiental do Plano”.

Finalmente, a CMP deliberou, na reunião pública de 24 de maio de 2021, declarar a extinção por caducidade dos procedimentos de elaboração do PP de Contumil, nos termos do Aviso n.º 12774/2021 no DR de 8 de julho. No entanto, mantiveram-se os compromissos urbanísticos – designadamente, direitos edificatórios – assumidos nos, acima referidos, seis contratos de 2003.

Na 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP), aprovada na sessão da Assembleia Municipal do dia 31 de maio de 2021 e publicada através de Aviso em DR a 8 de julho do mesmo ano, encontra-se prevista a obrigatoriedade de elaboração de um PP e/ou por uma ou várias UE para a área de intervenção da UOPG 9, num prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do PDM em vigor.

b. Proposta de delimitação

A delimitação da UE teve em conta a operacionalização da intervenção, no sentido de regularizar os compromissos urbanísticos assumidos pela CMP nos já referidos seis contratos de 2003.

Portanto e tendo em conta que esta UE será concretizada por uma operação de loteamento, afigurou-se conveniente configurá-la na área mínima que, assegurando um desenvolvimento urbano harmonioso e integrando áreas a afetar a infraestruturas e espaços públicos previstos no modelo

territorial do PDMP, apenas incluísse parcelas objeto dos referidos contratos e parcelas de propriedade municipal.

Assim, definiu-se a delimitação da UE em função das vias que atravessam transversalmente a área e para que, em conjunto, se garanta o cumprimento do disposto nos Artigos 155.º e 160.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM).

Por fim, em dezembro de 2024 – durante o período de discussão pública da proposta de delimitação da presente UE – o Município adquiriu integralmente a parcela objeto de um dos seis contratos de 2003. Na altura da celebração do contrato a referida parcela era identificada com o número 60 e corresponde, no presente, à parcela 28 identificada na **Figura 2**.

3. Identificação da delimitação do cadastro

As parcelas originais que fazem parte da UE, são identificadas na **Figura 2** e respetiva listagem (**Quadros 1 e 2**). Da análise destes elementos, verifica-se o seguinte:

- Existem 14 parcelas na área da UE;
- 4 parcelas constituem mais de 80% do total da área da UE;
- 6 parcelas são de propriedade privada (**Quadro 1**);
- 8 parcelas são propriedade municipal (**Quadro 2**).

Figura 2. Planta Cadastral da UE



Quadro 1. Listagem das parcelas privadas e respetivos compromissos urbanísticos

Parcela	Área (m ²)	Direitos de Edificação /Compromisso Urbanístico (m ²)
10	11.319,30	5.084,0
11	41.166,00	19.803,0
12	2.587,64	1.152,0
13	6.482,40	2.982,0
15	23.593,10	21.025,2
20	6.635,20	
TOTAL	91.783,64	50.046,2

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

Quadro 2. Listagem das parcelas municipais, respetiva dominialidade e edificabilidade

Parcela	Área (m ²)	Dominialidade	Área Considerada (m ²)	Edificabilidade Abstrata /Direitos de Edificação (m ²)
01	234,90	Domínio Privado	234,90	140,94
02	261,21	Domínio Privado	261,21	156,72
03	1.722,28	Domínio Público	5,00	3,00
04	4,83	Domínio Privado	4,83	2,90
19	141,1	Domínio Público	0,00	0,00
26	396,31	Domínio Público	284,10	170,46
27	132,31	Domínio Privado	132,31	79,39
SUB-TOTAL	2.892,94	-	922,35	553,41
28	3.145,47	Domínio Privado	-	1.636,80*
TOTAL	6.038,41	-	-	2.190,21

* Direito de edificação consagrado em contrato de 2003

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

As parcelas de propriedade municipal representam, aproximadamente, 6,2 % da área da UE (6.038,41 m²). O **Quadro 2** sintetiza a informação disponível à data e com origem na Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário (DMSPI) e Divisão Municipal de Informação Geográfica (DMIG).

Do universo das parcelas municipais incluídas na UE, com a exceção da parcela 28 – que já tem direitos construtivos consagrados em contrato de 2003 – e subtraídas as partes das restantes que se propõe vir a integrar em parcelas ‘sobrantes’, são consideradas, para a atribuição de direitos construtivos, a totalidade das de domínio privado e apenas as partes das de domínio público que se propõe vir a integrar em lote. Entende-se, por isso, que apenas 922,35 m² é passível da aplicação das regras perequativas para a atribuição de direitos de edificação abstrata ao Município (**Quadro 2**).

4. Enquadramento no PDMP

O território da UE encontra-se enquadrado no PDMP, documento municipal estruturante na gestão do território municipal, enquadrando estrategicamente o seu desenvolvimento e constituindo o instrumento legal de referência para a elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial, nomeadamente a presente UE.

Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo



O PDMP apresenta um modelo territorial de referência para abordar as intervenções do território municipal e, nesse sentido, regula a área proposta para a Delimitação da UE tendo em atenção dois tipos de abordagem: uma de índole da qualificação operativa do solo; e outra de índole da qualificação funcional do solo. Na qualificação operativa do solo (Artigos 12.º e 13.º do RPDM), a área de intervenção para a UOPG 9 – Contumil, insere-se em “espaços em consolidação”. Quanto à qualificação funcional do solo, a área de intervenção integra as categorias de “Espaços Centrais” (Artigos 17.º e 18.º) nas subcategorias de “Área de frente urbana contínua tipo II” (Artigos 26.º a 28.º) e de “Área de blocos isolados de implantação livre” (Artigos 31.º a 33.º) e de “Espaços verdes e frente atlântica ribeirinha” na subcategoria de “Área verde de fruição coletiva” (Artigo 40.º) (Figura 3).

Figura 4. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta da Estrutura Ecológica Municipal



Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

Devem ainda ser considerados outros parâmetros urbanísticos dos Sistemas Urbanos, quando incidem no território da UE, pois alteram os normativos de uso e transformação do solo, previstos pela qualificação do solo, que obrigam a diferentes estruturas e organização do território. Referimos o Sistema Ambiental que obriga a respeitar determinadas formas no uso e transformação do solo, condicionando o resultado final do modelo territorial pretendido. Neste caso específico, referimo-nos à “Área de aluvião” (Artigo 63.º), “Área verde de elevado valor ecológico” (Artigo 67.º) e ao “Corredor verde principal” (Artigo 70.º) identificadas na Planta de Ordenamento - Carta de Estrutura Ecológica Municipal (Figura 4). Estes três parâmetros vêm, por exemplo, minorar os índices de impermeabilização previstos para a categoria de uso do solo em 0,1 ou 0,2, limitar a um piso abaixo da cota de terreno e a interditar atividades que possam contaminar a água e o solo.

Por fim, devem também ser respeitados os normativos específicos para a respetiva UOPG 9 - Contumil, designadamente a execução sistemática do Plano (Artigo 154.º), bem como o estabelecido no Artigo 160.º – os objetivos e termos de referência, parâmetros urbanísticos, formas de execução e prazos.

5. Condicionantes Urbanísticos

Dentro dos condicionantes urbanísticos do PDMP, refira-se a necessidade de adequação do programa desenhado, que suporta a proposta de delimitação da UE, aos objetivos e termos de

referência definidos no Artigo 160.º do RPDM para a UOPG 9 - Contumil, que visa estruturar o território com a criação do jardim frontal à Escola Nicolau Nasoni e área verde adjacente e, ainda, o reperfilamento da Rua de Santo António de Contumil. Prevê-se ainda a execução de outras infraestruturas viárias de âmbito local, de modo a sustentar e permitir a execução da componente edificativa proposta na solução urbana.

Em conformidade com os n.ºs 2 e 3 do Artigo 5.º do PDMP, a forma de ocupação do solo ajusta as morfotipologias definidas no PDMP de forma a garantir os direitos construtivos adquiridos pelos proprietários nos supra citados contratos de 2003. Isto é feito concentrando a sua edificabilidade nos setores destinados a “Área de Blocos Isolados de Implantação Livre”, potenciando uma centralidade nesta área.

Este território já se encontra dotado de alguns equipamentos e infraestruturas importantes que, complementados com os arruamentos agora propostos, potenciam o seu desenvolvimento urbano para habitação, comércio e serviços. Nomeadamente, estes são a Escola Nicolau Nasoni – que se pretende vir a dinamizar –, a estação ferroviária de Contumil e as duas estações de Metro – Nicolau Nasoni e Nau Vitória.

6. Inserção Urbana

O presente estudo urbanístico de referência utiliza a base territorial das parcelas objeto dos contratos de 2003 e de parcelas de propriedade municipal, com o objetivo de dar coerência à organização espacial no seu todo, resultando num espaço urbano que se pretende que seja integrado e compatível com o território em que se insere. Apresenta um equilíbrio entre os sistemas formal, funcional e ambiental e permite a libertação de áreas de dimensão significativa para espaços verdes devidamente qualificados para a utilização coletiva que, por sua vez, fazem parte de uma estrutura ecológica municipal mais abrangente.

A solução urbanística resultante é apresentada na peça desenhada “P3 - Estudo Urbanístico de Referência” e é constituída pelos seguintes setores para edificação (**Figura 5**):

- **Setor 1:**
 - ✓ Divisão do quarteirão entre as ruas Dr. Corino de Andrade e de Santo António de Contumil por meio de uma nova ligação viária permitindo a ocupação no seu interior e garantindo a sua articulação com as frentes urbanas envolventes. Pretende-se que estas frentes sejam consolidadas, maioritariamente, com a implantação de edifícios de habitação coletiva com ou sem comércio no piso térreo e um número de pisos acima da cota de soleira entre os 4 e o máximo de 7;

- **Setor 2:**
 - ✓ Um novo quarteirão entre a Rua Dr. Corino de Andrade e o novo arruamento com frente para o novo espaço verde de fruição coletiva. Este quarteirão destina-se à implantação de moradias com um máximo de 3 pisos acima da cota de soleira, na frente para o espaço verde, e de edifícios de habitação coletiva com um máximo de 5 pisos acima da cota de soleira, na frente para a Rua Dr. Corino de Andrade;

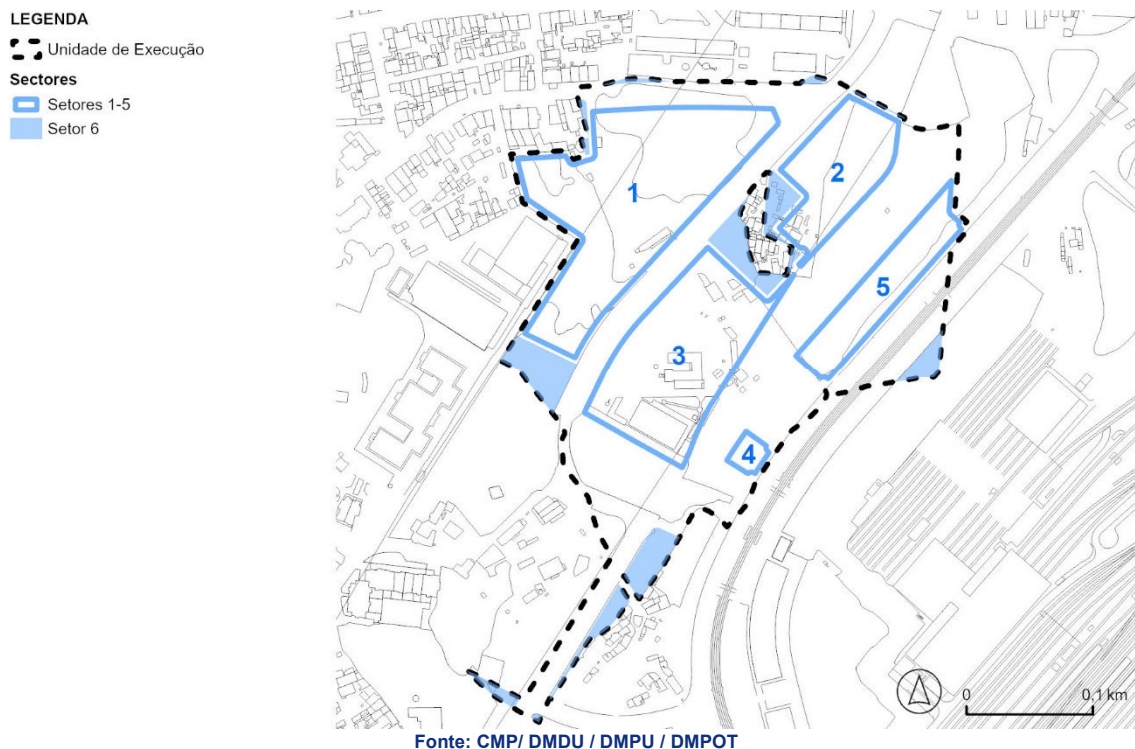
- **Setor 3:**
 - ✓ Constituição de lote onde, mantendo o uso de equipamento privado e respetiva edificação legalmente estabelecida, é permitido um ligeiro aumento de área de edificação com um máximo de 4 pisos acima da cota de soleira, mas garantindo um índice de impermeabilização de aproximadamente 0,2;

- **Setor 4:**
 - ✓ Bloco isolado em altura para habitação coletiva e/ou serviços, com comércio no piso térreo e um máximo de 13 pisos acima da cota de soleira;

- **Setor 5:**
 - ✓ Uma frente constituída por conjuntos de blocos isolados em altura ao longo da Alameda da Cruz Vermelha Portuguesa, destinados, preferencialmente, a habitação coletiva, unidos por galerias comerciais e/ou de serviços ao nível do piso térreo, separados por espaços verdes de utilização coletiva, cumprindo os alinhamentos principais de frente e de tardoz e um número máximo de 10 pisos acima da cota de soleira;

- **Setor 6:**
 - ✓ São parcelas 'sobrantes', com vista a possibilitar a consolidação e/ou cumprimento de novos alinhamentos a estabelecer para a envolvente.

Figura 5. Planta de setores para edificação



7. Modelo de Perequação de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos

7.1. Avaliação dos prédios na sua situação original

Este capítulo tem como objetivo indicar uma estimativa do valor das parcelas incluídas na UOPG 9 que irão integrar a UE a desenvolver nos termos estabelecidos pela CMP.

Atendendo a que a parcela 28 e todas as parcelas privadas são consideradas como compromissos urbanísticos – de acordo com o n.º 5 do Artigo 5.º do RPDM, bem como das tipologias de compromissos urbanísticos identificadas na Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos do PDMP –, não é aplicada a respetiva avaliação dos prédios na sua situação original para determinar o peso relativo de cada parcela de terreno para efeitos perequativos.

Por outro lado, no que respeita às restantes parcelas municipais apenas é considerada, para a atribuição de direitos construtivos à luz dos regulamentos em vigor, parte das suas parcelas – 922,35 m² (**Quadro 2**).

A área de edificação em excesso resultante da proposta de desenho urbano para a UE, depois de dar resposta aos compromissos urbanísticos das parcelas privadas e junto com o direito construtivo atribuído às parcelas municipais, será cedida ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU). Refira-se que a área cedida ao FMSAU, nos termos do seu objeto e finalidades,

destina-se essencialmente à promoção municipal de habitação acessível, uma das principais prioridades municipais.

7.2. Capacidade edificatória e reparcelamento proposto

A solução de desenho urbano adotada teve como pressupostos: a utilização da base territorial das parcelas identificadas nos Compromissos Urbanísticos do PDMP e restantes parcelas de propriedade Municipal; os direitos construtivos consagrados nos respetivos Contratos de 2003; e o cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no PDMP.

A solução urbanística adequa-se aos normativos propostos no PDMP que estabelecem, para esta UOPG, um índice máximo de edificação de 1,0 m²/m² e a dotação de áreas verdes de utilização pública estruturantes na organização espacial deste território como resposta à proposta de modelo territorial presente na Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo.

O estudo urbanístico resultante é apresentado na peça desenhada “P3 - Estudo Urbanístico de Referência”, em anexo.

Desconsiderando as parcelas ‘sobrantes’ (**Quadro 4**), a proposta urbana da UE apresenta uma edificabilidade de 71.605,20 m², correspondendo a um índice construtivo de 0,8 m²/m² e um índice de impermeabilização de 0,5 m²/m². A organização urbana da UE dá resposta ao modelo territorial preconizado na Planta de Ordenamento - Carta de Qualificação do Solo do PDMP em vigor, ao apresentar uma área verde de utilização pública de aproximadamente 20.000 m².

Relativamente ao reparcelamento proposto, importa referir que as novas parcelas, para além de se adequarem aos normativos e modelo territorial proposto no PDMP, garantem os compromissos urbanísticos acordados com os proprietários e o destino ao FMSAU da área edificatória nos termos do regime económico-financeiro do PDM, em vigor.

7.3. Sistema de execução

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual, estabelece, no Capítulo V - Secção I, que o Município deve promover uma execução coordenada e programada do planeamento territorial com a colaboração das entidades públicas e privadas. Define também que as UE podem ser executadas por três tipos de sistemas de execução. A presente UE assume, para a sua execução, o sistema de cooperação, sendo a iniciativa de execução da responsabilidade do Município, com a participação dos particulares interessados, aplicando um procedimento coordenado e cumprindo uma programação definida pela CMP.

7.4. Determinação de edificabilidade concreta e encargos

7.4.1. Edificabilidade

A edificabilidade resultante dos direitos consagrados nos contratos de 2003 das parcelas privadas é 50.046,2 m² (**Quadro 1**). A edificabilidade das parcelas municipais é 2.190,21 m² (**Quadro 2**).

Relativamente ao parcelamento proposto, importa ainda referir que as novas parcelas poderão ainda vir a ser alvo de alteração, nomeadamente no que respeita a um eventual emparcelamento ou divisão e conforme necessário para melhor proceder à distribuição da edificabilidade. Nesse sentido, nesta versão são ainda apresentadas grandes parcelas, as quais podem vir a ser ajustadas entre si.

O **Quadro 3** apresenta as parcelas resultantes do reparcelamento efetuado pelo estudo urbanístico base, com o objetivo de dar cumprimento ao modelo territorial proposto no PDMP em vigor e aos direitos consagrados nos Contratos celebrados entre os privados e a CMP, no ano de 2003.

Quadro 3. Edificabilidade de cada parcela

N.º de Parcela	Área de Parcela (m ²)	Área máx. de Impermeabilização (m ²)	N.º máx. de Pisos acima c.s.	Área máx. de edificação (m ²)
1	1.309,85	783,03	6	2.542,00
2	1.300,23	783,02	6	2.542,00
3	6.829,08	3.886,34	7	7.300,00
4	6.211,01	2.590,88	7	10.508,20
5	670,84	383,44	4	1.152,00
6	3.520,28	2.910,67	7	9.200,00
7	2.500,42	1.677,67	5	5.500,00
8	428,93	116,25	3	315,00
9	220,04	116,25	3	272,00
10	230,39	116,25	3	272,00
11	232,49	116,25	3	271,00
12	232,49	116,25	3	271,00
13	232,49	116,25	3	271,00
14	232,49	116,25	3	271,00
15	232,49	116,25	3	271,00
16	232,49	116,25	3	271,00
17	232,49	116,25	3	271,00
18	232,49	116,25	3	271,00
19	232,49	116,25	3	271,00
20	232,49	116,25	3	271,00
21	366,29	116,25	3	272,00
22	15.202,13	3.205,46	4	1.994,80
23	1.134,00	757,93	13	6.000,00
24	2.929,90	2.515,91	10	9.811,76
25	2.929,63	2.515,91	10	11.213,44
Totais	48.107,92	23.637,76		71.605,20

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

É de referir ainda a existência de parcelas 'sobrantes' que, não tendo capacidade construtiva atribuída, serão cedidas ao domínio privado municipal com o destino da serem integradas em futuras operações urbanísticas contíguas a esta UE (**Quadro 4**).

Quadro 4. Parcelas ‘sobrantes’

Parcela	Área da parcela (m ²)
a	158,53
b	129,21
c	86,24
d	53,98
e	3,21
f	923,20
g	1.314,24
h	602,11
i	1.724,46
j	1.144,78
k	642,01
l	32,19
m	298,46
Totais	7.112,62

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

7.4.2. Compensação por excesso de edificabilidade

A edificabilidade total resultante do estudo urbanístico é 71.605,20 m² (somatório do **Quadro 3**). A edificabilidade resultante dos direitos consagrados nos contratos de 2003 para as parcelas privadas é 50.046,2 m² (**Quadro 1**). A edificabilidade das parcelas municipais é 2.190,21 m² (**Quadro 2**).

Assim, a edificabilidade em excesso é 19.368,79 m². A esta acrescerá a edificabilidade das parcelas municipais, totalizando uma área de 21.559,00 m² a ceder ao FMSAU.

7.4.3. Compensação por déficit de cedência

Pelas razões atrás expostas, esta situação não se aplica aos privados na presente UE.

No entanto, o **Quadro 5** apresenta a comparação entre as cedências determinadas no âmbito da elaboração do PP de Contumil (2003) e as determinadas na presente delimitação de UE. Esta comparação considera apenas as parcelas objeto dos contratos de 2003 incluindo, para maior clareza, a parcela 28 que, como já referido, foi entretanto adquirida pelo Município.

Quadro 5. Comparação de cedências – Parcelas objeto dos contratos de 2003

	PP de Contumil (2003)					Delimitação de UE (2025)				
	Domínio Público			Domínio Privado CMP	Total	Domínio Público			Domínio Privado CMP/ FMSAU	Total
	Espaços Verdes	Espaço Viário	Sub-total			Espaços Verdes	Espaço Viário	Sub-total		
Área (m ²)	4.534,88	23.855,02	28.389,90	18.188,80	46.578,70	21.066,85	19.747,68	40.814,53	14.599,28	55.413,81
%	5%	25%	30%	19%	49%	22%	21%	43%	15%	58%

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

Verifica-se que as cedências resultantes do estudo urbanístico de referência que serviu de base à delimitação da UE é cerca de 8.800 m² acima do referido nos contratos, reportando-se apenas a um substancial acréscimo de áreas verdes – em contraste com a redução que se regista para o espaço público rodoviário.

7.4.4. TMI

Pelas razões atrás expostas, esta situação não se aplica à presente UE.

7.4.5. Outros encargos estimados

Para além dos encargos administrativos devidos a qualquer operação urbanística, esta irá ainda ter outros associados. Designadamente, os encargos associados à execução das infraestruturas, elaboração de diversos projetos e estudos que o Município, dados os compromissos assumidos com os proprietários, assegurará sem transferir quaisquer encargos para os proprietários.

Para os encargos da UE, procedeu-se a uma estimativa de acordo com os valores de mercado atuais. Assim, no que respeita aos encargos para a totalidade da UE, estima-se o valor global de **6.000.000€** (Quadro 6).

Quadro 6. Estimativa de encargos urbanísticos

	Área (m ²)	Custo (€/m ²)	Total €
Infraestrutura geral			
Áreas verdes de acesso público	19.777,74	120,00	2.373.328,25
Eixo urbano estruturante			
Canais de circulação		194,00	
	1.413,22	194,00	274.164,54
Eixo urbano complementar			
Canais de circulação		194,00	
	2.077,55	194,00	403.043,73
Baixa tensão /(rede tubagem)		29,00	
Telecomunicações		10,00	
Rede de Gás		7,00	
	1.321,02	46,00	60.766,69
Sub-Total			3.111.303,21
Infraestrutura local			
Hidráulicas (AA+AP+AR)		58,00	
Iluminação Pública		16,00	
Baixa tensão /(rede tubagem)		29,00	
Telecomunicações		10,00	
Rede de Gás		7,00	
Canais de circulação		194,00	
Semaforização		26,00	
	7.368,62	340,00	2.505.330,80
Áreas verdes locais	556,01	80,0	44.480,80
Sub-Total			2.549.811,60
Outros encargos *			325.000,00
TOTAL			5.986.114,81

*Levantamentos, Projetos, Estudos: Geológicos, Geotécnicos, de Tráfego, de Ruído e Fiscalização

Fonte: CMP/ DMDU / DMPU / DMPOT

8. Operacionalização da UE

8.1. Considerações prévias

As UE são um importante instrumento de execução programada (sistemática) de planeamento municipal. A programação municipal da execução dos planos assume um especial relevo na medida em que permite evitar uma execução casuística dos planos – isto é, em função de prioridades dos proprietários e promotores privados –, criando, nos proprietários, o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões aos objetivos e prioridades definidas pelo município (Artigo 146.º do RJIGT).

A delimitação de uma UE corresponde ao processo através do qual a câmara procede à delimitação da área que considera adequada à realização de uma operação urbanística e que corresponde, em regra, a um conjunto de parcelas pertencentes a vários proprietários. Ou seja, na sequência desta fase (a primeira), seguir-se-á a realização de uma operação de loteamento que, em cooperação entre o Município e os particulares, abrangerá a totalidade da área delimitada (Artigos 147.º e 148.º do RJIGT).

8.2. Procedimento de delimitação de uma UE

8.2.1. Proposta de delimitação de UE

A delimitação da UE é sempre da responsabilidade (competência) da Câmara Municipal, podendo, porém, o respetivo procedimento ser da sua própria iniciativa ou desencadeado mediante requerimento /petição dos proprietários interessados (n.º 2 do Artigo 147.º do RJIGT).

No caso de a iniciativa pertencer à Câmara Municipal, é adequado e aconselhável que esta seja precedida da auscultação e tentativa de concertação com os proprietários – que será tanto mais útil quanto o nível de concretização da solução de base apresentada.

O início do procedimento é formalizado por deliberação da Câmara Municipal sobre a proposta da UE, proposta essa que integra os elementos mencionados como antecedentes procedimentais, o levantamento cadastral da área de intervenção, o programa urbanístico ou solução urbanística base (escrito e/ou desenhado), a justificação da integração da UE nos instrumentos de gestão territorial vigentes e uma antevisão do sistema de execução e das regras básicas para envolvimento de agentes.

Tal deliberação é sujeita a Discussão Pública (DP), nas situações em que não haja Plano de Urbanização (PU) ou PP, a qual obedece às regras da discussão dos PP – designadamente quanto a prazos, publicidade e necessidade de elaboração de um relatório de ponderação (n.º 4 do Artigo 148.º do RJIGT). Finda a DP e ponderados os respetivos resultados, podem ser feitos acertos à proposta de delimitação da UE.

Segue-se a aprovação final da Delimitação da UE, da competência da Câmara Municipal. Tal deliberação deve ser publicitada nos termos gerais das decisões das autarquias locais e notificada aos proprietários abrangidos, sob pena de ineficácia.

8.3. Atos subsequentes

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 (RJUE).

Anexos:

P1 – Planta de Delimitação de Unidade de Execução

P2 – Cadastro Original

P3 – Estudo Urbanístico de Referência

FICHA TÉCNICA

Diretor Municipal de Desenvolvimento Urbano

José Duarte

Diretora do Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Susana Bettencourt

Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

Rita Lopes

Equipa técnica

Andreia Quintas

André Azevedo

Cátia Lopes

Daniela Oliveira

José Bento

Paulo Costa

Philipp Barnstorf

Rui Pimpão

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano

Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

dmpot@cm-porto.pt



Porto.