

Nuº: 439010/2025/emp

PROPOSTA

Ajude-se

Considerando que:

1. A 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal do Porto (PDM) foi aprovada na sessão da Assembleia Municipal de 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, ou seja, mediante programação municipal, com recurso a Unidades de Execução;
3. Conforme disposto no artigo 158.º do RPDM, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) correspondem a áreas que, tendo em vista a sua estruturação, valorização e integração no tecido urbano, justificam uma normativa específica, sendo que a execução do Plano é, em princípio, sistemática, com recurso a uma ou várias unidades de execução;
4. Nos termos do definido no artigo 160.º do RPDM, foi delimitada a UOPG 9 - Contumil para o território delimitado pela rua de Santo António de Contumil, rua da Nau Vitória, alameda da Cruz Vermelha Portuguesa, rua João Paulo Seara Cardoso, rua da Presa de Contumil e Escola Básica do 2.º e 3.º Ciclo Nicolau Nasoni;
5. A intervenção tem por objetivo a estruturação do território, com a criação do jardim frontal à Escola Nicolau Nasoni e a área verde adjacente e o reperfilamento das ruas de Santo António de Contumil e Dr. Corino de Andrade;
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

M

(RJIGT) e do disposto no artigo 160.º do RPDM, pode delimitar para a área identificada como UOPG 9 – Contumil, uma ou várias unidades de execução;

7. O sistema de execução a adotar é o da cooperação, cuja iniciativa de execução pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal, sendo este sistema admitido pelo PDM;
8. A Unidade de Execução delimitada para esta área cumpre os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

Considerando, ainda, que:

9. Em reunião de câmara, de 29 de julho de 2003, foi aprovada a elaboração do Plano de Pormenor (PP) de Contumil, deliberação publicada através de Aviso em Diário da República, a 26 de agosto de 2005;
10. Nas orientações para a execução do referido PP 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 ruas Dr. Corino de Andrade e Amorim de Carvalho);
11. Em reunião de câmara de 18 de novembro de 2003, foi aprovada a Minuta de Contrato a outorgar com os proprietários abrangidos pelos estudos do PP;
12. Em 5 de dezembro de 2003, foram celebrados seis contratos entre o Município do Porto e seis dos proprietários abrangidos, que constituem o Anexo I a esta proposta;



13. Os contratos referidos no número anterior permitiram ao Município do Porto concretizar as vias referidas no número 10, 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 o Município do Porto a elaborar e aprovar o PP de Contumil;
14. Em reunião de câmara 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;
15. Em reunião de câmara de 24 de maio de 2021, a Câmara Municipal deliberou declarar a extinção por caducidade dos procedimentos de elaboração do PP de Contumil;
16. Na perspetiva de não lesar os direitos dos particulares, os contratos referidos no número 12 foram identificados como compromissos urbanísticos no âmbito da 2.ª Revisão do PDM.

Mais, considerando que:

17. A área da proposta desta Unidade de Execução inclui os terrenos objeto dos contratos de 2003, que têm direitos adquiridos atribuídos por esses contratos, e abrange um território com cerca de 97.822 m² de área, nos termos do Anexo III;
18. Em dezembro de 2024, durante o período da discussão pública, o Município adquiriu a parcela objeto de um dos seis contratos de 2003, referidos no número 12, com a capacidade construtiva constante nos citados contratos. Na altura de celebração do contrato, a referida parcela era identificada com o n.º 60 e corresponde, no presente, à parcela 28 identificada no Anexo IV;

M—

19. A delimitação da Unidade de Execução teve em conta a operacionalização da intervenção, no sentido de regularizar os compromissos assumidos pelo Município do Porto nos já referidos seis contratos de 2003, delimitando-se, dentro da UOPG 9, uma área necessária à concretização desta Unidade de Execução, de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, integrando as áreas a afetar a infraestruturas e espaços públicos previstos no PDM;
20. O Município do Porto desenvolveu um estudo urbanístico com uma solução urbana para a totalidade da área da UE, nos termos do Anexo V;
21. A solução urbana referida no ponto anterior cumpre os objetivos e parâmetros definidos no PDM, bem como a edificabilidade assumida no âmbito dos contratos firmados em 2003, tendo sido desenvolvidos os cálculos para efeitos da necessária distribuição de benefícios e encargos no âmbito da UOPG, conforme mais bem explicado no Relatório que constitui o Anexo VI;
22. Uma Unidade de Execução corresponde, em regra, à área de abrangência de uma operação urbanística, por norma um loteamento conjunto (reparcelamento), obrigando à associação de todos os proprietários da sua área de abrangência;
23. A delimitação desta Unidade de Execução procura que a solução urbana seja exequível do ponto de vista económico e suportada do ponto de vista jurídico, garantindo aos intervenientes a salvaguarda dos seus legítimos direitos e a equitativa distribuição dos benefícios e encargos, bem como, o cumprimento do interesse público inerente à sua execução, conforme mais bem explicado no Relatório - Delimitação da Unidade de Execução, que constitui o Anexo VI;
24. A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM no que respeita às infraestruturas, espaços verdes, características morfológicas e tipológicas e a edificabilidade definida nos contratos firmados em 2003,

M-

procurando garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o espaço urbano pré-existente.

Considerando ainda que,

25. A Câmara Municipal deliberou, na 71.ª reunião pública de 16 de dezembro de 2024, aprovar a delimitação de uma unidade de execução na UOPG 9 – Contumil e submeter o procedimento a discussão pública;
26. O período de discussão pública, publicitado pelo [Aviso n.º 29322/2024/2 – Diário da República n.º 253/2024, Série II, de 2024-12-31](#), decorreu entre o dia 9 de janeiro e o dia 5 de fevereiro de 2025, no qual todos os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões;
27. Nos termos do n.º 3, do artigo 89.º do 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.
28. Da análise e ponderação das 4 participações recebidas no âmbito do procedimento de discussão pública da proposta de delimitação desta Unidade de Execução, conforme mais bem explicado no Relatório de Ponderação da Discussão Pública que constitui o Anexo II, decorreram pequenas modificações, não alterando os fundamentos e os objetivos que determinaram a delimitação da presente Unidade de Execução;



29. Atendendo, ainda, ao carácter das participações recebidas, considerou-se não ter sido necessária resposta fundamentada individualmente a cada um dos expoentes, por não ter sido invocada nenhuma das situações previstas no n.º 3, do artigo 89.º do RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atualizada);
30. Da ponderação das participações e devido, especificamente, à aquisição de mais uma parcela pelo município, identificada no Anexo IV como parcela 27, e a sua integração na área da Unidade de Execução, foram efetuados alguns ajustes aos documentos sujeitos à discussão pública, designadamente: no Cadastro Original, no Estudo Urbanístico de Referência e no Relatório - Delimitação da Unidade de Execução;

Considerando, por fim, que:

31. 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, nos termos do n.º 2, do artigo 147.º do RJIGT;
32. Neste caso, o Sistema de Execução a adotar é por Cooperação, por iniciativa do Município, tendo o seu desenvolvimento sido precedido de auscultação e tentativa de concertação com todos proprietários, tendo sido realizadas diversas reuniões, com os proprietários dos terrenos abrangidos por esta Unidade de Execução;
33. O desencadeamento do procedimento da Unidade de Execução bem como a sua delimitação final devem ser deliberados pela Câmara Municipal.



Assim, propõe-se que:

Nos termos nos termos conjugados do n.º 2, do artigo 148.º e 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 no artigo 160.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto, a Câmara Municipal do Porto delibere aprovar a delimitação da Unidade de Execução da UOPG 9, conforme prevista no Anexo I, e demais anexos, que fazem parte integrante da presente proposta.

Visada
Direção Municipal de Serviços Jurídicos



Porto, e Paços do Concelho, 04 de julho de 2025.

O Vereador dos Pelouros do Urbanismo e do Espaço Público e da Habitação,



Pedro Baganha

Anexos:

Anexo I – Contratos com os proprietários firmados em 2003;

Anexo II – Relatório de Ponderação da Discussão Pública;

Anexo III – Planta de Delimitação da Unidade de Execução;

Anexo IV – Cadastro Original;

Anexo V – Estudo Urbanístico de Referência;

Anexo VI – Relatório - Delimitação da Unidade de Execução.

**ASSUNTO: Delimitação final da Unidade de Execução 1 da UOPG 9 –
Contumil, após discussão pública.**

NUD/439010/2025/CMP

**Deliberação: Aprovada, por maioria, com 1 abstenção da Senhora Vereadora
da CDU.**

Reunião pública do Executivo Municipal de 14 de julho de 2025.

O Diretor Municipal da Presidência



Adolfo Sousa