

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, 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 3 – Aldoar, localizada na União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, correspondente ao território circunscrito pela estrada da Circunvalação, ruas de Martim Moniz, Dr. João Fernandes Lopes Neves e de Vila Nova e o bairro de Aldoar.
5. Os objetivos e termos de referência de intervenção para esta UOPG, de acordo com o artigo 160.º do RPDM, visam a estruturação de um território para habitação, complementado com comércio e serviços, com a criação parcial de uma área verde de fruição coletiva ao longo da ribeira de Aldoar, integrando um espaço comunitário de hortas urbanas e pela consolidação da rede viária através da

criação de novos canais de circulação rodoviária e pedonal que reconfiguram e complementam a rede viária preexistente.

6. A Câmara Municipal do Porto, ao abrigo dos poderes que lhe são conferidos pelo n.º 2 do artigo 147.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e do disposto no artigo 158.º do RPDM, pode delimitar para a área identificada como UOPG3 – Aldoar, uma ou várias unidades de execução.
7. O sistema de execução a adotar, dada a importância estratégica desta UOPG, é o de “Cooperação”, pertencendo ao Município a iniciativa de execução do plano, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal, sendo este sistema admitido pelo PDM.
8. A Unidade de Execução a delimitar para esta área deve cumprir os objetivos e parâmetros definidos no artigo 160.º do Regulamento do PDM.

Considerando ainda que:

9. A Câmara Municipal desenvolveu, em colaboração com equipa técnica externa contratada pelos proprietários maioritários das parcelas localizadas na UOPG, uma solução urbanística para a totalidade da área de intervenção, onde se insere a unidade de execução que se pretende delimitar, designada como UE1- Aldoar, consubstanciada numa proposta preliminar de operação de reparcelamento/ loteamento, nos termos da documentação anexa à presente proposta (Anexo III).
10. A solução urbanística referida no ponto anterior cumpre integralmente os objetivos e parâmetros definidos no PDM, tendo servido de base para o desenvolvimento dos cálculos para efeitos da necessária distribuição de benefícios e encargos, apresentados no relatório, conforme Anexo III.

11. Uma Unidade de Execução corresponde, em regra, à área de abrangência de uma operação urbanística, por norma um loteamento conjunto (reparcelamento), obrigando à associação, num único momento, de todos os proprietários da sua área de abrangência.
12. A delimitação da unidade de execução UE1 – Aldoar, que se junta como Anexo II, procura enquadrar soluções urbanísticas compatíveis com os princípios da UOPG 3, 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.
13. Os lotes com capacidade construtiva, resultantes da operação de reparcimento/ loteamento prevista, serão distribuídos perequativamente por todos os proprietários de prédios integrados na Unidade de Execução.
14. A solução de desenho urbano teve em consideração o estabelecido no PDM, no que respeita à capacidade edificatória máxima a instalar e procurou garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o espaço urbano consolidado pré-existente.

Mais considerando que:

15. 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.
16. Neste caso, não obstante o Sistema de Execução a adotar ser por Cooperação, o procedimento foi desencadeado mediante requerimento de proprietários interessados, registado com o NUD/193162/2023/CMP no processo NUP/24440/2023/CMP.

17. O desenvolvimento da proposta de delimitação e solução urbanística foi precedido de auscultação dos proprietários dos terrenos abrangidos pela UOPG 3, no âmbito de um trabalho contínuo de contacto e diálogo na busca de soluções, tendo sido efetivamente possível alcançar a concertação do Município com os mesmos, nos termos que em diante se explicitam.
18. A abertura 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 68.^a 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 RJIGT, aprovar a delimitação da Unidade de Execução UE1 – Aldoar, fixando a abertura de um período de discussão pública que decorreu entre o dia 6 de dezembro de 2024 e 6 de janeiro de 2025.
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.
21. Nos termos do n.º 3 do art.º 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.

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 resultou a pertinência de alterar os limites da proposta inicial, em particular no que respeita à inclusão de 3 (três) parcelas, contíguas ao limite sul anteriormente proposto.
24. A inclusão das referidas 3 (três) parcelas permite: (i) ampliar a área destinada à criação do parque urbano, o que representa um aumento da área de fruição pública; (ii) criar uma bacia de retenção na zona de entrega na rede pluvial entubada, que consiste numa solução técnica de controlo de cheias mais eficaz; (iii) criar uma praça a sul dos novos lotes que desenham a frente urbana no novo arruamento que prolonga a Rua Dr. João Fernandes Lopes Neves até à Rua Martim Moniz, prolongamento esse previsto no PDM, integrando a Travessa da Costibela e criando-se, desde já, uma entrada mais qualificada, adequada e em melhores condições na vertente sul do parque.
25. Os atuais proprietários das 3 (três) parcelas manifestaram junto do município o interesse em que a área correspondente às mesmas integrasse a UE1- Aldoar, de modo à sua afetação aos fins indicados no considerando anterior.
26. A proposta de delimitação da Unidade de Execução 1 da UOPG 3 – Aldoar agendada pelo anterior Executivo para a reunião de 14 de julho de 2025 foi retirada e relegada a sua aprovação para o Executivo que resultasse das eleições autárquicas de outubro de 2025.
27. O atual Executivo, em diálogo com o interlocutor dos proprietários, num processo construtivo com vista a refletir a nova visão de cidade – uma cidade equilibrada, integrada e exigente na qualidade do seu espaço urbano -, reformulou a solução urbanística do anterior Executivo.

28. Em reunião do Executivo de 31 de março de 2026, com o objetivo de reforçar a informação e conhecimento de todo o processo e promover uma comunicação mais eficaz junto da população, foi decidido realizar uma sessão pública de esclarecimentos, prévia à deliberação da proposta de delimitação da Unidade de Execução.
29. A sessão pública de apresentação da proposta realizou-se a 16 de abril, potenciando uma maior participação cidadã, tendo sido prestados todos os esclarecimentos pelos serviços e recolhidos vários contributos, num verdadeiro exercício de diálogo e de aproximação do Município à população.
30. Considerando as participações recebidas e as questões colocadas na referida sessão e outros contributos recebidos, a solução urbanística foi revista, em particular, na proposta volumétrica do Lote 1, de forma a garantir uma maior homogeneidade das cérceas dos vários volumes, que passam, com a alteração à proposta, a estar compreendidas entre os 8 e os 13 pisos.
31. Também considerando os contributos recebidos, a proposta foi revista de modo a integrar uma solução volumétrica sem a implantação de edifícios em frente contínua face ao novo arruamento, aumentando a permeabilidade visual entre o bairro preexistente e o futuro parque, alteração que dá assim resposta ao solicitado no âmbito da sessão pública de esclarecimentos.
32. A proposta prevê ainda a renaturalização de uma linha de água, a consolidação da rede viária e a criação de um parque urbano, bem como a construção das infraestruturas necessárias (arruamentos, redes de saneamento e abastecimento de água, iluminação pública, etc.).
33. A alteração de limites da proposta inicial pressupõe:
 - a) alterar a informação cadastral e limite da Unidade de Execução, donde resulta um aumento de 7.545,00 m²;

- b) ajustar as estimativas de benefícios e encargos urbanísticos, uma vez que, tratando-se de uma operação conjunta, o aumento da capacidade edificatória, ainda que residual, bem como dos custos com infraestruturação obrigam a nova redistribuição dos mesmos;
 - c) ajustar a solução urbanística de referência, em particular no que respeita às áreas de utilização pública, redução da cércea máxima prevista e permeabilidade visual da envolvente preexistente face ao futuro parque.
34. A alteração dos limites da proposta inicial não configura um impacto na solução urbanística que justifique sujeitar a nova proposta de delimitação a discussão pública, nos termos do artigo 89.º e nº 2, do artigo 148.º do RJIGT, uma vez que:
- a) a alteração em causa reside sobretudo no aumento das áreas a afetar a utilizações públicas, quer de espaços verdes (parque), quer de outras áreas de utilização pública;
 - b) a alteração volumétrica resulta do desagravamento da cércea máxima proposta na solução urbanística submetida a discussão pública e seria concretizável sem alteração desse parâmetro urbanístico face à proposta inicial, que se refere a parâmetros máximos;
 - c) as variações verificadas, na área máxima de implantação, área de edificação e número de fogos resultam sempre em percentagem inferior a 3%, sendo que este parâmetro foi considerado por paralelismo com as alterações a licenças de operação de loteamento a que se refere o n.º 8, do artigo 27.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), uma vez que o RJIGT é omissivo nesta matéria.
35. Foram ajustadas todas as peças escritas e desenhadas, bem como os seus anexos, nos quais interfere a alteração de limite e que compõem a delimitação final da UE1 – Aldoar.

Assim, propõe-se que:

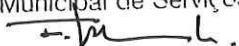
Nos termos conjugados do n.º 2 do artigo 147.º e do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei 80/2015, de 14 de maio, na sua versão atual, que aprova a Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do disposto nos artigos 158.º e 160.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, a Câmara Municipal delibera aprovar a delimitação da unidade de execução UE1 – Aldoar, conforme prevista nos Anexos II e III, que fazem parte integrante da presente proposta.

Anexos:

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

Anexo II – Planta de Delimitação e Cadastro Original.

Anexo III - Relatório da Proposta de Delimitação de Unidade de Execução – UE1 - Aldoar (UOPG3– Aldoar) e seus anexos.

Visada
Direção Municipal de Serviços Jurídicos


Porto, Paços do Concelho, 7 de julho de 2026

A Vice-Presidente e Vereadora do Pelouro do Urbanismo e Espaço Público e do
Pelouro do Ambiente e Sustentabilidade


Catarina Araújo

**ASSUNTO: Aprovação da delimitação da unidade de execução UE1 – Aldoar.
NUD/446066/2026/CMP**

Deliberação: Aprovada, por unanimidade.

Reunião pública do Executivo Municipal de 7 de julho de 2026.

O Diretor Municipal da Presidência



Adolfo Sousa