



PORTO

Câmara Municipal

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico
Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DAS ANTAS

RELATÓRIO

PLANO DE PORMENOR DAS ANTAS – 1ª Alteração
Janeiro 2014



Índice

1. INTRODUÇÃO	3
3. ALTERAÇÕES GERAIS	4
3.2 ALTERAÇÃO À PLANTA DE CONDICIONANTES	5
3.3 ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO	5
4. ALTERAÇÃO DAS MALHAS	6
Malha 1	6
Parcela 1.1, 1.2 e 2	6
Parcela 3.1 e 3.2	6
Parcela 1.4	6
Malha 2	7
Malha 3	7
Malha 4	7
Malhas 5, 6 e 7	8
Malha 8	8
Malha 9	8
5. CORREÇÃO DOS DIREITOS DE EDIFICABILIDADE	8
6. ALTERAÇÃO AO QUADRO DE EDIFICABILIDADE	8
6.1. QUADRO DE EDIFICABILIDADE DO PLANO	9
7. PARTICIPAÇÃO	10
8. CONCLUSÃO	10
9. CONTEÚDO	10

1. INTRODUÇÃO

A presente documentação corresponde à **Proposta de Alteração ao Plano de Pormenor das Antas** deliberada na 32.ª Reunião Pública, de 22 de Fevereiro de 2011 e publicada no Diário da República, 2.ª série, sobre Aviso n.º 7217/2011.

A referida deliberação propôs a Alteração do Plano de Pormenor das Antas no âmbito do artigo 93º do RJIGT em vigor e seguirá o procedimento constante do artigo 96º desse mesmo Diploma.

O conteúdo material e documental da alteração ao Plano será adaptado às alterações introduzidas, tendo por base os elementos constantes dos artigos 91º e 92º do RJIGT

O Plano de Pormenor das Antas foi aprovado, em reunião extraordinária de 29 de Abril de 2002, pela Assembleia Municipal da Câmara Municipal do Porto e publicado em Diário da República nº173, II série, de 29 de Julho de 2002 e é o instrumento de gestão territorial que desenvolveu e concretizou um modelo de ocupação e organização espacial do território - implantação das infra-estruturas e das construções e regras relativas às funções e forma da edificação - na respectiva área de intervenção, designada no PDM como UOPG 18.

A alteração a este plano destina-se, prioritariamente, ao cumprimento dos compromissos assumidos por esta Autarquia no seguimento da Inspeção Ordinária/Sectorial ao Município do Porto pela IGAT (IGAL) - Relatório Parcelar n.º13, no sentido de sanar as contradições detectadas no âmbito da referida inspeção, bem como outras discrepâncias que foram sendo observadas ao longo da respetiva implementação.

Simultaneamente considerou-se oportuno nesta alteração compatibilizar as peças gráficas do Plano com as alterações introduzidas durante a fase de execução das infraestruturas e que resultaram da necessidade de adaptação do seu traçado à topográfica do terreno natural.

Ainda, e considerando o tempo decorrido - mais de oito anos sobre a aprovação do plano – aproveitou-se ainda esta oportunidade para incluir uma atualização que adapte o Plano ao atual contexto económico e social e à nova legislação em vigor, prosseguindo os seus objetivos.

Esta proposta de alteração mantém o modelo de ocupação e organização espacial do território, a forma e imagem das construções, bem como a implantação das infraestruturas previstas e construídas. As alterações previstas às regras de distribuição das funções/ usos são introduzidas com o intuito de flexibilizar e facilitar a implementação do plano no contexto económico e social.

O limite do Plano é mantido, com uma área de 41,3 ha, assim como a distinção de 2 unidades de execução, (Unidade de Execução 1 e Unidade de Execução 2) e a organização da construção em malhas.

No PDM, a UOPG 18 corresponde a esta área e está remetida para as regras do Plano de Pormenor publicado pelo que a presente proposta de alteração a este Plano não apresenta incompatibilidades com o PDM em vigor.

Do Plano estão atualmente executadas as infraestruturas rodoviárias; os equipamentos E1 (estádio), E4 (pavilhão desportivo) e E3 (escola); e as construções da parcela 1 da malha 3, a malha 4, as parcelas 2, 4 e 6 da malha 6 e a parcela 6 da malha 8, correspondendo esta edificação, aproximadamente, a 30% do total da proposta de plano.

2. TERMOS DE REFERÊNCIA

A proposta que se apresenta para a alteração ao Plano de Pormenor das Antas incide essencialmente nos objetivos enunciados nos “Termos de Referência” que integraram a proposta aprovada e que versam os seguintes temas:

a) *Compatibilização das disposições regulamentares com as peças desenhadas de forma a eliminar incoerências.*

Neste âmbito desenvolveram-se correções pontuais, nomeadamente de cotas altimétricas de forma a compatibilizar diferentes peças desenhadas entre si e reajustaram-se igualmente definições em regulamento.

b) *Retificação das cotas de soleiras de acordo com os níveis dos arruamentos já concretizados no terreno.*

Neste âmbito foram corrigidas, nas peças desenhadas, as cotas dos arruamentos de acordo com o levantamento topográfico efetuado; foram compatibilizadas as cotas altimétricas das volumetrias previstas com as cotas rectificadas dos arruamentos já construídos, bem como, rectificadas as cotas altimétricas das construções entretanto concretizadas.

c) *Flexibilização dos acessos a espaços de estacionamento e adaptação às regras de acessibilidade do Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto com as alterações introduzidas.*

De acordo com este objetivo foi dado carácter indicativo aos desenhos relativos ao interior das edificações, no sentido de permitir a respetiva adaptação ao cumprimento da regulamentação aplicável.

Foi testada a viabilidade dos acessos previstos tendo sido, pontualmente, efetuadas pequenas correções.

d) *Medidas que possibilitem o faseamento da construção.*

Foi estudada a possibilidade de divisão das parcelas de maior dimensão em sub-parcelas concretizáveis através de operação de loteamento e, em complemento, foram estudados novos acessos, necessários à resolução do respetivo estacionamento.

Os objetivos enunciados traduziram-se, genericamente, em alterações de pouca expressão, com a exceção das que se referem à Malha 2. Pelo facto de esta malha se compor de uma única parcela, com uma área de construção muito superior à das restantes (103.512m²), foi desenvolvido um estudo global que prevê uma divisão em 8 sub-parcelas e uma estrutura viária de natureza privada destinada a resolver os acessos ao estacionamento dentro desta malha.

3. ALTERAÇÕES GERAIS

As alterações propostas seguem as orientações definidas nos Termos de Referência e encontram-se vertidas no regulamento, nas peças desenhadas gerais e parcelares e assinaladas com as cores convencionais na “Planta de Implantação Alterada”, desenho “PPA 001A”.

3.1 ALTERAÇÃO À PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

As alterações de Implantação incluem:

- Alteração da denominação das parcelas no quadro representado no interior de cada malha, de acordo com a designação utilizada nos desenhos parcelares.
- Atualização dos quadros de “Edificabilidade” e de “Parcelas a utilizar pela CMP para implementação do Plano”, de acordo com as correções efetuadas
- Atualização das implantações das construções entretanto concretizadas;
- Alteração das cotas dos arruamentos de acordo com o levantamento topográfico;
- Subdivisão das parcelas de maior dimensão em sub-parcelas;
- Alterações pontuais de afetação do uso (transferência do uso entre público e privado);
- Alterações pontuais de implantação;
- Acesso a estacionamento em cada parcela.

A malha 1, para além destas alterações apresenta:

- Encerramento do logradouro a sul;
- Reconfiguração das parcelas conforme se descreve no ponto 5 deste relatório.

3.2 ALTERAÇÃO À PLANTA DE CONDICIONANTES - Servidões e Restrições Administrativas

A Planta de Condicionantes corresponde à transposição das condicionantes do PDM, validadas pelas diferentes entidades no âmbito da primeira alteração, publicada no Aviso nº 14332/2012, DR 2ª série, Nº 207, de 25 de Outubro de 2012.

3.3 ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

Ao longo da vigência do PPA detetaram-se, por parte dos elementos envolvidos na gestão urbanística no âmbito do processo de licenciamento, como pelos empreendedores no desenvolvimento dos projetos, situações que suscitaram dúvidas e que dificultaram a interpretação das peças desenhadas e a aplicação do Regulamento.

Verificou-se que o atual quadro regulamentar de Segurança contra Incêndios e de Acessibilidades, claramente diferente daquele que se encontrava em vigor à data da elaboração do Plano, obriga a dimensionamentos de acessos muitas vezes superiores aos preconizados e que, por isso, implicam alargamento de vãos em detrimento da área de construção.

Embora menos relevante, verificou-se também que o dimensionamento do estacionamento previsto no Regulamento do PDM difere do dimensionamento previsto no Plano.

Simultaneamente reconhece-se que os projetos a desenvolver terão que contar com o contexto atual na área do Plano, concretizado em aproximadamente 30% e, por isso, o Plano terá que prever o ajuste necessário à continuidade entre o construído e as novas construções.

O enquadramento destas situações motivou várias alterações ao regulamento das quais salientamos a alteração das seguintes definições:

Cota de referência, em alternativa a “Cota de Pavimento/Terraço Obrigatória”, com o intuito de permitir acertos

dos espaços de uso privado das parcelas face às diferenças do levantamento topográfico atualizado que rondam em média os 70cm.

Cota de cobertura em alternativa a “Cota de Cobertura Obrigatória”, com o intuito de possibilitar o acerto necessário à continuidade dos níveis de platibanda entre edifícios a implementar e os edifícios já construídos. Estimando-se que esse acerto poderá ser de, aproximadamente, 12cm.

Área de Construção Máxima em alternativa a “Área de Construção” e a “Limite Área Bruta de Construção Acima do Solo”, com o intuito de uniformizar e compatibilizar a terminologia utilizada no Plano. Isto porque se verificou que o Plano aprovado em 2002 apresenta o termo “Limite de Área Bruta de construção Acima do Solo” nas Peças Desenhadas Complementares e “Área Bruta de Construção” nas restantes peças.

Concluimos, contudo, que o ajuste dos conceitos e a flexibilização de parâmetros propostos em regulamento se mantêm coerentes com os Princípios do Plano.

4. ALTERAÇÃO DAS MALHAS

As alterações das malhas seguem os pressupostos anteriormente expostos.

Malha 1

Foram reconfiguradas as parcelas que compõem esta malha no sentido de corrigir a edificabilidade a atribuir à Câmara Municipal do Porto (CMP) e ao Futebol Clube do Porto (FCP) conforme se justificada no ponto 5 deste relatório.

Concretamente, em vez das 4 parcelas anteriormente previstas (1, 2, 3 e 4) a malha passou a compor-se de 6 parcelas: 1.1, 1.2, 2, 3.1, 3.2 e 4

Embora as parcelas 1.1, 1.2 e a parcela 2 integrem unidades de execução diferenciadas, respetivamente UE2 e UE1, estabelecem continuidade de construção entre si e submetem-se ao mesmo tipo de alterações, concretamente:

Parcela 1.1, 1.2 e 2

- a) Definição de logradouro privado no interior das parcela em alternativa ao pátio comercial previsto no Plano aprovado;
- b) Definição de uma frente construída (2 pisos) na confrontação com a área envolvente da Torre das Antas com vista ao fecho do logradouro referido em a);
- c) Redução da área de comércio;
- d) Flexibilização das funções/usos em parte da edificação, com a possibilidade da opção por comércio/serviços ou habitação;
- e) Possibilidade de acesso a estacionamento em cada parcela.

Parcela 3.1 e 3.2

- a) Flexibilização das funções/usos em parte da edificação, com a possibilidade da opção por comércio/serviços ou habitação;
- b) Possibilidade de acesso a estacionamento em cada parcela.

Parcela 1.4

A alteração a esta parcela apenas se refere à flexibilização das funções em parte da edificação, com a possibilidade de opção por comércio/serviços ou habitação;

Malha 2

Dada a dimensão desta malha (103.512m²) composta por uma única parcela, propôs-se:

- a) Subdivisão em 8 sub-parcelas;
- b) Solução de acessos ao estacionamento definida no interior da malha por uma infraestrutura viária de natureza privada, regida pelo disposto nos artigos 1420º a 1438º-A do código Civil, seguindo o princípio apontado no nº 4 do artigo 43º do DL 555/99, e respetivas alterações.
- c)
- d) Atribuição ao domínio público da área de galeria situada na frente noroeste desta malha;
- e) Flexibilização das funções do volume noroeste, abaixo da cota de soleira, com a possibilidade de opção por comércio/serviços ou habitação;

Adaptação da construção para dar cumprimento ao Artº 5 dos RTSCIE, no que se refere a acessos da “Infraestrutura de Natureza Privada”

Foi efetuada a correção das cotas topográficas de acordo com o levantamento atualizado

Malha 3

Esta malha foi apenas sujeita à atualização de cotas.

Malha 4

Tratando-se de uma malha já edificada, cujo licenciamento foi submetido a auditoria, as principais alterações assumidas, seguem, essencialmente, as orientações do relatório parcelar nº 13 do IGAL.

As alterações identificadas na malha 4 decorrem do facto da escala e conteúdo documental de um plano de pormenor não ser adequada às soluções arquitetónicas no âmbito do projeto de licenciamento para construção com programa específico.

No entanto, as áreas previstas pelo plano enquadram-se no regulamento publicado em 2002, onde a “área bruta locável” é definida como o somatório das áreas úteis locáveis do conjunto das unidades comerciais.

A peça gráfica da malha 4, de acompanhamento do plano, define um volume que não traduz aquele conceito, no entanto dá orientações para o projeto de arquitetura.

Com as alterações proposta às definições pretendeu-se resolver estas contradições entre regulamento e peças de acompanhamento.

Assim as alterações a esta malha contemplam os seguintes aspetos:

- a) Retificação do volume
- b) Compatibilização de cotas entre as várias peças desenhadas.
- c) Flexibilização das funções;
- d) Flexibilização dos acessos ao estacionamento.

Malhas 5, 6 e 7

Estas malhas foram apenas sujeitas à actualização de cotas com vista à compatibilização da construção com o levantamento topográfico realizado.

Malha 8

A alteração prevista para esta malha destina-se à flexibilização da ocupação e à possibilidade de faseamento da construção que se encontrava comprometida pela dependência recíproca das parcelas no que respeita à galeria pública prevista à cota 129 e aos acessos ao estacionamento. Concretamente propõe-se:

- a) Atualização de cotas;
- b) Que a galeria destinada ao domínio público à cota 129 passe a espaço exterior privado de varandas afetas às frações; Uma vez que esta frente tem diferentes proprietários será executada em diferentes fases. Assim, esta alteração é necessária porque a galeria localiza-se numa cota superior à rua tendo apenas ligação ao espaço público nas extremidades. Acresce-se o facto de áreas comerciais em pisos superior ao térreo não serem viáveis.
- c) Flexibilização das funções na cota 129, possibilitando a opção de habitação;
- d) Possibilidade de acesso a estacionamento em cada parcela.

Malha 9

Esta malha não sofre alterações.

5. CORREÇÃO DOS DIREITOS DE EDIFICABILIDADE

De acordo com informação da Divisão Municipal de Finanças e Património da CMP foi detetado um erro na Planta Cadastral do Plano (CKU 003EB) que motivou uma distribuição de edificabilidade errada a 2 proprietários, Câmara Municipal do Porto (CMP) e Futebol Clube do Porto (FCP).

Concretamente, o levantamento cadastral considerou a parcela L13 (parcela original situada na área da Malha 1) como propriedade do FCP, quando deveria ter sido considerada propriedade da CMP. Desta situação resultou uma atribuição indevida de 1 289m² ao FCP em detrimento da CMP.

Para a correção deste erro foi reconfigurada a malha 1 de forma a constituir parcelas que permitam uma atribuição da área de construção total, corrigida, para cada proprietário. Resultaram deste exercício 4 parcelas com nova designação: 1.1, 1.2, 3.1 e 3.2. das quais 1.1 e 3.2 serão destinadas ao FCP e as parcelas 1.2 e 3.1 destinadas à CMP.

6. ALTERAÇÃO AO QUADRO DE EDIFICABILIDADE

O Quadro de Edificabilidade elaborado nesta alteração, presente neste relatório e na planta de implantação, mantém a edificabilidade do Plano e do valor global das malhas e integra as seguintes alterações:

- Prescinde da quantificação da área de construção específica para comércio/serviços e habitação, no sentido de possibilitar a flexibilidade dos usos. Passando a contabilizar apenas as áreas totais de construção do Plano, da malha e das parcelas.
- Adota a denominação das parcelas estabelecida para a planta de implantação e desenhos parcelares



- Integra as novas parcelas previstas para a malha 1 (parcelas 1.1, 1.2, 3.1 e 3.2) e a respetiva edificabilidade, de acordo com a correção de cadastro referida no ponto 5 deste Relatório.

6.1. QUADRO DE EDIFICABILIDADE DO PLANO

MALHA	PARCELA	AREA BRUTA	
		TOTAL	TOTAL DA MALHA
1	1.1	2 747	
	1.2	5 393	
	2	9 983	
	3.1	6 476	
	3.2	3 646	
	4	3 190	31 435
2	1	103 512	103 512
3	1	40 331	20 466
	2		19 865
4	1	40 613	
	2	29 166	69 779
5	1	35 009	
	2	1 812	
	3	3 466	40 288
6	1	4 616	
	2	6 647	
	3	4 432	
	4	6 307	
	5	6 059	
	6	5 302	33 363
7	1	13 732	13 732
8	1	5 325	
	2	2 706	
	3	2 724	
	4	5 568	
	5	10 095	
	6	11 362	
	7	1 231	39 011
9	1	5 539	
	2	4 116	9 655
TOTAL			381 106



7. PARTICIPAÇÃO

Durante o período de Participação Preventiva, recolheram-se sugestões que foram apreciadas e revertidas nesta proposta na medida em que se considerou terem interesse técnico e cabimento no âmbito do Processo de Alteração.

8. CONCLUSÃO

Em resultado do trabalho acima descrito, propõem-se as alterações ao Plano de Pormenor das Antas no que diz respeito ao Regulamento, à Planta de Implantação, Planta de Condicionantes e Planta de Reparcelamento.

De acordo com o Índice, as peças desenhadas que constam desta Alteração substituem os desenhos originais do Plano, com o mesmo número.

Mantêm-se sem substituição, as “Plantas de Trabalho” (CKU 042ED, CKU 043ED), a “Planta do Faseamento das Infraestruturas” (CKU 044EA), as Plantas de Coordenadas dos Limites de Malhas e Parcelas (CKU 039ED, CKU 039EE, CKU 039EF) e os desenhos de pormenor da Malha 3 (CKU 016EC, CKU017EC, CKU18EC) e da Malha 9 (CKU 037EC, CKU 038EB), por se considerar que as alterações propostas não justificam a alteração destes desenhos.

9. CONTEÚDO

Assim, para a apresentação desta proposta de **Alteração do Plano de Pormenor das Antas** disponibiliza-se o seguinte material:

- Regulamento- (contém o texto publicado no Decreto-Lei nº173, II série, de 29 de Julho de 2002 e as alterações introduzidas nesta proposta)
- PPA 001 Planta de Implantação - (substitui CkU 001EE)
- PPA 001A Planta de Implantação – Proposta de Alteração (Planta de vermelhos / amarelos)
- PPA 002 Planta de Condicionantes - Servidões e Restrições Administrativas - (substitui CkU 002EA)
- PPA 003 Planta de Cadastro- (substitui CkU 003EB)
- PPA 004A Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo (substitui CK U004)
- PPA 004B Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Património (substitui CK U004)
- PPA 004C Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Hierarquia da Rede Rodoviária (substitui CKU004)
- PPA 006 Malha 1 - Plantas - (substitui CkU 006EB)
- PPA 007 Malha 1 - Plantas - (substitui CkU 007EB)
- PPA 008 Malha 1 - Cortes - (substitui CkU 008EB)
- PPA 009 Malha 1 - Alçados - (substitui CkU 009EB)
- PPA 010 Malha 2 Plantas - (substitui CkU 010EC)
- PPA 011 Malha 2 Plantas - (substitui CkU 011EC)



- PPA 012 Malha 2 Plantas - (substitui CkU 012EC)
- PPA 013 Malha 2 Cortes - (substitui CkU 013EC)
- PPA 014 Malha 2 Cortes - (substitui CkU 014EC)
- PPA 015 Malha 2 Alçados - (substitui CkU 015EC)
- PPA 016 Malha 3 Plantas – (substitui CKU 016EC)
- PPA 017 Malha 3 Plantas – (substitui CKU 017EC)
- PPA 018 Malha 3 Cortes e Alçados – (substitui CKU 018EC)
- PPA 019 Malha 4 Plantas - (substitui CkU 019EC)
- PPA 019A Malha 4 Plantas
- PPA 020 Malha 4 Plantas - (substitui CkU 020EC)
- PPA 021 Malha 4 Cortes - (substitui CkU 021EC)
- PPA 022 Malha 4 Alçados - (substitui CkU 022EC)
- PPA 023 Malha 5 Plantas - (substitui CkU 023ED)
- PPA 024 Malha 5 Cortes - (substitui CkU 024ED)
- PPA 025 Malha 5 Alçados - (substitui CkU 025ED)
- PPA 026 Malha 6 Plantas - (substitui CkU 026ED)
- PPA 027 Malha 6 Plantas - (substitui CkU 027ED)
- PPA 028 Malha 6 Plantas - (substitui CkU 028ED)
- PPA 029 Malha 6 Plantas - (substitui CkU 029ED)
- PPA 030 Malha 6 Cortes e Alçados - (substitui CkU 030ED)
- PPA 031 Malha 7 Plantas - (substitui CkU 031EC)
- PPA 032 Malha 7 Cortes e Alçados - (substitui CkU 032EC)
- PPA 033 Malha 8 Plantas - (substitui CkU 033EC)
- PPA 034 Malha 8 Plantas - (substitui CkU 034EC)
- PPA 035 Malha 8 Plantas - (substitui CkU 035EC)
- PPA 036 Malha 8 Cortes e Alçados - (substitui CkU 036EC)
- PPA 037 Malha 9 Plantas – (substitui CKU 037EC)
- PPA 038 Malha 9 Cortes e Alçados – (substitui CKU 38EB)
- PPA 040 - Planta de Espaços Verdes – (substitui CKU 040EA)
- PPA 041 - Planta de Reparcelamento – (substitui CKU 041EE)

Anexo: Extrato da Carta de Condicionantes do PDM



PORTO

Câmara Municipal

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico
Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade

Gonçalo Gonçalves, Dr.

Director Municipal do Urbanismo

José Duarte, Eng.º

Diretora do Departamento de Planeamento Urbano

Isabel Martins, Doutora

Chefe da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Julieta de Oliveira, Arq.

COORDENAÇÃO E ELABORAÇÃO

Armanda Abreu (Arquiteta)

Equipa técnica

Armanda Abreu (Arquiteta)

Alexandra Correia de Almeida (Arquiteta)

Raquel Nunes (Arquiteta)

Anabela Fonseca (Gestão Autárquica)

Eduardo Santos (Engenheiro)

Luís Filipe Barbosa (Arquiteto)

Colaboração

Anabela Monteiro (Jurista)

André Azevedo (desenhador)

Ruben dos Santos (desenhador)

José Bento (Arquiteto)

Secretariado

Sérgio Basaloco

DMPU/DMPOT

Outubro de 2013