

PROPOSTA

*Spunde - ce
Luis Lm*

Considerando que:

1. O empreendimento "Dallas" constitui um conjunto edificado de dimensão significativa à escala urbana cuja construção, há mais de trinta anos, esteve envolvida num complexo processo, que, sendo de génese ilegal, não pode ser imputado aos atuais titulares de direitos sobre as diversas frações autónomas que constituem este conjunto de edifícios.
2. Reconhecendo o interesse municipal na legalização deste empreendimento, o Município do Porto procurou encontrar, em articulação com os atuais proprietários do "Dallas", a solução que, em cumprimento do regime do ordenamento do território e do urbanismo, melhor garantisse o justo equilíbrio entre os interesses públicos de salvaguarda do equilíbrio urbano e de legalização deste edificado.
3. Foi neste cenário que se formou a convicção que, para resolver o problema de forma integrada, a via adequada seria a de um Plano de Pormenor, tendo a iniciativa de elaboração do plano sido aberta à participação dos interessados através da formação de um contrato para planeamento firmado entre o Município do Porto e a Administração do Condomínio do "Dallas" em 14 de dezembro de 2011, ao abrigo do artigo 6.º-A do RJIGT.
4. Concluído o processo de elaboração do Plano, está, assim, construído o instrumento de gestão territorial que, garantindo a correta integração urbana deste edificado, permitirá a sua legalização.
5. O processo de legalização deste edificado não termina, no entanto, com a aprovação do Plano de Pormenor.
6. Impõe-se ainda que, em cumprimento do Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, seja promovido o correspondente procedimento de controlo prévio, que culminará na emissão do título que, definitivamente, garantirá a legalização

deste edificado (com as alterações impostas pelo próprio Plano de Pormenor e pelas normas legais e regulamentares aplicáveis).

7. O valor global estimado das taxas devidas pela emissão destes títulos, resultante da aplicação da normativa atualmente em vigor, é de 5.622.021,22 €, conforme melhor consta do documento que aqui se junta como anexo 1.

8. Este montante foi considerado, através de posição formalmente manifestada pelos seus representantes, como totalmente inoportável para os atuais proprietários das frações autónomas do empreendimento "Dallas", sendo que a impossibilidade do seu pagamento tornaria inútil todos os esforços promovidos no sentido de resolução de um problema que se arrasta na cidade há 30 anos, transformando o Plano de Pormenor num mero documento sem qualquer possibilidade de execução.

Assim, considerando que:

9. A definitiva legalização do empreendimento "Dallas" se revela como uma operação de relevante interesse municipal, que permitirá garantir a efetiva articulação entre o equilíbrio urbano de uma área estruturante do Município e os interesses socioeconómicos que lhe estão associados.

10. Estão assim reunidos os pressupostos que justificam que o Município do Porto delibere uma redução das taxas aplicáveis às operações urbanísticas de concretização do PP Dallas, fundamentada no manifesto e relevante interesse municipal na concretização das opções desse Plano de Pormenor, e que se revela como imprescindível para a sua exequibilidade.

Mais considerando que:

11. Na definição dos critérios para determinar o quantitativo da redução de taxas a aplicar o Município deve reger-se pelos princípios da igualdade e proporcionalidade, pelo que a redução de taxas que vem proposta tomou em

consideração que a comparação com o que, no âmbito da aplicação de taxas municipais, ocorreria num cenário de hipotéticas operações urbanísticas semelhantes cujos processos de licenciamento tivessem decorrido normalmente à época em que o empreendimento “Dallas” foi fisicamente concretizado.

Considerando assim que:

12. Aquando da elaboração do Plano de Pormenor, no uso da devida habilitação legal (RJUE e RJIGT), considerando todos os circunstancialismos concretos desta operação e ponderando todos os interesses em presença, o Município entendeu que poderiam não se justificar outras áreas de cedência para além das já existentes, isto é, que o desenho urbano não integrasse áreas de cedência para equipamentos, espaços de utilização coletiva ou espaços verdes, na proporção correspondente aos parâmetros legal e regulamentarmente estabelecidos.

13. A compensação que é devida pela não cedência das referidas áreas, nos termos da normativa legal e regulamentar atualmente em vigor, não era, e não poderia ser, exigida pelo Município no âmbito do licenciamento de empreendimentos da mesma natureza do “Dallas” à época em que este se materializou, por inexistência da imprescindível previsão legal.

14. Consequentemente, neste caso concreto, as taxas a aplicar podem ser reduzidas no valor correspondente à compensação pela não cedência em questão, sem que tal gere situações de desigualdade com eventuais operações urbanísticas de natureza semelhante que tenham sido licenciadas à época em que se materializou o empreendimento do Dallas.

Finalmente, considerando que:

15. O interesse público na concretização efetiva deste PP, de forma a garantir que, em curto prazo, o Porto possa ver reabilitada esta zona nobre da cidade é o fundamento para a redução de taxas que vem proposta, impõe-se que esta redução

não se estenda para além do período de tempo razoável para a concretização do Plano.

16. De acordo com o Programa de Execução do Plano, a sua implementação deve ser promovida ao longo de 5 anos após a sua aprovação, pelo que, de forma a garantir o cumprimento dos objetivos do plano, a presente proposta de redução deve limitar-se a este período de tempo.

Assim,

Propõe-se:

Que nos termos e a coberto do disposto no n.º 4, do artigo G-1/13.º do Código Regulamentar do Município do Porto, da alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, a Câmara Municipal do Porto submeta a deliberação da Assembleia Municipal:

- A redução das taxas devidas no âmbito dos processos de controlo prévio das operações de edificação previstas no Plano de Pormenor do Dallas, que sejam apresentados no Município no prazo de cinco anos a contar da data de entrada em vigor do referido Plano de Pormenor, através do abatimento do valor correspondente à compensação que seria devida pela não cedência de áreas para equipamentos, espaços de utilização coletiva ou espaços verdes;
- O valor global estimado da redução assim proposta é de 4.138.526,40 €.

Porto, Paços do Município, 17 de março de 2015.

Visto.

20.03.2015

João Pedro Correia

O Vereador do Pelouro do Urbanismo

VISADA PELO DEPARTAMENTO JURÍDICO E DE CONTENCIOSO


(Arq.º Manuel Correia Fernandes)

Estimativa do valor global das taxas devidas no âmbito do PP Dallas

	Taxas	Encargos Totais
Total (blocos)	Edificação e demolição	€ 78.488,41 a)
	Taxa de compensação	€ 4.138.526,40 b)
	TMI	€ 1.405.006,41 a)
	Total Geral	€ 5.622.021,22 a)
Bloco A	Edificação e demolição	€ 8.817,40
	Taxa de compensação	€ 454.288,54
	TMI	€ 120.623,03
	Total Geral	€ 583.728,97
Bloco B	Edificação e demolição	€ 45.834,34
	Taxa de compensação	€ 2.054.378,10
	TMI	€ 793.931,58
	Total Geral	€ 2.894.144,02
Bloco C	Edificação e demolição	€ 13.287,00
	Taxa de compensação	€ 701.123,33
	TMI	€ 185.730,55
	Total Geral	€ 900.140,88
Bloco D	Edificação e demolição	€ 5.217,76
	Taxa de compensação	€ 254.335,95
	TMI	€ 68.558,32
	Total Geral	€ 328.112,03
Bloco E	Edificação e demolição	€ 7.080,07
	Taxa de compensação	€ 674.400,48
	TMI	€ 237.596,20
	Total Geral	€ 919.076,75
	Total (Blocos)	€ 5.625.202,64

NOTAS

a) o faseamento da operação por blocos acarreta um diferencial no somatório das taxas devidas, uma vez que as taxas administrativas a aplicar são ligeiramente diferentes

b) A proposta de redução de taxas corresponde ao abatimento da taxa de compensação por cedências não efectuadas.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
Direção Municipal da Presidência

Assunto: Redução das taxas devidas no âmbito dos processos de controlo prévio das operações de edificação previstas no Plano de Pormenor do Dallas.

Aprovada, com 1 abstenção da CDU.

Reunião pública, de 24 de março de 2015.

O Diretor Municipal da Presidência

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line followed by a stylized, cursive flourish.

Fernando Paulo Sousa