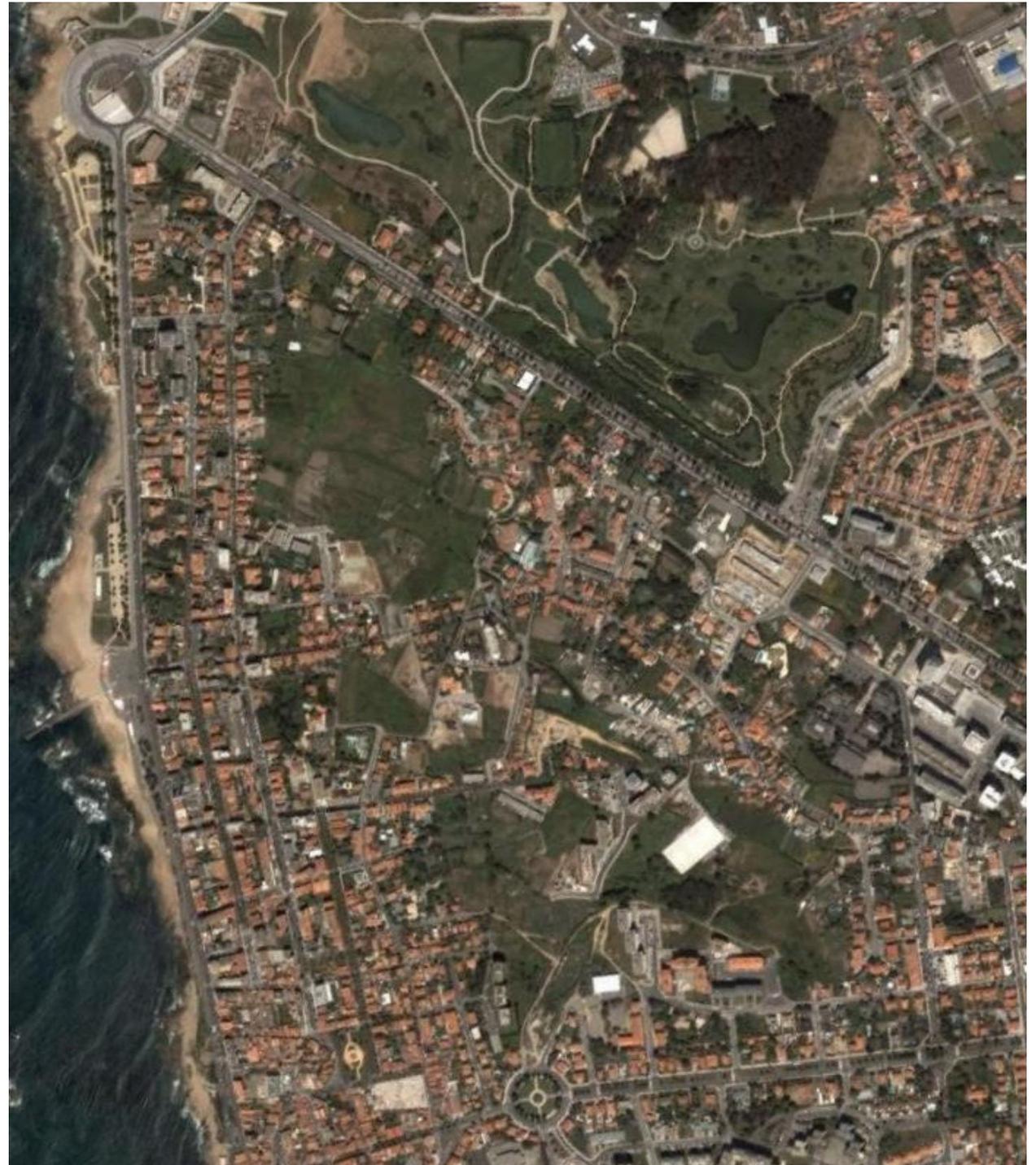


**UNIDADE DE EXECUÇÃO**

**Av. NUN`ALVARES**



## Localização / Situação Actual

Castelo do Queijo

Parque da Cidade

Av. da Boavista

Igreja de Nevogilde

Estúdio 400

Montevideu / Brasil

Garcia de Orta

Torrinha

Praça do Império

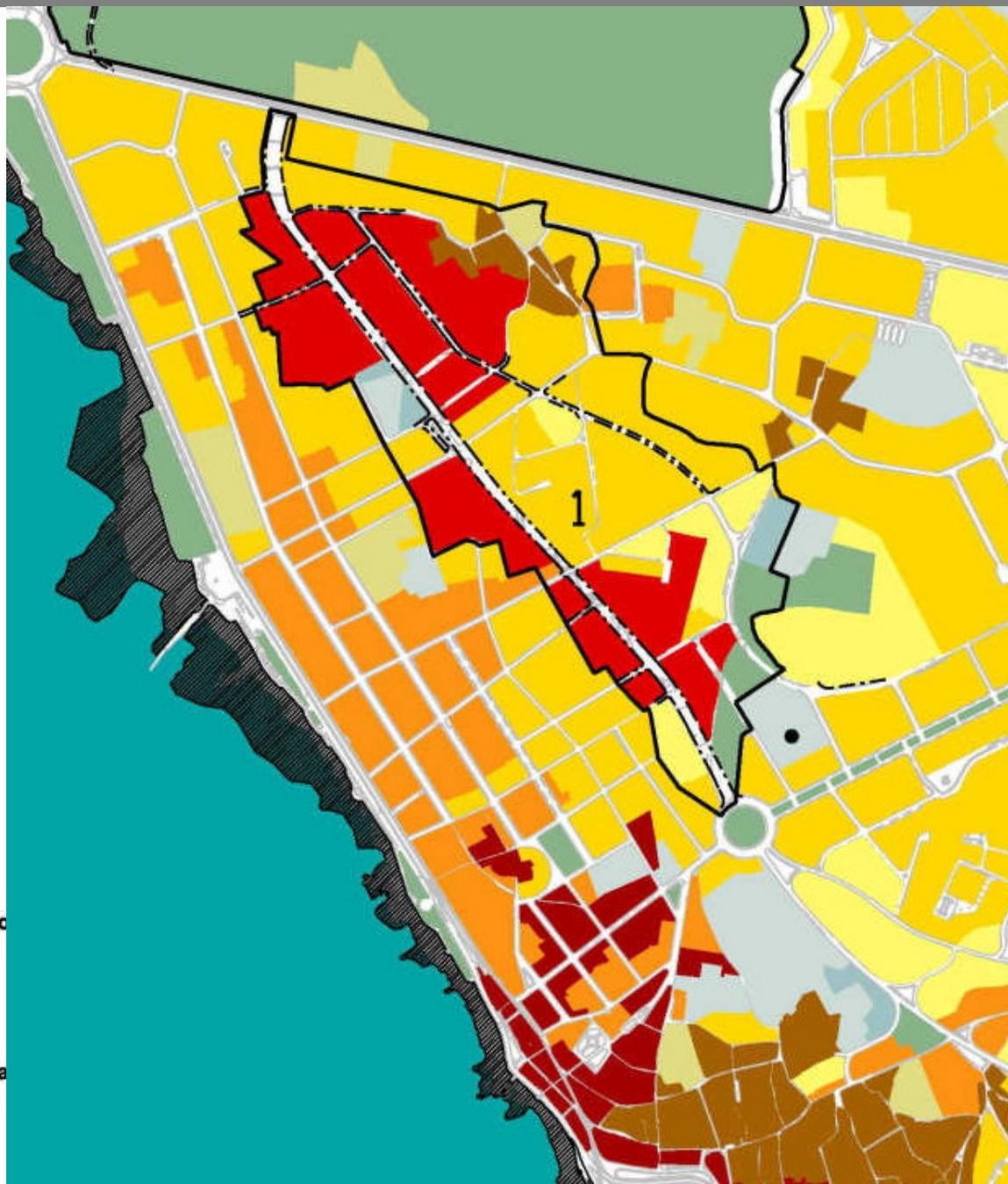


## UOPG 1

Área de Intervenção = 342.847 m<sup>2</sup>

20 % da Freguesia de Nevogilde

-  Áreas Históricas
-  Área de Frente Urbana Contínua Consolidada
-  Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação
-  Área de Habitação de Tipo Unifamiliar
-  Área de Edificação Isolada com Prevalência de Ha
-  Área de Urbanização Especial



direitos de construção, que é levada a efeito pela CMP nos termos resultantes da aplicação de uma escala de mensuração do interesse público.

2 — A escala referida no número anterior tem em conta:

- a) O local da intervenção;
- b) O grau da melhoria introduzida no prédio urbano objecto da intervenção executada.

3 — A atribuição de direitos concretos de construção referida no n.º 1 apenas ocorre quando as operações urbanísticas levadas a efeito não constituam:

- a) Construção de novos edifícios, em qualquer categoria de espaço;
- b) Ampliações em áreas de edificação isolada com prevalência de habitação colectiva;
- c) Demolição integral, salvo se integrada em conjunto edificado do mesmo proprietário, caso em que respeitará o normativo regulamentar específico para o efeito.

4 — Os direitos concretos de construção atribuídos nos termos deste artigo podem ser utilizados em operações urbanísticas de construção de novos edifícios e em ampliações nas áreas de edificação isolada com prevalência de habitação colectiva, dentro e fora da área crítica de recuperação e reconversão urbanística, aumentando em 0,2 a edificabilidade estabelecida nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º

5 — Os direitos mencionados neste normativo são obtidos com a emissão do alvará de licença ou autorização de utilização, salvo quando a intervenção não requiera a emissão acima referida, caso em que a obtenção e o título dos direitos referidos dependem de vistoria que comprove o bom termo das obras.

6 — Os direitos concretos de construções são transaccionáveis a todo o tempo.

Artigo 83.º

#### Regulamentação do SIM-Porto

O SIM-Porto é regulado por normativo regulamentar estabelecido para o efeito.

### CAPÍTULO IV

#### Critérios de perequação

Artigo 84.º

##### Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, é aplicado nas seguintes situações:

- a) Nas operações urbanísticas a levar a efeito nas UOPG;
- b) Nas unidades de execução que, eventualmente, venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 120.º do decreto-lei referido, mesmo que não incluídas nas UOPG definidas no capítulo V do presente título.
- c) Em todos os planos municipais que venha a definir-se.

Artigo 85.º

##### Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento previstos nas UOPG e unidades de execução referidas no artigo 84.º são os definidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

2 — Para efeitos do número anterior, considerar-se-á o índice médio de utilização (construção) de 0,67 e a cedência média de 0,37, com excepção da UOPG 6 (Parque Ocidental) e da UOPG 23 (Parque Oriental), para as quais os referidos parâmetros estão definidos nos planos respectivos.

Artigo 86.º

##### Aplicação

1 — É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e unidades de execução, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de construção pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2 — Nas áreas de protecção de recursos naturais e para efeitos perequativos, face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média é de 25 % da calculada em acordo com o número anterior.

3 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos instrumentos de execução previstos na lei a elaborar no âmbito das UOPG ou unidades de execução, tendo como referência o zonamento indicativo constante da planta de ordenamento — qualificação do solo do PDM.

4 — As compensações decorrentes dos desvios relativos à edificabilidade média e cedência média regem-se pelo disposto nos artigos 139.º e 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

5 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 4 do presente artigo.

### CAPÍTULO V

#### Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 87.º

##### Princípios

1 — As UOPG encontram-se delimitadas na planta de ordenamento — qualificação do solo e correspondem a subsistemas urbanos a sujeitar aos instrumentos de execução previstos na lei, tendo como objectivo a execução programada das áreas a urbanizar propostas pelo PDM.

2 — O disposto no número anterior não impede a CMP de deliberar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território para outras áreas do concelho.

3 — A delimitação de UOPG tem em vista informar a gestão municipal em geral, e a urbanística em particular, dos objectivos predefinidos para cada área, que podem ser de variada ordem, tais como coerência da malha urbana a criar, integração urbanística, homogeneidade tipológica para nova edificação, concretização de um programa de rede viária ou de transportes, concentração de determinado tipo de actividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica, entre outros.

4 — A delimitação das UOPG deve ser ajustada em conformidade com a delimitação cadastral, podendo igualmente ser alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.

5 — As UOPG abrangidas pelo SIM-Porto reger-se-ão pelo respectivo normativo regulamentar.

Artigo 88.º

##### Conteúdos programáticos

Para as UOPG identificadas na planta de ordenamento — qualificação do solo, são adoptados os seguintes conteúdos programáticos:

#### UOPG 1 — Avenida de Nun'Álvares

a) Objectivos. — A intervenção urbanística tem por objectivo a abertura da Avenida de Nun'Álvares, que estabelecerá ligação entre a Praça do Império e a Avenida da Boavista, permitindo ainda a estruturação urbana das áreas envolventes. Deverão ser mantidos como tal os troços das ribeiras de Nevogilde e da Ervilheira que se encontram a céu aberto.

b) Parâmetros urbanísticos:

- b1) A área destinar-se-á a habitação, de tipo unifamiliar e colectiva, comércio, serviços e equipamentos;
- b2) Propõe-se a requalificação dos núcleos históricos de Nevogilde e Passos;
- b3) Deve ser viabilizada a continuidade do CAAQ (corredor de autocarros de alta qualidade) no prolongamento do Campo Alegre;
- b4) O índice bruto de construção para a totalidade das áreas de urbanização especial não pode ser superior a 0,8.

c) Forma de execução. — Esta UOPG deve ser concretizada através de unidades de execução ou plano de pormenor para a totalidade da área.

a) Objectivos. — A intervenção tem por objectivo estruturar a expansão urbana de uma forma articulada com as áreas envolventes,

## UOPG 1 — Avenida de Nun'Álvares

a) Objectivos. — A intervenção urbanística tem por objectivo a abertura da Avenida de Nun'Álvares, que estabelecerá ligação entre a Praça do Império e a Avenida da Boavista, permitindo ainda a estruturação urbana das áreas envolventes. Deverão ser mantidos como tal os troços das ribeiras de Nevogilde e da Ervilheira que se encontram a céu aberto.

b) Parâmetros urbanísticos:

- b1) A área destinar-se-á a habitação, de tipo unifamiliar e colectiva, comércio, serviços e equipamentos;
- b2) Propõe-se a requalificação dos núcleos históricos de Nevogilde e Passos;
- b3) Deve ser viabilizada a continuidade do CAAQ (corredor de autocarros de alta qualidade) no prolongamento do Campo Alegre;
- b4) O índice bruto de construção para a totalidade das áreas de urbanização especial não pode ser superior a 0,8.

c) Forma de execução. — Esta UOPG deve ser concretizada através de unidades de execução ou plano de pormenor para a totalidade da área.

- Remates das zonas envolventes sem a descaracterização dos actuais usos, e com a requalificação dos baldios existentes, permitindo dar-lhe função e usos na complementaridade da Freguesia e da cidade;
- Atribuir o direito à construção e à viabilidade dos terrenos dos diversos proprietários, que aguardam há anos por uma solução;
- Introduzir sistemas de transporte público eficientes na continuidade do Campo Alegre;
- Resolução do sistema viário, com a eventual possibilidade de interligação a Matosinhos e vir a requalificar toda a marginal;



## CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Aviso n.º 14 213/2007

Unidade de Execução da UOPG 1 — Avenida de Nun`Alvares  
Discussão pública

Lino Ferreira, vereador do pelouro do urbanismo e mobilidade da Câmara Municipal do Porto, torna público que a Câmara Municipal deliberou, em reunião de 17 de Julho de 2007, aprovar a proposta n.º I/93620/07/CMP e submeter a discussão pública a delimitação da unidade de execução da UOPG 1 — Nun`Alvares, identificada em Plano Director Municipal (PDM).

A área de intervenção da designada unidade de execução, localiza-se nas freguesias de Nevogilde e Foz.

Assim, nos termos do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo e para os efeitos do n.º 4 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, decorrerá o processo de discussão pública por um período de 22 dias úteis a iniciar ao 10.º dia a seguir à publicação deste aviso no *Diário da República*, 2.ª série.

A proposta aprovada pela CMP poderá ser consultada nos seguintes locais:

Gabinete do Município da Câmara Municipal, Praça de Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto;

Junta de Freguesia de Nevogilde, Rua de Fez, 123, 4150-329 Porto;

Junta de Freguesia da Foz do Douro, Rua de Corte Real, 25, 4150-235 Porto;



PORTO  
Câmara Municipal

FOLHA 1 de 6 FOLHAS

I/93620/07

## PROPOSTA

O Plano Director Municipal do Porto (PDMP) - ratificado e publicado em Diário da República (D.R., 1ª Série – B, n.º 25, de 03 de Fevereiro de 2006), Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, de 03 de Fevereiro - identifica 24 Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), entre as quais a da Avenida de Nun`Alvares – UOPG n.º 1.

Não obstante o significativo número de proprietários abrangidos por esta UOPG, propõe-se a constituição de uma única unidade de execução, abrangendo a totalidade da área onde se prevê necessidade de intervenção, porque:

- se considera de importância para a Cidade que a Avenida seja construída de uma só vez;
- caso se fragmentasse a área de intervenção (por exemplo em Norte, Centro e Sul), as edificabilidades de cada uma, distintas entre si, afastar-se-iam do índice médio, o que dificultaria uma solução perequativa.

Para uma maior transparência e eficácia do processo, considera-se útil incluir no texto decisório:

- regras básicas para o envolvimento dos proprietários e outros eventuais investidores num processo de parceria;
- enumeração dos actos subsequentes, processuais e participativos.

Com vista à necessária participação pública e, também, para um enquadramento eficiente de todo o processo, considera-se necessário anexar uma solução urbanística base. Ao fixar, com alguma precisão, malha urbana e espaço público e, de forma genérica, opções morfo-tipológicas, deixa-se para uma segunda fase, após acordo com os investidores, a divisão precisa de lotes, respectivas funções e orientações arquitectónicas.

Tendo em conta que se prevê que a totalidade do investimento em obras de urbanização (incluindo a construção da Avenida Nun`Alvares) fique a cargo dos investidores e prevendo-se, ainda, cedências significativas para equipamentos e espaços verdes, considera-se

**OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO**

**i) Planta síntese** à escala mínima de 1/500, tendo por base levantamento topográfico actualizado, esclarecendo devidamente:

**i1)** Delimitação do terreno objecto da pretensão, acrescido de uma faixa envolvente com dimensão e informação suficientemente esclarecedoras das características da envolvente, nomeadamente volumetrias, cêrceas e alinhamentos das construções vizinhas e das construções dominantes, acessibilidades e vias de tráfego, de forma a justificar plenamente as características da proposta relativa à presente operação urbanística;

**i2)** Definição do(s) lote(s), sua numeração e finalidade;

**i3)** Implantação do(s) polígono(s) base das edificações, devidamente cotados e referenciados, respectivas cêrceas, indicação dos usos previstos e usos existentes nos prédios confrontantes e adjacentes, assim como outra informação que se entenda relevante para a caracterização da pretensão;

**i4)** Áreas destinadas a infra-estruturas, estacionamento, espaços verdes, bem como espaços de utilização colectiva e equipamentos;

**i5)** As áreas a integrar no domínio público municipal;

**i6)** Estrutura viária, redes de abastecimento de água, de águas residuais, de energia eléctrica, de gás e de condutas destinadas à instalação de infra-estruturas de telecomunicações;

**i7)** Definição da estrutura verde prevista e indicação das diferentes tipologias de espaços;

**i8)** Modelação proposta para o terreno;

**i9)** Quadro sinóptico, com indicação, por lote, dos seguintes aspectos:

**i9.1)** Identificação do lote;

**i9.2)** Áreas do lotes;

**i9.3)** Áreas de implantação;

**i9.4)** Número de pisos acima e abaixo da cota da soleira;

**i9.5)** Cêrceas;

**i9.6)** Usos, com identificação do número de fogos, com especificação dos destinados a habitações a custos controlados e das unidades afectas a outros usos, quando previstos;

**i9.7)** Área destinada a estacionamento;

**i9.8)** Índice de impermeabilização.

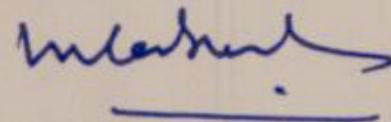
**j) Perfis transversais e longitudinais** pelos arruamentos, tendo por base levantamento topográfico actualizado, em escala tecnicamente adequada (escala mínima de 1/500), representando as edificações propostas, com os pisos acima e abaixo da cota de soleira, abrangendo lotes, parcelas e edifícios adjacentes a uma distância não inferior a 10 m, contendo informação suficientemente esclarecedora das características da envolvente (nomeadamente volumetrias e cêrceas das construções vizinhas e das construções dominantes), de forma a justificar as características da proposta relativa à presente operação urbanística.

# UNIDADE DE EXECUÇÃO AVENIDA NUN'ÁLVARES

PROPOSTA

Junho 2007

APROVADO POR UNANIMIDADE  
Reunião Camarária de ...17 ....  
de ...Julho.....de 2007 ....  
O Director Municipal dos Serviços  
de Presidência,



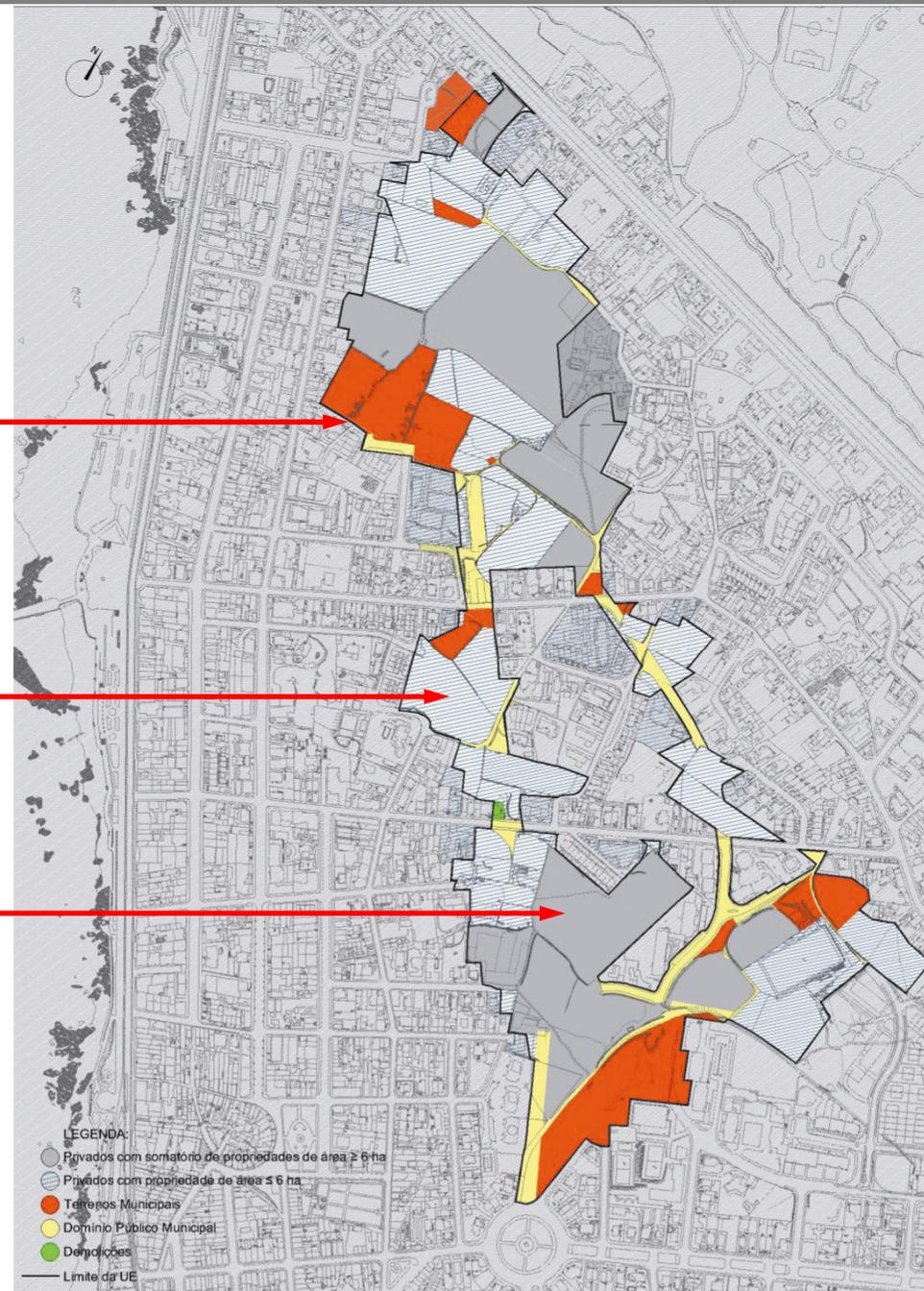
Manuel Cabral

Terrenos Municipais - 25% da Área total

Pequenos proprietários - 37% da Área total

Grandes proprietários - 38% da Área total

**Os grandes proprietários representam  
63%**



Aquedutos

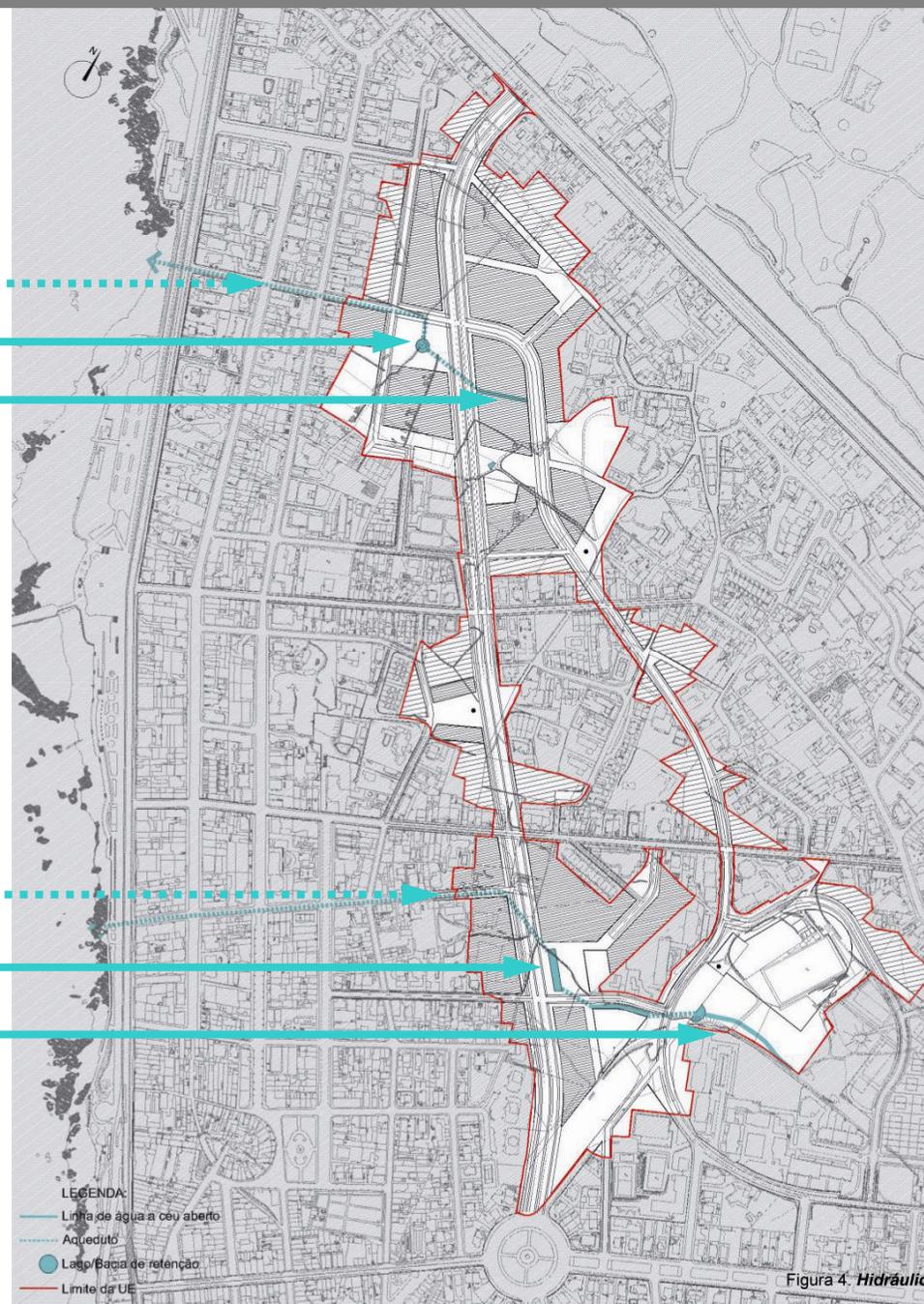
Bacias de retenção

Linhas de água a céu aberto

Aquedutos

Bacias de retenção

Linhas de água a céu aberto



# Avenida Nun`Alvares

## Eixos Estruturantes

Nó a estudar

Eixos estruturantes

Eixos Secundários

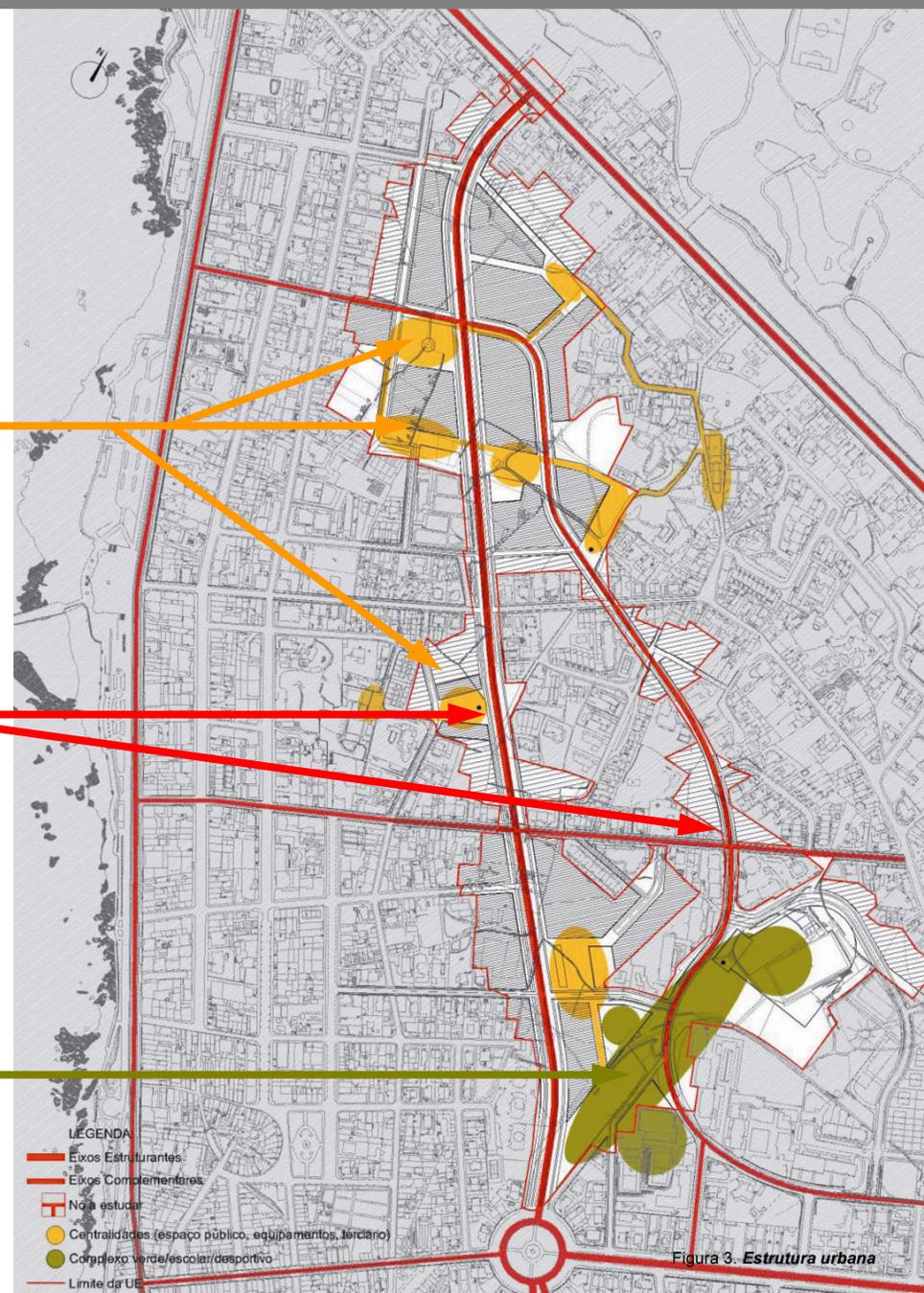
Não foi apresentado nenhum Estudo de Tráfego que justifique as opções propostas



Espaco público – 26.800 m2 ( 7,8%)

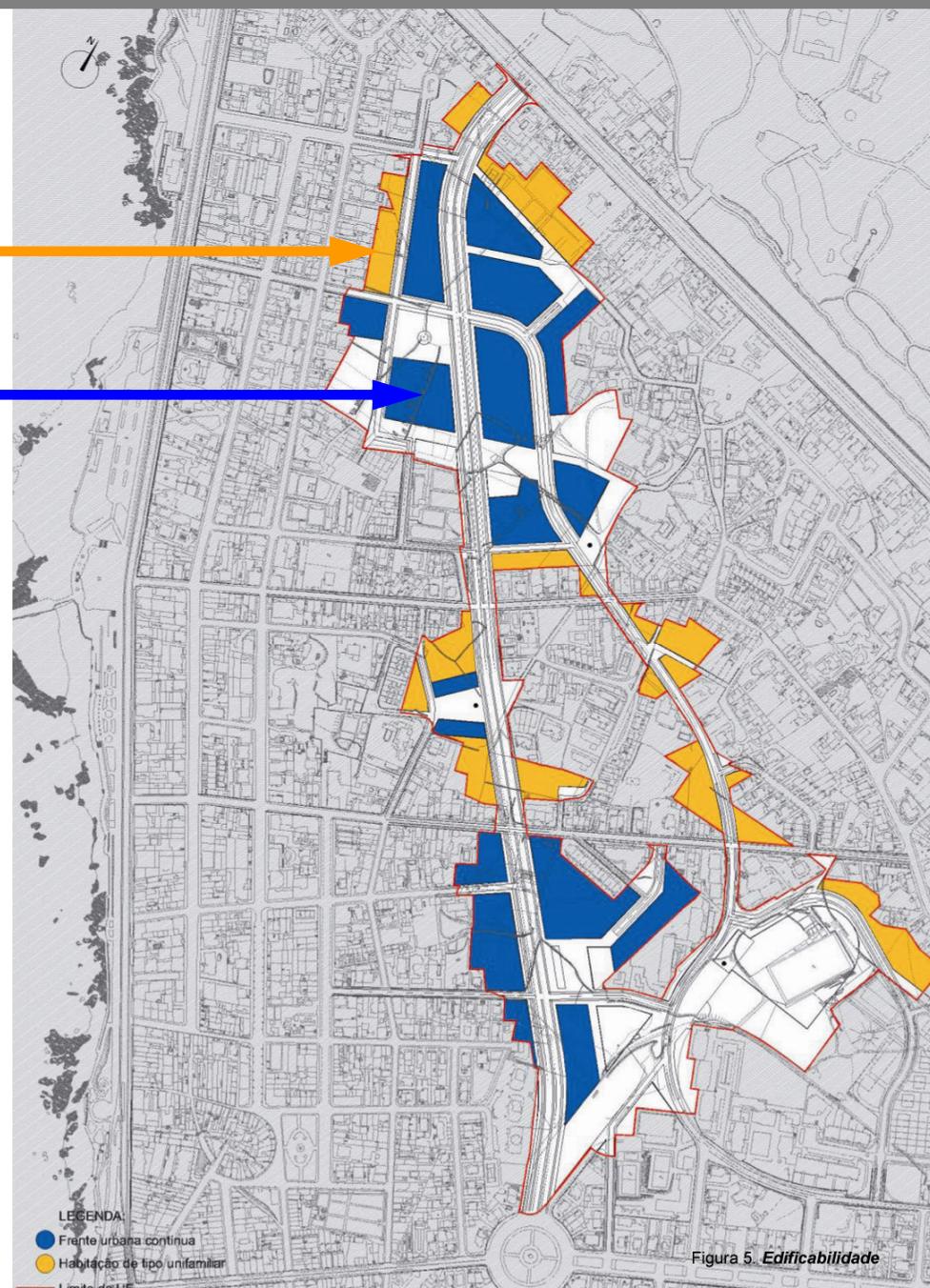
Vias Novas - 102.866 m2 ( 30%)

Áreas verdes – 25.274 m2 (7,3%)

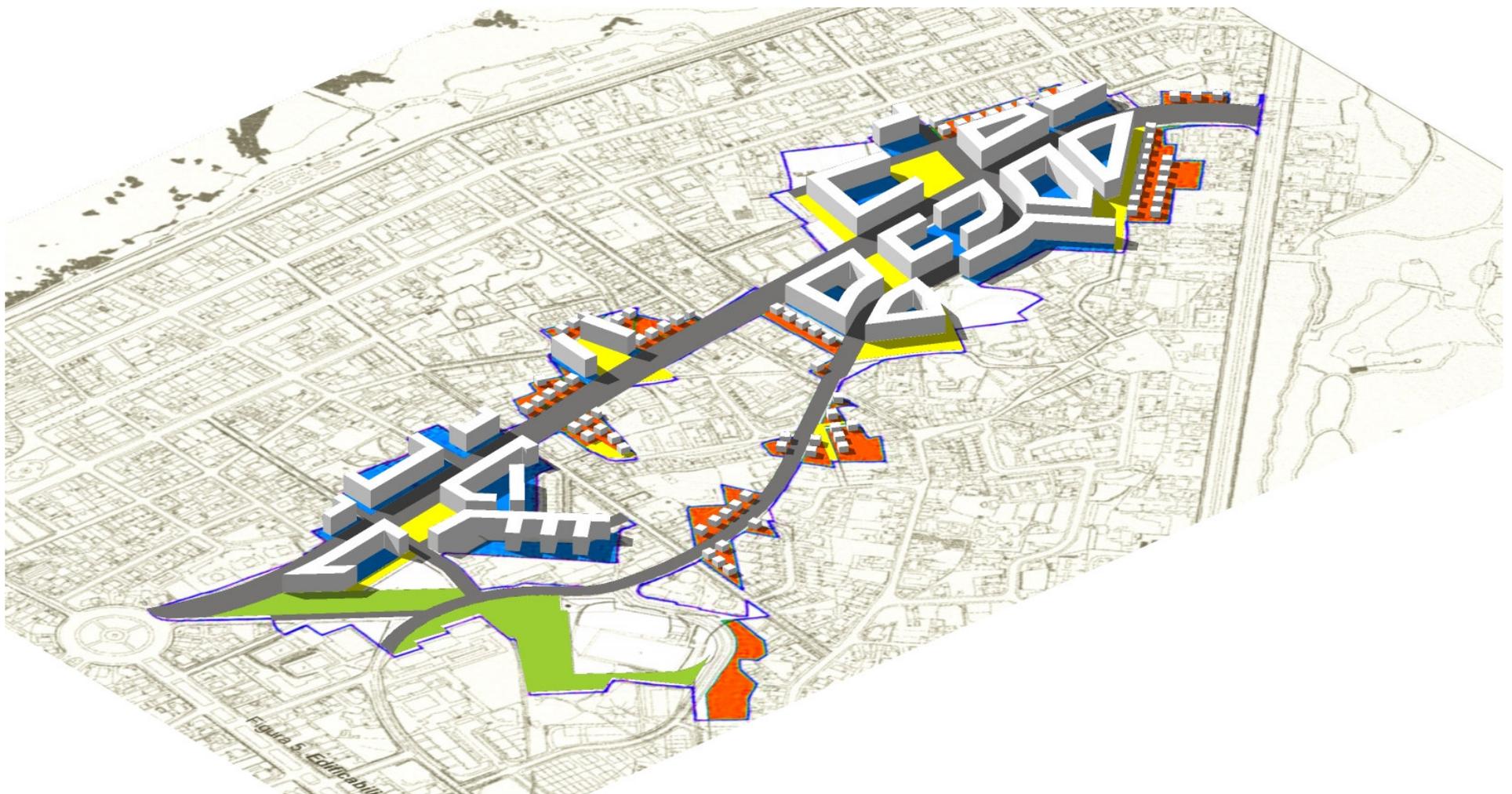


Habitação unifamiliar

Frente urbana contínua



Área Bruta de Construção 230.000 m<sup>2</sup>



População prevista + 3.000

9.000 hab

População actual = 6.000

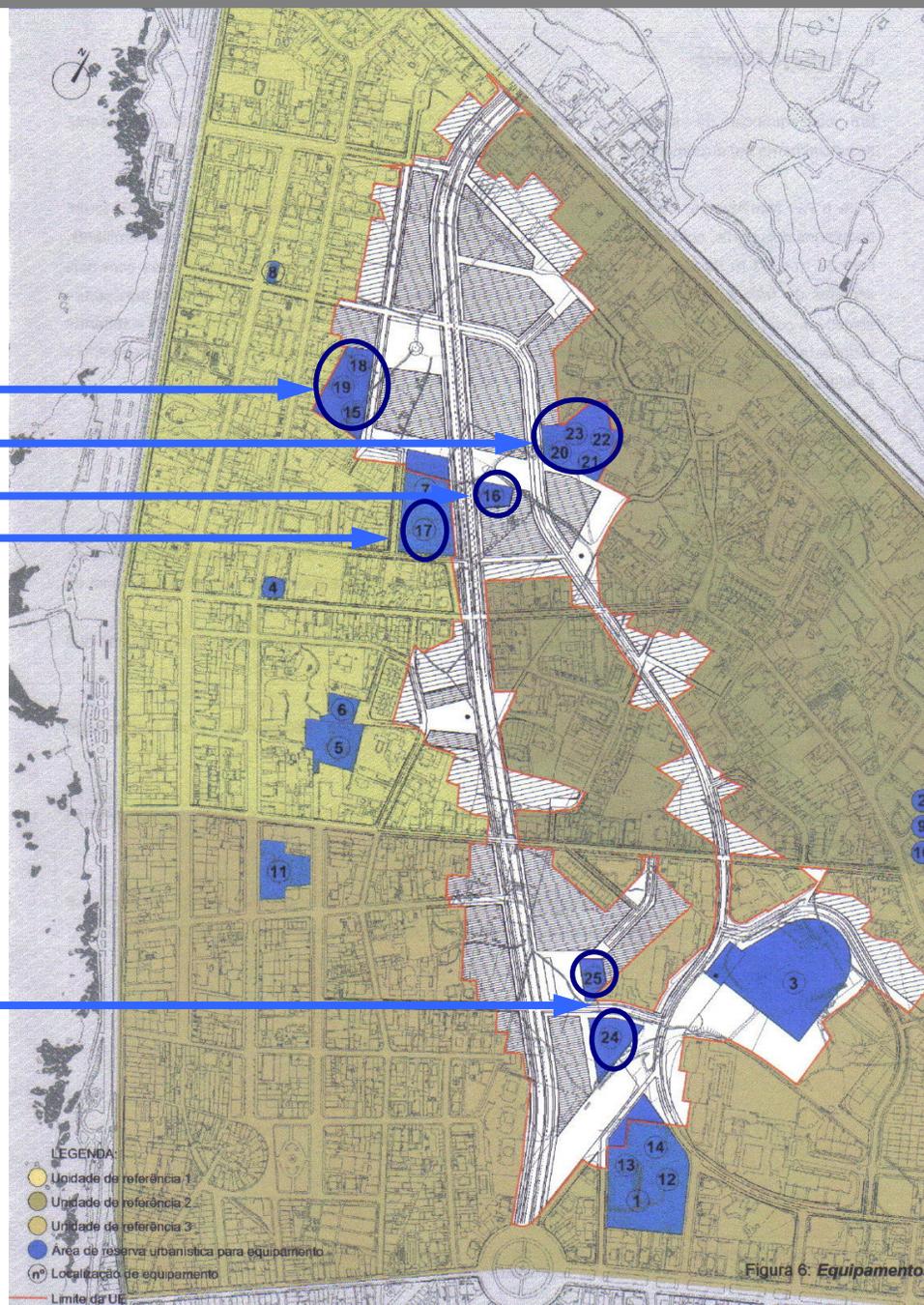
Campo de Jogos / Piscina / Sala de Desporto

Creche / Escola e Apoio à 3ª Idade

Equipamento cultural

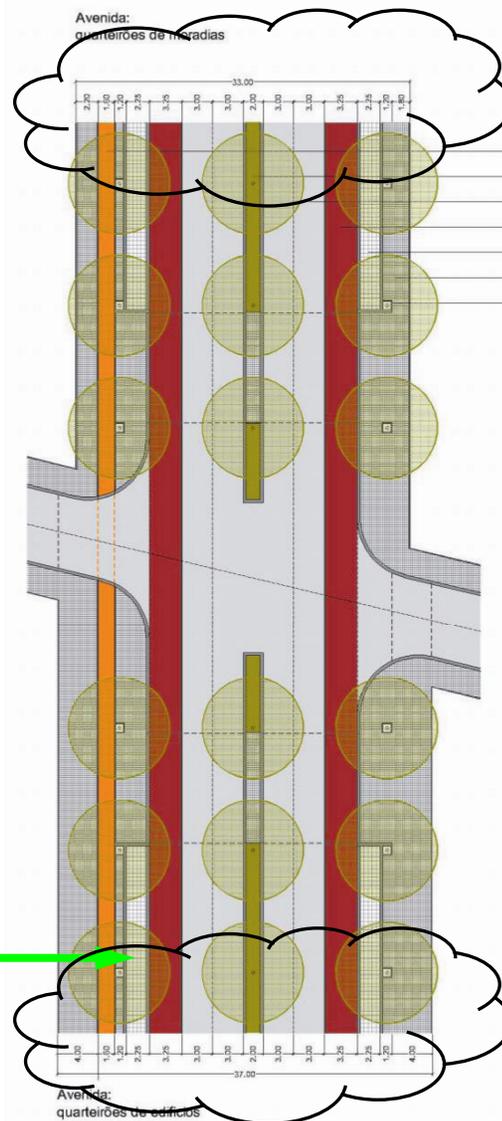
Apoio à 3ª Idade

Escola e Apoio à 3ª Idade

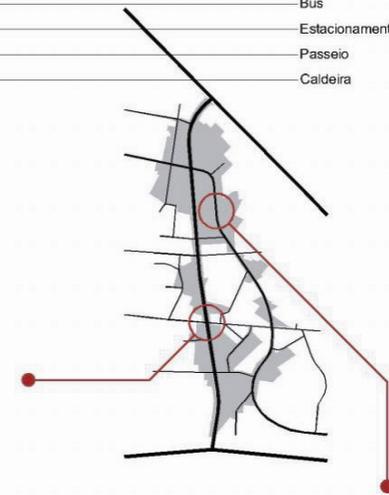




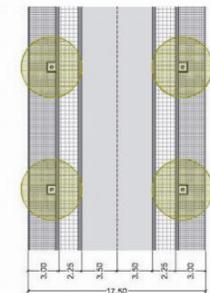
33,00 metros  
350 m



- Ciclovía
- Separador Central
- Faixas
- Bus
- Estacionamento
- Passeio
- Caldeira



Eixo Complementar (nova via)



nota:  
estacionamento de 0, 2,25 ou 5,00 m

Arvores

37,00 metros  
1.200 m

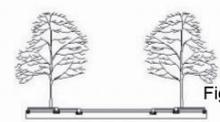
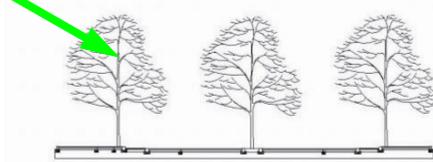
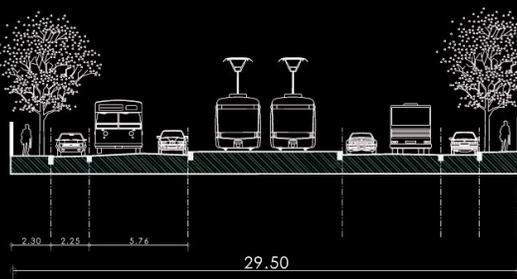


Figura 7: *Perfis*

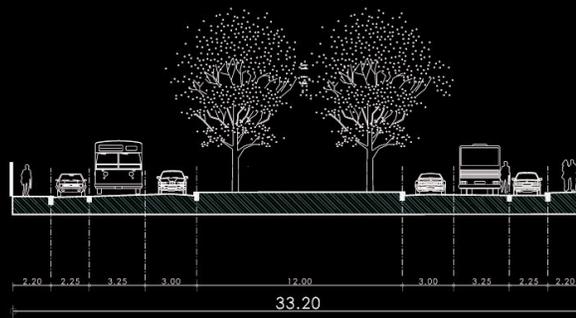
Mar. Saldanha / Gondarém



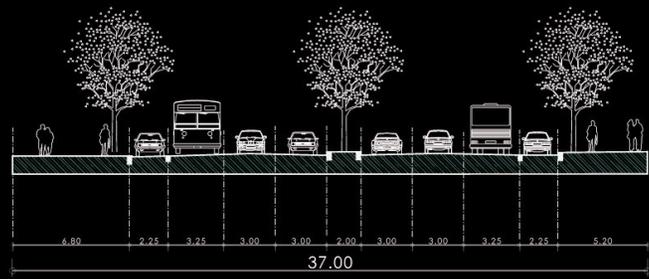
Boavista



Gomes da Costa



Nun`Alvares



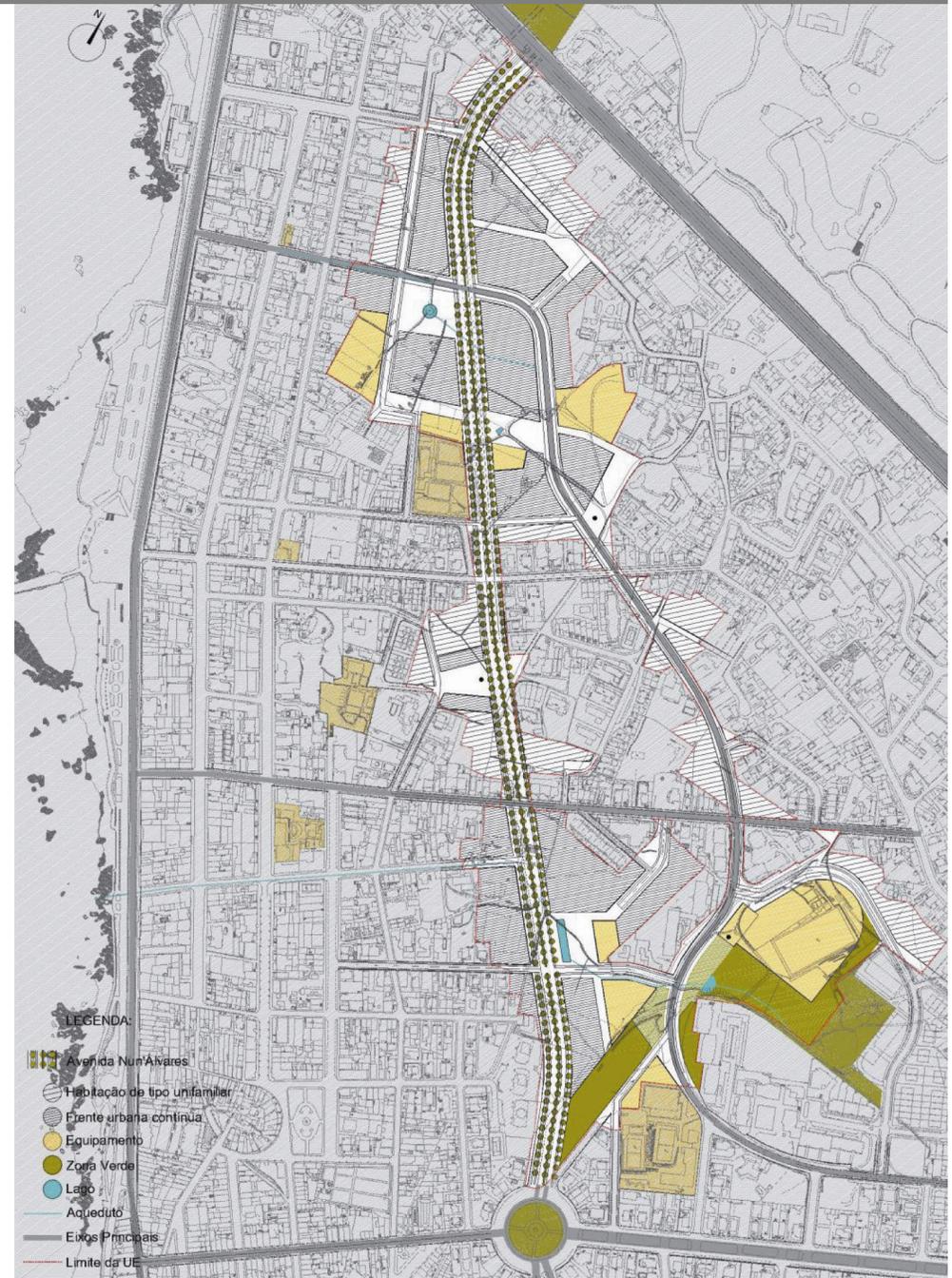


Sendo de realçar a iniciativa da Câmara no desenvolvimento deste projecto, assim como pela forma proposta pela via da Perequação. Não deixa de se lamentar a “Forma Genérica” como é apresentada.

A dimensão da intervenção nas áreas de Nevogilde e Foz e as suas características muito particulares, obrigam a uma forma especial de “fazer cidade”, e que passa pela forma participativa dos cidadãos

Após a análise ao actual projecto, que os técnicos fizeram a pedido da Junta de Freguesia, concluímos que este não corresponde aos princípios correctos de ordenamento.

Das conclusões e sugestões que já se fizeram mais do que uma vez, dá-se aqui conhecimento e passa-se a justificar:

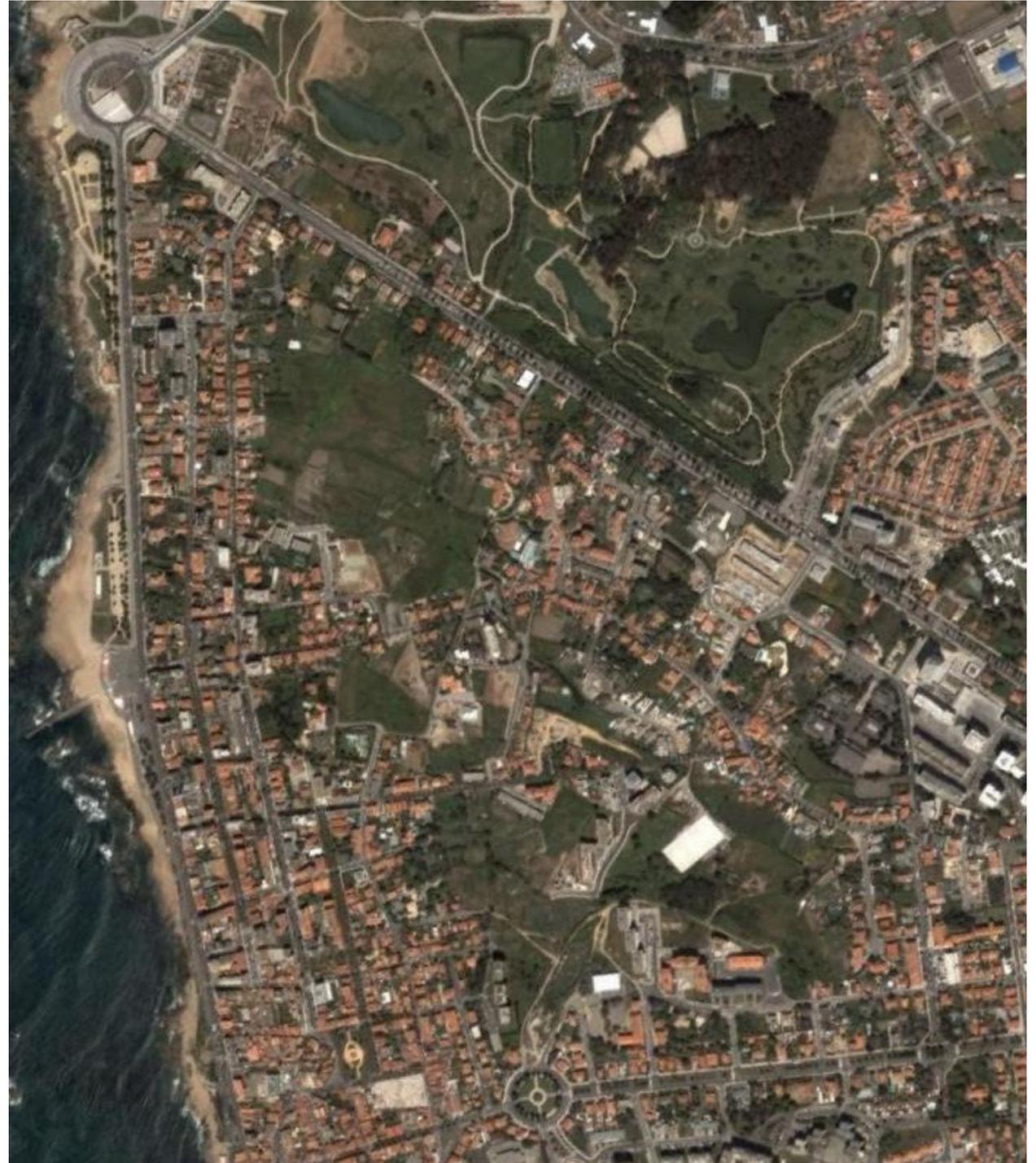


## UNIDADE DE EXECUÇÃO

### Av. NUN`ALVARES

#### SUGESTÕES DE ALTERAÇÃO:

- Sistema Viário;
- Transportes;
- Áreas Verdes;
- Edificabilidade;



A proposta apresentada contem um espírito “Rodoviário” de fazer cidade.

Actualmente parece que não se fazem mais ruas.

Esta solução pela sua dimensão de 37 metros, com 6 pistas, é uma Auto estrada que não tem qualquer documento de Estudo de tráfego que a sustente.

Pelas suas características, transportará consigo a velocidade e transitoriedade, qualidades contrárias ao núcleo habitacional de que a Foz é exemplar.

A sua dimensão e escala, é como uma VCI, que partirá a Freguesia em dois – Nascente / Poente. Correspondem estas vias a 30% da área de intervenção.

Em vez de vir resolver as ligações actuais à malha existente, vem complicá-las, acentuando a política de transito, que apenas atribui aos cidadãos a característica de serem:  
“Cabeça, tronco e rodas”



Inserção de um esquema viário à escala do contexto com a diminuição do perfil proposto para 4 vias.

Proposta de execução de um Estudo de todo o sistema de transito da Foz e Nevogilde, com vista a adequar as actuais soluções ao sistema habitacional existente.

Desenvolver um novo perfil para a via que não se caracterize pelo desenho puramente rodoviário. Redesenho de passeios, placa central ajardinada, etc...



**A provar-se ser necessária a ligação a Matosinhos, através do atravessamento do Parque da Cidade, propor solução que comporte o transito previsto, sem a obrigatoriedade de duplicação das vias.**



**Independente da existência de linhas de Autocarros, prever um canal para uma futura linha de Metro.**

**Esta linha ao contrário da prevista na Boavista, teria a qualidade de servir um numero considerável de população.**

**Na possível ligação a Matosinhos e estendendo-se por Nevogilde e Foz, serviria toda a zona da Pasteleira, Pólos Universitários, Hospital Santo António e Centro.**



Considera-se muito pequena a percentagem de 7% de áreas verdes, mesmo se forem somadas com a dos espaços públicos, outros 7%, e perfazendo um total de cerca de 15%.

Significam no total metade das vias projectadas.

Estas áreas são diminutas face à a qualidade habitacional.

Propõe-se a ampliação das áreas livres e ajardinadas, na extensão a Poente da Avenida projectada.

Estas áreas deveriam estar interligadas com o Parque da Cidade, e serviriam para a inclusão de equipamentos comunitários e desportivos.



**Considera-se que o desenho urbano apresentado não é compatível com as estruturas urbanas actuais.**

**Introduz os mesmo conceitos e erros das zonas de Matosinhos Sul, com a criação de frentes contínuas e sem uso para o interior dos quarteirões.**







Alterar o conjunto de edificação

Restringir o lado Poente apenas a áreas verdes e a habitação unifamiliar

Desenvolver espaços Públicos que criem “Lugar”, com a introdução de praças onde deverão coexistir com usos mistos.



**A execução desta unidade operativa necessita de viabilidade económica. Alterar o conjunto de edificação não significa restringir a sua capacidade de construção.**

**Não será pela restrição em altura, porque disso dependem os projectos de arquitectura;  
Nem será pelo enfoque excessivo de “frente Urbana”, e pela restrição de habitação unifamiliar, porque esta terá porventura melhores resultados económicos.**

**Significa antes de tudo outros conceitos de desenho e de forma, que contribuam para a qualificação do espaço urbano.**

**Será sobretudo do conjunto de soluções que possam trazer a esta área o melhor compromisso de resolução das ambições, do gosto e das vontades não só dos moradores, mas também de todos os cidadãos.**

**Reafirma-se da necessidade de resolução dos baldios, da “costura” da malha urbana existente, e dos pressupostos contidos no PDM, com a introdução da Via Nun`Alvares.**

**Espera-se que as dificuldades aparentes que aqui se levantaram, não sejam um obstáculo ao desenvolvimento desta Unidade Operativa, mas ao contrário, com a participação pública, sirvam para o seu melhoramento.**