#### CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

# UNIDADE DE EXECUÇÃO AVENIDA NUN'ÁLVARES

**PROPOSTA** 

Junho 2007

JORGE CARVALHO URBANISTA UNIP LDA Apresenta-se proposta, elaborada em colaboração com o Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico da Câmara Municipal do Porto, com vista à formalização de uma Unidade de Execução, abrangendo o traçado previsto para a Avenida Nun'Alvares e a área envolvente, justificando-se as seguintes notas introdutórias:

- A proposta conforma-se, totalmente, com as disposições do PDM.
- Não obstante o significativo número de proprietários, 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 forma unitária;
  - caso se fragmentasse a área de intervenção (por exemplo em Norte, Centro e Sul), as edificabilidades de cada um, distintas entre si, afastar-se-iam do índice médio, o que dificultaria uma solução perequativa.
- Face à ainda pouca experimentação do instrumento Unidade de Execução, considera-se útil, para uma maior transparência e eficácia do processo, 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. Corresponde ao fixar, com alguma precisão, malha urbana e espaço público e, de forma genérica, opções morfo-tipológicas, deixando para uma segunda fase, já 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 Avenida Nun'Alvares) fique a cargo dos investidores e prevendo-se, ainda, cedências significativas para equipamentos e espaços verdes, considera-se adequado (conforme os princípios perequativos) sugerir que, com base no art.º 33.º do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, em vigor, o custo com a infra-estrutura geral (que exceda o habitual) seja deduzido na taxa pelas infra-estruturas (calculada conforme art.º 34.º do mesmo Regulamento).

## UNIDADE DE EXECUÇÃO AVENIDA NUN'ÁLVARES

O Plano Director Municipal do Porto (PDMP) - ratificado e publicado em Diário da República, Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, de 03 de Fevereiro - identifica Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), entre as quais a da Avenida de Nun'Álvares. Para esta UOPG o PDMP estabelece:

- "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."

Para garantir uma justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários o PDMP estabelece ainda:

- critério de perequação dos benefícios, sendo "fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UPOG e unidades de execução, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de construção 0,67 m² de ABC/m² de terreno pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média" (art. 86°, n.º 1 e art. 85°, n.º 2);
- critérios para a perequação dos encargos: cedência média para infra-estrutura geral de 0,37 m²/m² de ABC (art.º 79º, n.º 2, alínea a) e art.º 85º, n.º 2); responsabilidade global do conjunto dos proprietários relativamente às obras de urbanização (conforme decorre da articulação do conceito de unidade de execução com os princípios perequativos (DL 380/99, art.ºs 135º e 136º).

Assim, visando a execução coordenada e programada do PDMP, a Câmara Municipal do Porto (CMP) decide que:

- Seja executada a operação urbanística correspondente à Avenida Nun'Alvares, através de uma unidade de execução, adoptando para tal o sistema de cooperação, sendo que:
  - a) tal decisão é tomada com base nos artigos 118º a 120º, 123º e 125º do DL 380/99,
    de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-lei 310/2003, de 10 de Dezembro, e conforma-se com as disposições urbanísticas, executórias e perequativas do PDMP;
  - b) a Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em desenho (Anexo I), elaborado à escala 1:2000, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos.
  - A operação urbanística seja concretizada através de loteamento que abranja a globalidade da área delimitada (Unidade de Execução) e seja acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores (proprietários dos prédios abrangidos e, eventualmente, Município e/ou outros promotores).
  - 3. A execução do loteamento exija uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:
    - a) cada proprietário participa com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;
    - b) os proprietários que não queiram participar no processo associativo são expropriados por utilidade pública pelo Município que, nestes casos, substituindo-os, participa na associação como proprietário;
    - c) a solução urbanística a adoptar, cumprindo necessariamente as disposições do PDMP, assenta na Solução Urbanística Base (Anexo II), considera desígnios expressos pelos proprietários e procura facilitar uma distribuição perequativa dos lotes;
    - d) os custos dos projectos (urbanístico e de infra-estruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
    - e) os encargos referidos em d) são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte;
    - f) cada proprietário poderá declarar não pretender realizar o investimento referido em
      d), cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos (eles próprios, o Município e/ou outros promotores intervenientes);

- g) os lotes produzidos na operação de loteamento são objecto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respectivos investimentos;
- h) não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exacta proporção do respectivo investimento, serão praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
- 4. Por solicitação dos investidores, o Município possa associar esta Unidade de Execução a um Fundo de Compensação<sup>1</sup>, o qual será gerido com a participação dos investidores e terá os sequintes objectivos:
  - a) cobrar as participações pecuniárias dos investidores, estabelecidas para os fins e conforme alíneas d), e) e f) do número anterior;
  - b) depositar em instituição bancária as quantias cobradas e pagar todas as despesas da operação urbanística;
  - c) assegurar a cobrança e o pagamento das compensações referidas na alínea h) do número anterior, caso sejam devidas.
- A aprovação da Unidade de Execução seja antecedida da seguinte tramitação procedimental:
  - a) procedimento em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (conforme disposto no n.º 4 do art.º 120º e nos n.ºs 4 e 5 do art.º 77º do DL 380/99, alterado pelo DL 310/2003, sendo a proposta de Unidade de Execução divulgada através da sua publicação em DR e em jornais locais e sujeita a um período de discussão publica que se iniciará no 10º dia útil a partir da publicação em DR e ocorrerá durante 22 dias úteis.
  - b) contacto directo, nesse mesmo período, com cada um dos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.
- 6. Findo o prazo fixado na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal:
  - a) pondera os resultados da discussão pública, responde a cada uma das observações e ultima a proposta de constituição da Unidade de Execução;
  - b) dá a conhecer aos proprietários a proposta ultimada, solicitando-lhes confirmação da sua adesão à Unidade de Execução, por escrito, no prazo de 10 dias úteis;
  - c) aprova a Unidade de Execução;

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> O Município, nos termos do disposto no artigo 125.º, n.º2, do DL380/99, de 22.09, criará um Fundo de Compensação de suporte a Unidades de Execução, o qual será gerido pela Câmara Municipal, com a participação dos interessados, nos termos a definir em <u>Regulamento Municipal.</u>

- d) aprova, na mesma reunião, proposta, a apresentar ao Ministro do Ambiente do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, de declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação dos prédios, inseridos na Unidade de Execução, cujos proprietários não tenham declarado nela quererem participar (DL 380/99 art. 128°, n.º 1 e art. 129°, n.º 2, alínea c); Lei 168/99, de 15 de Setembro, art. 14°, n.º 1);
- e) aprova, ainda na mesma reunião, proposta para passar para domínio privado municipal as parcelas do domínio público municipal que, de acordo com a Solução Urbanística Base, deverão vir a integrar lotes urbanos.

#### Anexos:

- 1 Delimitação e Cadastro (Planta à escala 1:2000)
- II Solução Urbanística Base (Relatório; Planta à escala 1:2000)

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AVENIDA NUN'ÁLVARES

# ANEXO I DELIMITAÇÃO E CADASTRO

JORGE CARVALHO URBANISTA UNIP LDA A delimitação da Unidade de Execução, bem como o correspondente cadastro de propriedade, são os constantes na Figura contígua e na Planta de Delimitação e Cadastro, à escala 1:2000.

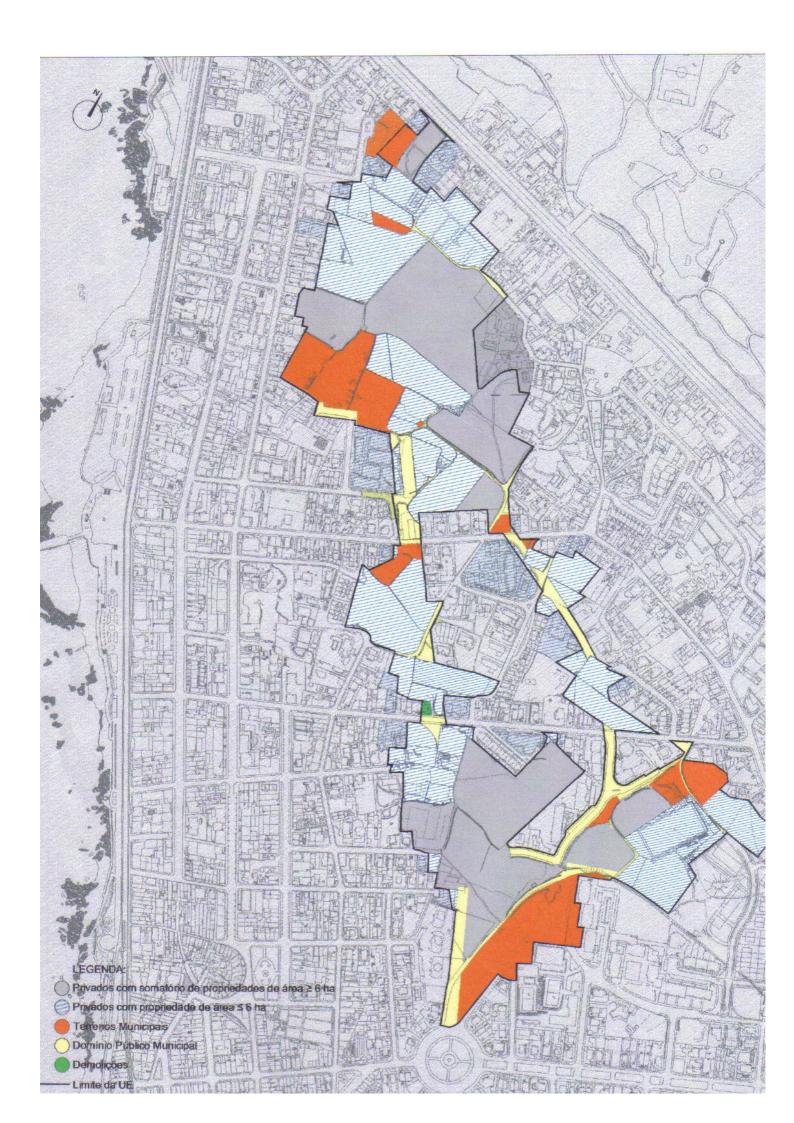
A delimitação abrange as propriedades (ou parte de propriedades) que se considerou deverem ser integradas na solução urbanística. Tal delimitação, comparativamente à do PDM e conforme por ele estabelecido no Art.º 87.º número 4, sofreu diversos ajustes, por razões de operacionalidade executória e fundiária.

#### No levantamento cadastral:

- distinguem-se os proprietários de acordo com as categorias identificadas no quadro seguinte;
- distinguem-se, relativamente aos terrenos municipais, os que pertencem ao domínio privado do Município das que integram o domínio público;
- são assinaladas as demolições de valor significativo (apenas uma).

#### Verifica-se, em síntese:

Terrenos	N.º proprietários	N.º propriedades	Área	Percentagem aproximada
Privados com somatório de propriedades de área ≥ 6 ha	2	11	129 967 m²	38%
Privados com propriedade de área ≤ 6 ha	42	48	128 332 m²	37%
Terrenos Municipais	1	13	53 134 m²	25%
Domínio Público Municipal	-	9	31 414 m²	
Total	45	81	342 847 m <sup>2</sup>	100%



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA AVENIDA NUN'ÁLVARES

## ANEXO II SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE

JORGE CARVALHO URBANISTA UNIP LDA

### RELATÓRIO

1.	ORIENTAÇÕES DO PDM	
2.	ESTRUTURA, FUNÇÕES E MORFOLOGIA URBANA	
3.	QUESTÕES HIDRÁULICAS	12
4.	EDIFICABILIDADE	14
5.	EQUIPAMENTOS	16
6.	ESPAÇO PÚBLICO	18
7.	OBRAS DE URBANIZAÇÃO – ESTIMATIVA DE CUSTOS	20
8.	ENCARGOS DOS PROMOTORES	22

PLANTA DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA BASE (ESCALA 1:2000)

#### 1. Orientações do PDM

A área objecto da Unidade de Execução (e desta Solução Urbanística Base) corresponde, no essencial, à UOPG da Avenida NunÁlvares, para a qual o Regulamento do Plano Director Municipal do Porto (RPDMP) estabelece (art. 88°):

- a) Objectivos 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) requalificação dos núcleos históricos de Nevogilde e Passos;
  - b3) viabilizar a continuidade do CAAQ (corredor de autocarros de alta qualidade) no prolongamento do Campo Alegre;
  - b4) (ndice bruto de construção para a totalidade das áreas de urbanização especial ≤ 0,8.
- c) Forma de execução unidades de execução ou plano de pormenor para a totalidade da área.

Na Carta de Qualificação do Solo do PDMP identificam-se na UE as seguintes áreas (ver Figura 1):

#### Área de habitação de tipo unifamiliar

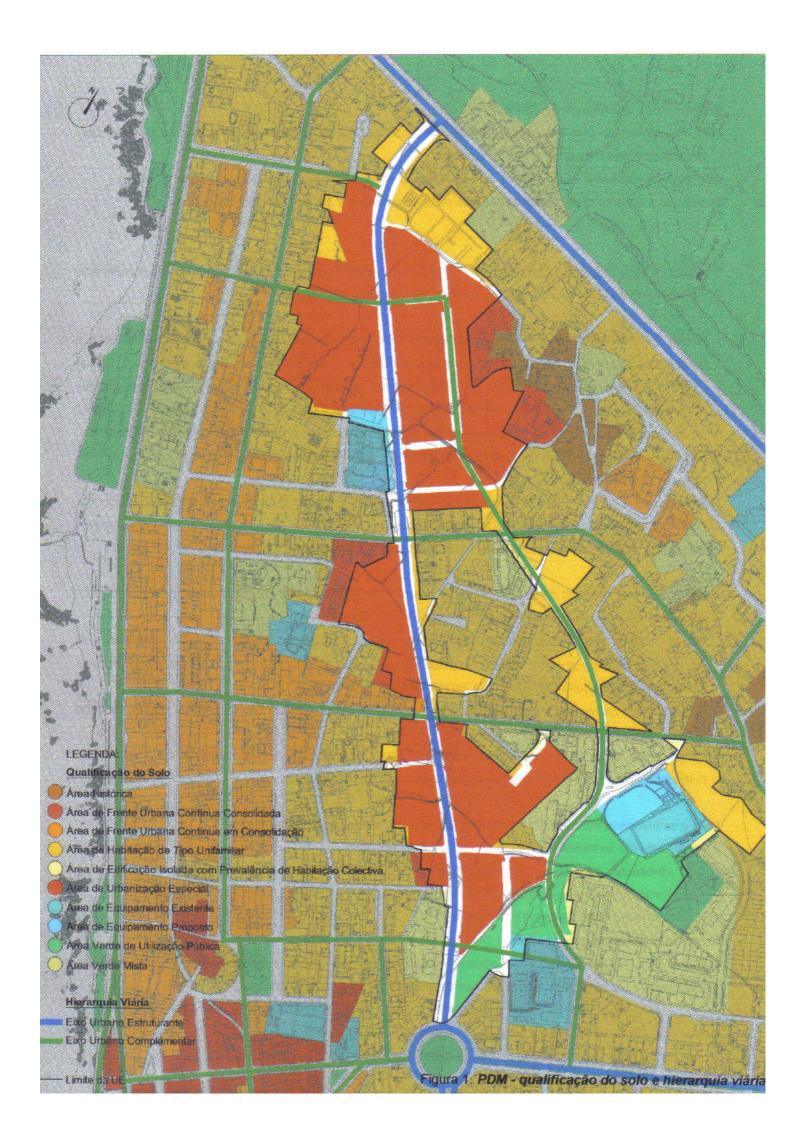
- Edifícios dominantemente de tipo unifamiliar (art. 22º)
- Uso dominante habitação, admitindo-se outros usos desde que compatíveis (art. 23º)
- Edificabilidade (art. 24°, n.º 1):
  - cumprimento dos alinhamentos dominantes, excepto se a CMP estabelecer novos alinhamentos
  - . a área de impermeabilização não pode exceder 60% da área do prédio ou lote
  - . a cércea deve ser a dominante; no caso de novas frentes, não pode ultrapassar os 3 pisos
  - os fogos devem ter acesso directo e independente ao exterior, podendo as caves ser comuns

#### Área de urbanização especial

- Áreas de expansão habitacional ou de reconversão urbanística, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua concepção e forma de ocupação com recurso ao desenho urbano (art. 29°, n.º 1)
- A sua execução far-se-á em acordo com a programação a estabelecer pela CMP (art. 29°, n.º 2)
- Os parâmetros urbanísticos admitidos são os estabelecidos para a UOPG em que se integram (art. 30º)

#### Área de equipamento (existente e proposto)

- Uso dominante: equipamento ou infra-estrutura de interesse público; admite-se a coexistência de outros usos, no mesmo prédio quando associados funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura ou quando constituam actividades complementares do equipamento ou infra-estrutura (art. 33º)
- Nos prédios localizados em área de equipamento proposto (art. 34°, n.º 2):
  - área máxima de impermeabilização 75%
  - a área do prédio não afecta à implantação de edifícios deve ser ajardinada ou arborizada, não podendo ser impermeabilizada em mais de 10%, devendo ser utilizados materiais permeáveis ou semipermeáveis em pavimentos de acesso, estacionamento e praças



#### Áreas verdes de utilização pública

- Correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante do verde urbano (art. 38º, n.º 1)

Admitem-se infra-estruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, sendo que a área de impermeabilização não pode ser superior a 5% (art. 38°, n.° 2)

No <u>Sistema de Circulação e Mobilidade</u>, o PDMP prevê a existência na área de um eixo urbano estruturante (a própria Avenida Nun'Alvares) e eixos urbanos complementares (ver Figura 1):

- Eixos urbanos estruturantes e de articulação intermunicipal estabelecem ligação entre os principais sectores da cidade e desses à rede nacional que estrutura o território metropolitano e regional (art. 52°, a)
- Eixos urbanos complementares ou estruturantes locais ligam entre si eixos estruturantes, destinando-se ainda à irrigação dos sectores urbanos definidos pela rede principal, segundo uma lógica de compatibilização entre o tráfego local de atravessamento e o apoio às actividades implantadas, prevendo-se ainda que venham a desempenhar um papel decisivo na futura reestruturação da rede urbana de autocarros (art. 52°, c)

Relativamente a ambos o PDMP indica que a CMP definirá expressamente quais os perfis tipo a adoptar, em concordância com as características existentes a montante e a jusante dos troços de novos arruamentos e tendo em vista os objectivos de reordenamento da rede existente (Artigo 53º, n.º 4).

Nos **demais arruamentos** aplicam-se os seguintes critérios (que deverão constituir também referência para o reordenamento de arruamentos existentes) (art. 53°, n.ºs 2 e 3):

- São de incentivar soluções formais baseadas no conceito de partilha de funções com valorização da circulação-estada de peões e integração paisagística, sendo dispensável a clássica distinção entre faixa de rodagem e espaços retalhados para estacionamento e passeios;
- Nas faixas de rodagem com cota distinta dos passeios, sempre que for essa a opção, a largura de cada uma das vias de circulação deve ser inferior<sup>1</sup> a 3,50 m
- Os passeios devem ter a largura mínima de 2,25 m, podendo em casos excepcionais devidamente justificados chegar a 1,20 m, desde que livres de quaisquer obstáculos.

Para o estacionamento o PDMP estabelece, para loteamentos, as seguintes regras:

Estacionamento externo - número de lugares a criar (art. 68º)

- Habitação: 0,3 lugares/150 m² de ABC
- Escritórios e serviços: 0.5 lugares/150 m² de ABC
- Comércio: 0,25 lugares/150 m<sup>2</sup> de ABC

#### Estacionamento interno (aos lotes)

- Número de lugares a criar (não podem ser constituídos em fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas - art. 59°, n.º 5):
  - Habitação colectiva: 1 lugar/fogo se ABC ≤ a 100 m<sup>2</sup>; 1,5 lugares nos restantes casos (art. 60°)
  - Habitação unifamiliar: área para estacionamento, incorporada ou não no edifício principal, equivalente a 1 lugar/fogo se ABC ≤ a 150 m²; 2 lugares/fogo nos restantes casos

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> De acordo com a alteração simplificada ao PDMP

- Escritórios e serviços<sup>2</sup>: 1,25 lugares/100 m<sup>2</sup> de ABC (art. 61°)
- . Comércio: 2 lugares/100 m² de ABC se ABC ≤ 2500 m²; 3 lugares/100 m² de ABC nos restantes casos (art. 62º)
- Em edifícios ou conjuntos de edifícios em que o aparcamento previsto exceda os 150 lugares, devem ser apresentados estudos de fundamentação sobre a organização da circulação e do estacionamento, nomeadamente quanto à localização de entradas e saídas, formas de execução dos acessos, rampas e afectação de passeios públicos e, ainda, quanto ao funcionamento interno da circulação, tendo em vista evitar repercussões indesejáveis do seu funcionamento na via pública (art. 59º, n.º 4)

A urbanização da área deverá, ainda de acordo com o PDMP, respeitar as seguintes <u>Condicionantes</u> (ver Figura 2):

Linhas de água (conforme referido para a UOPG).

#### Zonas ameaçadas pelas cheias (art. 42°, alíneas f2.1 e f2.2):

- As cotas dos pisos de habitação terão de ser superiores à cota local da máxima cheia quando esta é conhecida e, para as áreas urbanas consolidadas, o mesmo se aplica ao comércio e serviços
- Em todos os espaços não afectos a edificação, só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo, devendo ser munidos dos competentes sistemas de drenagem de águas pluviais

A UE integra e/ou é vizinha de áreas identificadas no PDMP como <u>Património</u>, nomeadamente (ver Figura 2):

#### Zonas de potencial arqueológico (ZOPA)

Definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais achados, cuja localização precisa se desconhece (art. 46°, n.° 1, alínea d); nestas áreas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de remodelação dos terrenos devem ser sujeitas a parecer prévio dos serviços competentes da CMP, que informarão da necessidade e condições de execução de eventuais intervenções arqueológicas de avaliação prévia, acompanhamento de obras ou outros trabalhos arqueológicos essenciais à aprovação e execução das intervenções pretendidas. (art. 46°, n.° 4)

Consultada a Divisão de Património Cultural da CMP, propôs-se emitir parecer "que identifique as áreas a sujeitar a eventuais sondagens de avaliação prévia e condições de deferimento da operação". Aguarda-se esse parecer.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Inclui, além de edifícios ou áreas destinados a escritórios ou a serviços em geral, unidades de saúde sem internamento, ginásios, piscinas e clubes de saúde

