Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano
Praça General Humberto Delgado
4049-001 Porto

Processo	**NUP/42756/2022/CMP**

Porto, 05/08/2022
NUD/456526/2022/CMP
Titular do processo: DMSPI-Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário
Requerente:
Resposta ao documento:NUD/330974/2022/CMP
Local da obra:

Assunto: Informação

1. Enquadramento

Vem a Divisão Municipal de Solos e Património Imobiliário (DMSPI) solicitar informação relativa à capacidade construtiva do terreno, considerando também o projeto de requalificação da via projetada para o local, atendendo à possibilidade da alienação do terreno para efeitos da sua venda em hasta pública, sito na Rua de Chaimite, nº68, na União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, identificado no processo NUP/42756/2022/CMP.

Segundo o processo de Cadastro n.º 691/29, a área de terreno municipal é de 157 m2 (NUF/502178/CMP), encontrando-se livre de edificação.

De acordo com o Plano Diretor Municipal do Porto (PDMP, Aviso n.º 1327/2022 - Diário da República n.º 14/2022, Série II, de 20 de janeiro e 1.ª alteração ao PDM, Aviso n.º 10023/2022 - Diário da República n.º 96/2022, Série II, de 18 de maio), o terreno enquadra-se:

1. Carta de Qualificação do Solo:
   Qualificação do solo funcional: Espaços centrais - Área de blocos isolados de implantação livre
   Qualificação do solo operativa: Espaço consolidado
2. Carta da Estrutura Ecológica Municipal: Sub-regiões homogéneas - Grande Porto; parcela próxima de rede de conexão (entre Rua da Constituição e Rua de Egaz Moniz)
3. Carta de Riscos Naturais – Alteração por Adaptação: área não incluída
4. Carta de Zonamento Acústico: Zona mista
5. Carta de Património I – PUAPN: área não incluída
6. Carta de Património II – Património Arqueológico: área não incluída
7. Carta de Estrutura Viária e Estacionamento: parcela próxima de eixo estruturante existente (Rua de Egaz Moniz)
8. Carta de Condicionantes Geral: Zonas de servidão aeronáutica – Zona 7
9. Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal: área não incluída

Gabinete do Munícipe | Contactos:
Portal do Munícipe: portaldomunicipe.cm-porto.pt
Linha Porto. 220 100 220 – 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00 (chamada para a rede fixa nacional)
Atendimento presencial (marcação através da Linha Porto. 220 100 220):
Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto
De 2ª a 6ª feira das 9h00 às 17h00

Para informações adicionais sobre as práticas de privacidade do Município do Porto, consulte o nosso site em https://www.cm-porto.pt/legal/politica-de-privacidade ou envie um email para rgpd@cm-porto.pt

2. Antecedentes

Para o terreno/parcela municipal em questão, verifica-se licença histórica para construção de barraco (LIC 418/51), supostamente, sem interesse.
Identifica-se requerimento a solicitar a ocupação precária do terreno para fins agrícolas, seguido de informação sobre a viabilidade de ocupação (I/29667/09/CMP), com parecer indeferido, na sequência da não elaboração do Projeto de Execução da requalificação da Ruas de Chaimite e Coolela (P/125598/08/CMP). Em 2020, o projeto de execução da Rua de Chaimite foi elaborado e finalizado pela Divisão Municipal de Projetos (DMP), através do processo P/I/70166/13/CMP.

3. Parecer / Proposta

Tendo em consideração a finalização do projeto de requalificação da Rua de Chaimite e a localização do terreno no enquadramento do PDM em vigor, a categoria de espaços "Espaços Centrais" privilegia *a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana e a qualificação do espaço público, devendo garantir-se o equilíbrio funcional, através da coexistência de vários usos urbanos, (…), desde que compatíveis entre si* (artigo 17.º, PDMP).

Estando o terreno inserido na subcategoria "Área de blocos isolados de implantação livre", as áreas *correspondem aos espaços urbanos de formação recente, dominantemente caracterizadas por edifícios isolados resultantes de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, sendo frequentemente resultantes da aplicação de critérios quantitativos* (artigo 31.º, PDMP). Aplicam-se as condições dos artigos 32.º e 33.º (PDMP) para a edificabilidade e logradouros, respetivamente. Salienta-se que, atualmente, o terreno é livre de qualquer edificação devendo respeitar as situações de construção de novos edifícios.

Um estudo de volumetrias foi elaborado para avaliar a capacidade construtiva e urbanística do terreno em causa. Propõe-se um ajuste do alinhamento do traçado da Rua de Chaimite, por forma a colmatar a frente urbana, com base no recuo da delimitação da parcela municipal em concordância mais adequada com o edificado contíguo existente.
Verificou-se, todavia, que a área que consta no processo de Cadastro n.º 691/29 parece não coincidir com a da cartografia oficial (Departamento Municipal de Planeamento Urbano - DMPU). Como tal, a área considerada para efeitos de cálculo do estudo é a representada na cartografia, de 159,87 m2. Assim, do estudo urbanístico que se adaptaria à situação em causa, atendendo ao ajustamento decorrente da parcela e à promoção de área de cedência ao espaço público, os valores resultantes são os seguintes, com base no desenho em anexo (Des.01):

Área de cedência:	16,25 m2
Área total de terreno:	143,62 m2 (após cedência)
Área de implantação:	51,0 m2
Área bruta de construção total:	153,0 m2
Área de logradouro:	92,62 m2
Índice construtivo:	1,0
Índice de área permeável:	≥ 0,4

Gabinete do Munícipe | Contactos:
Portal do Munícipe: portaldomunicipe.cm-porto.pt
Linha Porto. 220 100 220 – 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00 (chamada para a rede fixa nacional)
Atendimento presencial (marcação através da Linha Porto. 220 100 220):
Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto
De 2ª a 6ª feira das 9h00 às 17h00

Para informações adicionais sobre as práticas de privacidade do Município do Porto, consulte o nosso site em https://www.cm-porto.pt/legal/politica-de-privacidade ou envie um email para rgpd@cm-porto.pt

4. Conclusão

Face ao exposto, julga-se pertinente considerar o reperfilamento da Rua de Chaimite tendo em consideração a colmatação da malha urbana e a qualificação do espaço público, no caso de ser pretendida pelo município. De referir que a subcategoria de espaço compreendida (Área de blocos isolados de implantação livre, PDMP) não se adequa à ocupação individual das parcelas do espaço urbano em estudo. Para cumprir a respetiva qualificação do solo funcional dever-se-ia assumir uma operação de reparcelamento.
Não obstante, tendo em consideração o pedido solicitado e de acordo com o Regulamento do PDMP, a viabilidade construtiva viável para o terreno resulta numa área de edificação de 153 m2.
Apesar dos motivos acima apresentados, o terreno municipal poderá ser considerado para alienação em hasta pública desde que sejam salvaguardadas, quer a(s) pretensão(ões) do município, quer os objetivos do PDMP e integração das operações urbanísticas.

5. Anexos

Des.01: Planta geral e perfis do estudo – Proposta de edificabilidade/capacidade construtiva de parcela municipal.

À consideração superior,

Assinado digitalmente por ANA TAVARES DA PONTE TEIXEIRA AMANTE
Data: 2022.08.08 10:32:55 +01:00

(Ana Tavares Amante, arq.)

Gabinete do Munícipe | Contactos:
Portal do Munícipe: portaldomunicipe.cm-porto.pt
Linha Porto. 220 100 220 – 2ª a 6ª feira das 9h00 às 19h00 (chamada para a rede fixa nacional)
Atendimento presencial (marcação através da Linha Porto. 220 100 220):
Praça General Humberto Delgado, 266, 4000-286 Porto
De 2ª a 6ª feira das 9h00 às 17h00

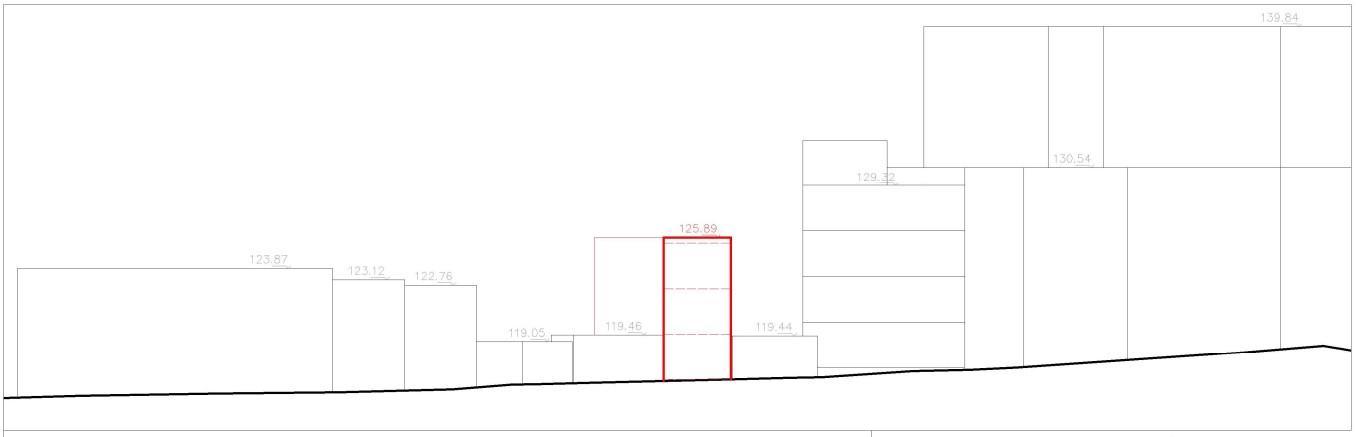
Para informações adicionais sobre as práticas de privacidade do Município do Porto, consulte o nosso site em https://www.cm-porto.pt/legal/politica-de-privacidade ou envie um email para rgpd@cm-porto.pt

Desenho associado à informaçãc - NUD/456526/2022/CMP'

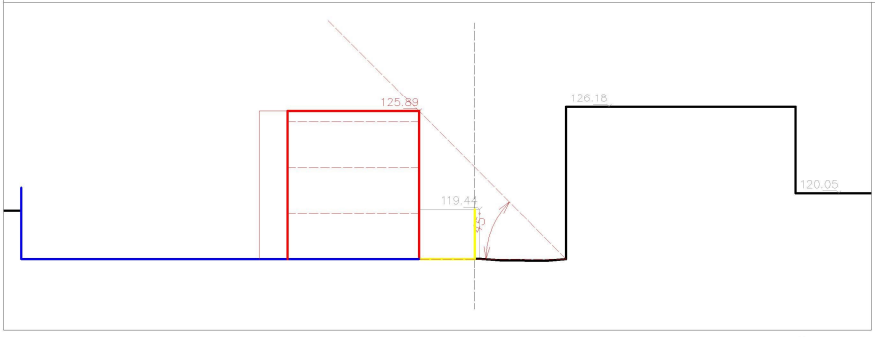


Planta

Novo alinhamento da frente urbana | Cedência espaço público | Parcela terreno | Implantação | Proposta



Perfil da Rua de Chaimite



Corte AA'

Informação urbanística da proposta:

Área de cedência: 16,25 m2
Área total de terreno: 143,62 m2
Área de implantação: 51,0 m2
Área bruta de construção total: 153,0 m2
Área de logradouro: 92,62 m2
Índice construtivo: 1,0
Índice de área permeável: ⩾ 0,40

Departamento Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos

Gabinete de Estudos Urbanísticos

Rentabilização de imóvel municipal I Alienação de terreno

IDENTIFICAÇÃO DO PROJECTO: Rentabilização de imóvel municipal I Alienação de terreno

PROCESSO: NUP/42756/2022/CMP

DESIGNAÇÃO: Planta geral e perfis do estudo - Proposta de edificabilidade/capacidade construtiva de parcela municipal

ESCALAS: 1:500 | DES. 01

DATA: AGO 2022

Porto. Câmara Municipal