



SUOPG 3 ARROTEIA

SUBUNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO

SUOPG 3| O que é?

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

- Subunidade Operativa de Planeamento e Gestão (SUOPG 3) – é uma **área de solo rústico** mas cuja urbanização é indispensável à estruturação da cidade de São Mamede de Infesta.
- Condiciona a envolvente urbana quanto ao correto ordenamento do território, às acessibilidades viárias, à existência de espaços verdes e equipamentos coletivos;
- Obriga a um **reforço** daquelas **infraestruturas** na medida em que instala mais população no concelho.

ENQUADRAMENTO LEGAL

- Decorre da Lei de Solos, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do DR 15/2015 de 19 de agosto, obrigatoriamente aplicados no PDMM;
- Necessidade de reclassificação do solo como urbano, através de **Plano de Pormenor**;
- As obras de urbanização são, por Lei, devidas pelos proprietários;
- **Justa distribuição de benefícios e encargos** do processo de urbanização – perequação entre os proprietários;
- Afetação social de **mais-valias** atribuídas pelo Plano (edificabilidade) a integrar o FMSAU.

SUOPG 3| Como se justifica a reclassificação do solo?

FUNDAMENTAÇÃO

- Pela DINÂMICA URBANÍSTICA
- Pela DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO
- Pela demonstração da SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA:
 - Indisponibilidade de solo urbano para a finalidade;
 - Impacto da carga urbanística no sistema das infraestruturas existentes;
 - Identificação dos RESPONSÁVEIS PELO FINANCIAMENTO;
 - Identificação das FONTES DE FINANCIAMENTO CONTRATUALIZADAS.

CONTRATO PARA PLANEAMENTO

Os INTERESSADOS na reclassificação do solo propõem à CMM a celebração de contrato.

CMM pode obrigar-se perante os INTERESSADOS à aprovação de um PLANO DE PORMENOR.

SUOPG 3 | Para que serve?

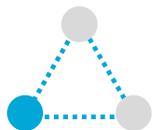
OBJETIVOS

- **Coesão territorial**, com reestruturação viária e criação de espaços públicos, em consolidação do contínuo urbano adjacente à cidade do Porto;
- **Competitividade territorial** do Município, pelo urbanismo de referência, com reforço das centralidades pela oferta de serviços urbanos, de equipamentos e comércio, e humanizando os espaços urbanos facilitando a mobilidade; reforçando a complementaridade ao Polo da Asprela.
- **Valorização da propriedade** face ao urbanismo de qualidade;

PRINCÍPIOS

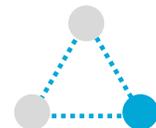
- **Justa distribuição de encargos de urbanização e benefícios** da edificabilidade;
- **Transparência** de atuação da CMM;
- Estabelecimento de **confiança entre proprietários e a CMM**;
- **Construção coletiva do território**, reunindo as vontades individuais e os desígnios do planeamento territorial do Município.

SUOPG 3 | Quem participa no processo reclassificação, de urbanização e de edificação do solo?



LEGÍTIMOS PROPRIETÁRIOS

Com inscrição do direito na Conservatória do Registo Predial.



CÂMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS

Como entidade que elabora o Plano de Pormenor para reclassificação do solo.

SUOPG 3 | VISÃO GERAL

SUOPG 3 | Estratégia

ENQUADRAMENTO TERRITORIAL



Estrutura Ecológica / Solo Rústico



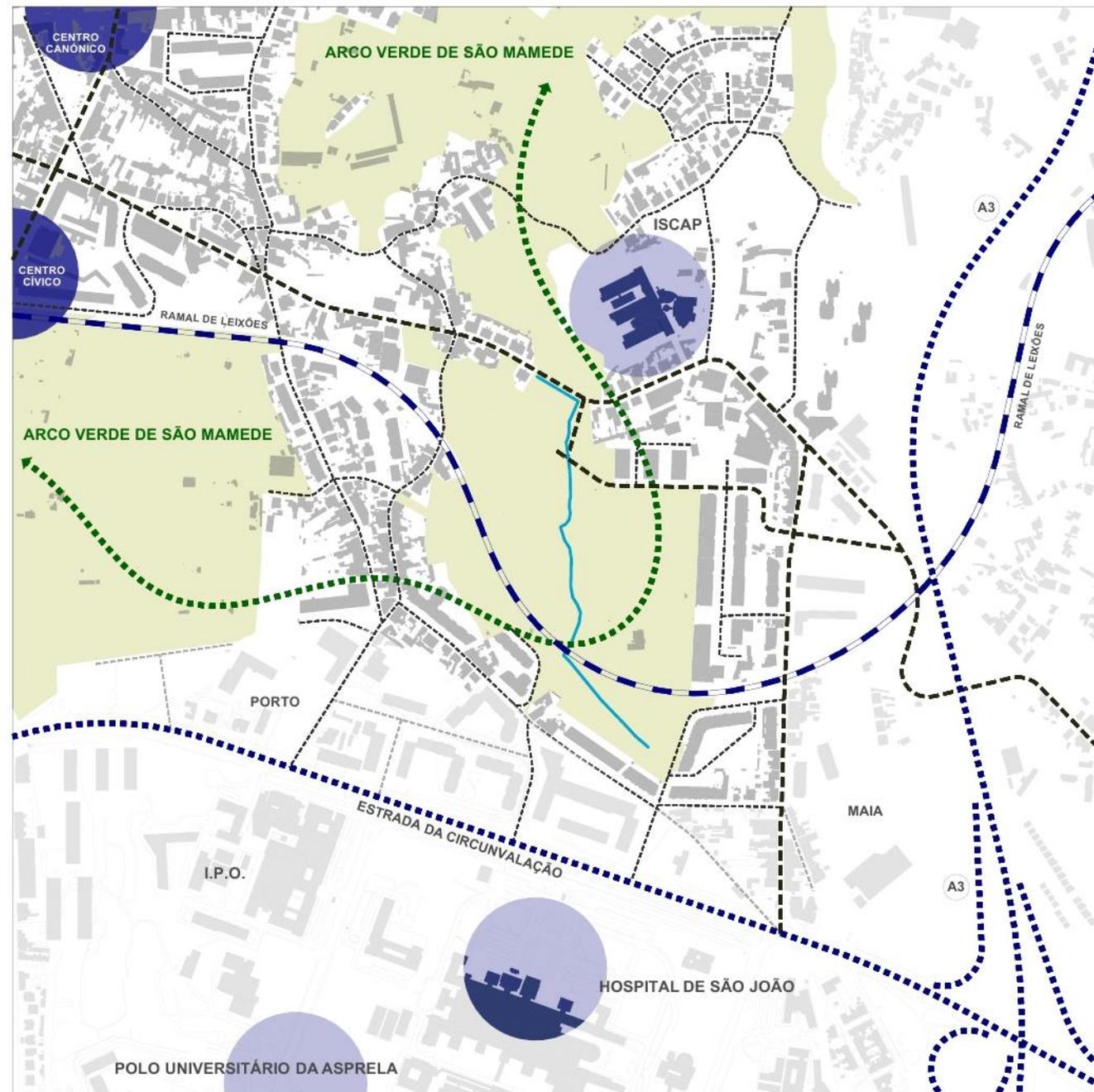
Arco Verde de São Mamede - MOT



Equipamento estruturante



Centralidades



SUOPG 3 | Estratégia

MODELO PROPOSTO



Acessibilidade



Conetividade



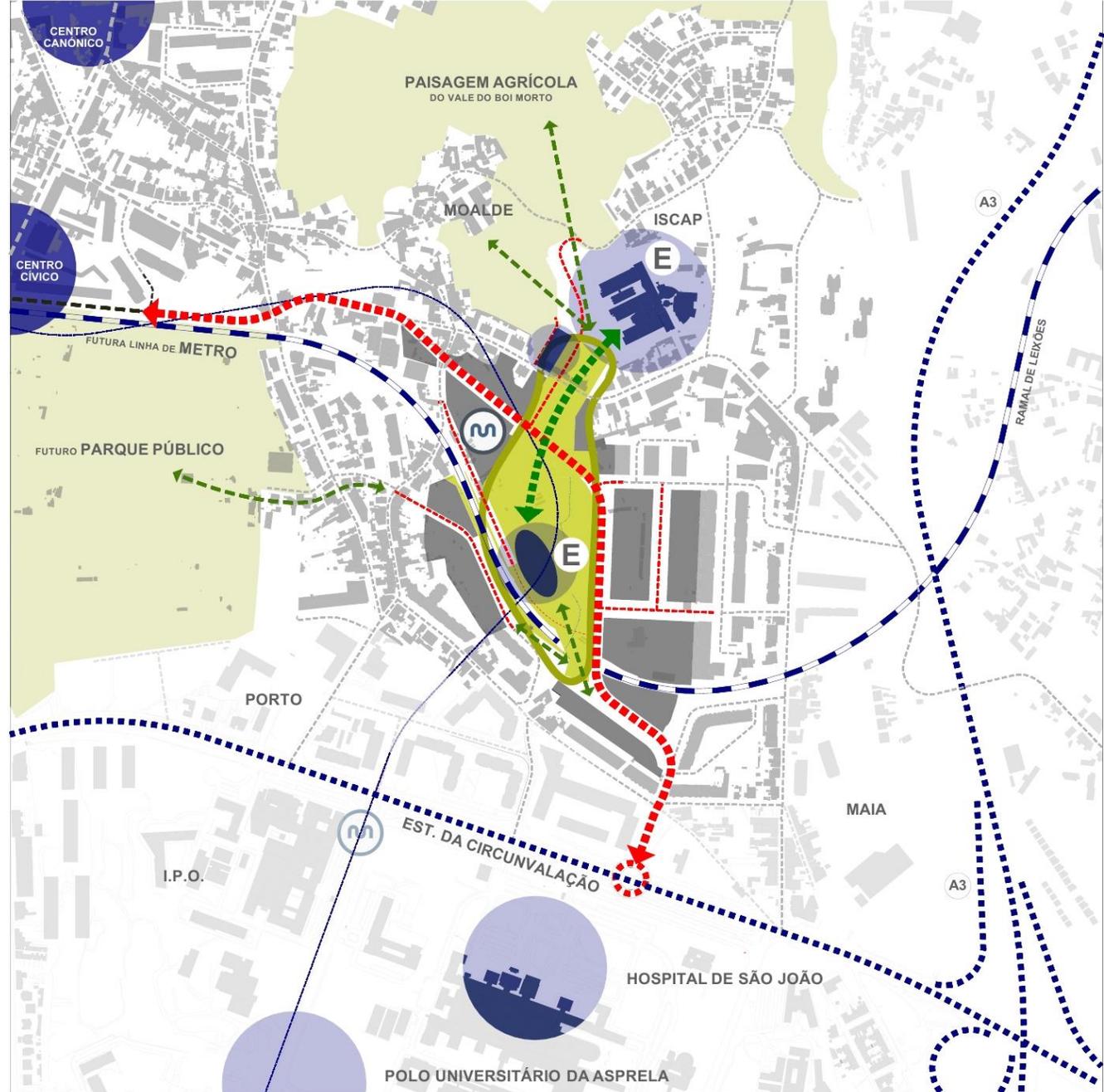
Espaço urbano de referência
Parque / Praça



Equipamento “âncora”



Estação de Metro





Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

ARCHICAD Origin

Google Earth













SUOPG 3 | OPERACIONALIZAÇÃO

SUOPG 3 | Como se operacionaliza?



ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR COM EFEITOS REGISTAIS

- Elaboração da proposta do Plano de Pormenor (PP) pela CM;
- Contrato de urbanização entre proprietários e a CM, fixando:
 - Encargos urbanísticos das operações e prazo de execução;
 - Condições de redistribuição de benefícios e encargos;
- Publicação do PP com efeitos registais.
- Emissão de certidão para efeitos de inscrição no registo predial, com prazo para as obras de urbanização e as obras de edificação.

SUOPG 3 | Como se materializa?

FASE 1

ABERTURA DO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO DO PP

Delimitação da área a sujeitar à elaboração do PP, com demonstração da indispensabilidade e viabilidade económico-financeira da proposta.

Abertura do período de participação pública.

FASE 2

TRABALHO TÉCNICO

CMM desenvolve a proposta com os elementos previstos nos artigos 107.º e 108.º do RJIGT, em cooperação com os proprietários.

São seguidos os procedimentos legalmente previstos para a elaboração de planos municipais.

FASE 3

FORMALIZAÇÃO

Assinatura do contrato de urbanização, fixando:

- os encargos das operações urbanísticas;
- a redistribuição de benefícios (edificabilidade) e encargos urbanísticos.
- o prazo de execução da urbanização e edificação;

O contrato de urbanização concretiza o reparcelamento da propriedade.

FASE 4

REGISTO/ OBRAS DE URBANIZAÇÃO e EDIFICAÇÃO

Publicação do PP.

Emissão da certidão do PP.

Registo dos lotes/ parcelas resultantes, na conservatória do Registo Predial.

Início das obras de urbanização e de edificação.

Consequência do não cumprimento do prazo:
caducidade da reclassificação do solo

SUOPG 3 | Elementos preliminares

1. DESENHO URBANO PRELIMINAR

1.1 Enquadramento no PDMM

1.2 Solução urbanística preliminar

1.3 Cadastro e delimitação do PP

1.4 Reparcelamento

2. PRÍNCÍPIOS DE REGULAMENTAÇÃO DA EDIFICABILIDADE

2.1 Termos de referência do RPDM

a) Promoção de utilização residencial, complementada com atividades económicas, equipamentos e serviços na proximidade do Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP) e como complemento à área urbana do Porto, atualmente limitada fisicamente na sua expansão, face à concentração de serviços académicos e de saúde - Polo da Asprela;

b) Unificação das diferentes funcionalidades através de uma área verde de enquadramento;

c) Reestruturação da rede viária para transposição das barreiras físicas existentes à mobilidade viária e pedonal, prevendo-se a ligação direta à Circunvalação (em coordenação com o Município do Porto) e uma passagem inferior viária sob a linha férrea (em coordenação com a IP);

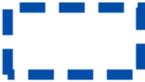
d) Garantia da continuidade física do sistema de corredores verdes estruturantes (arco verde de São Mamede de Infesta) através de uma rede de percursos pedonais e de espaços públicos de estadia e recreio, articulando a estrutura verde com as diversas utilizações.

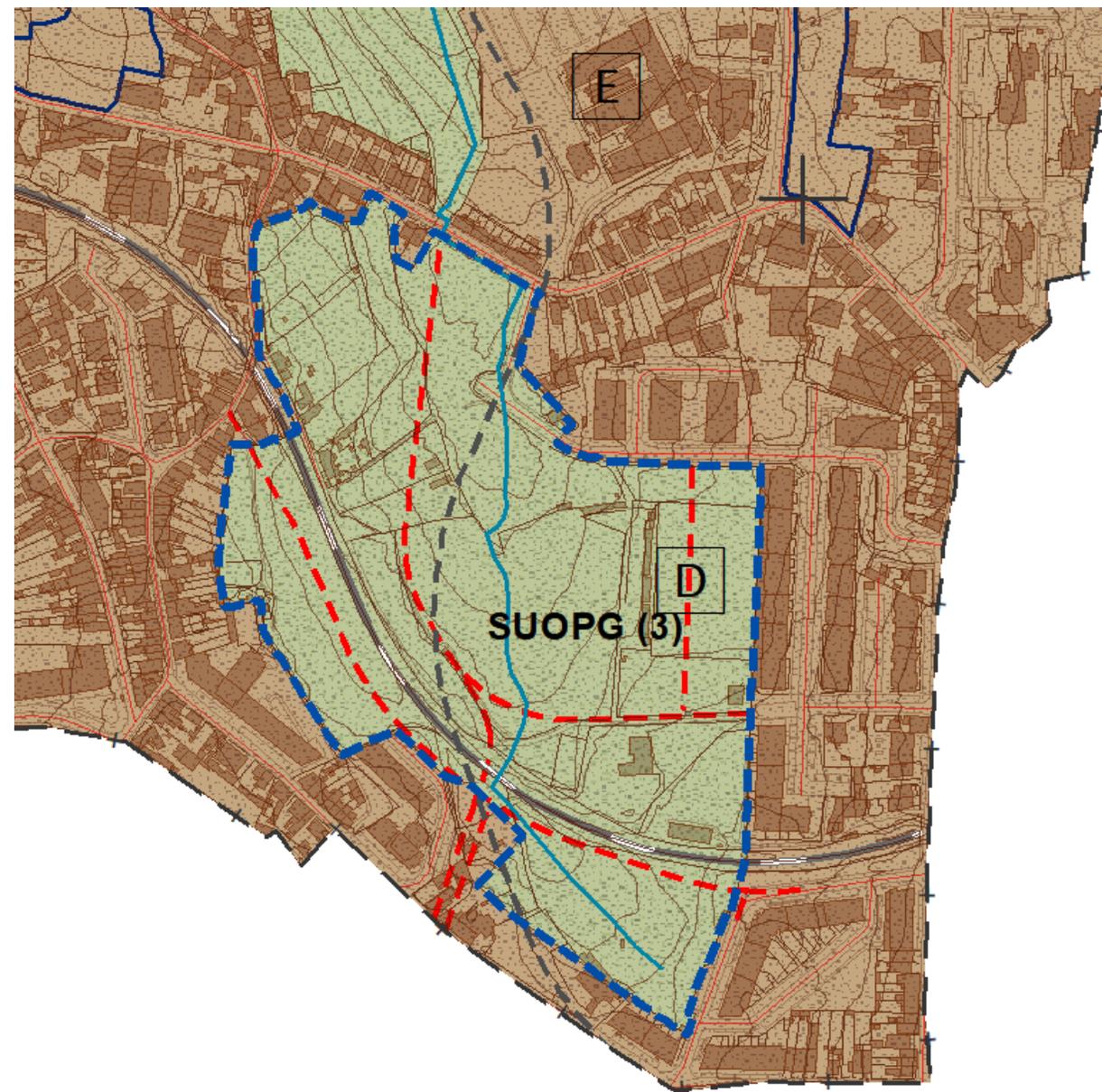
1.1
SUOPG 3
Enquadramento no PDMM

CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

- ▶ Solo rústico a reclassificar como urbano
- ▶ Espaços agrícolas

LEGENDA

-  Limite da SUOPG 3
-  Via prevista
-  Linha de metro prevista



CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

LEGENDA

- Limite de parcela
- - - - - Eventual limite de Plano de Pormenor – nascente

ÁREA (m²)

79 223

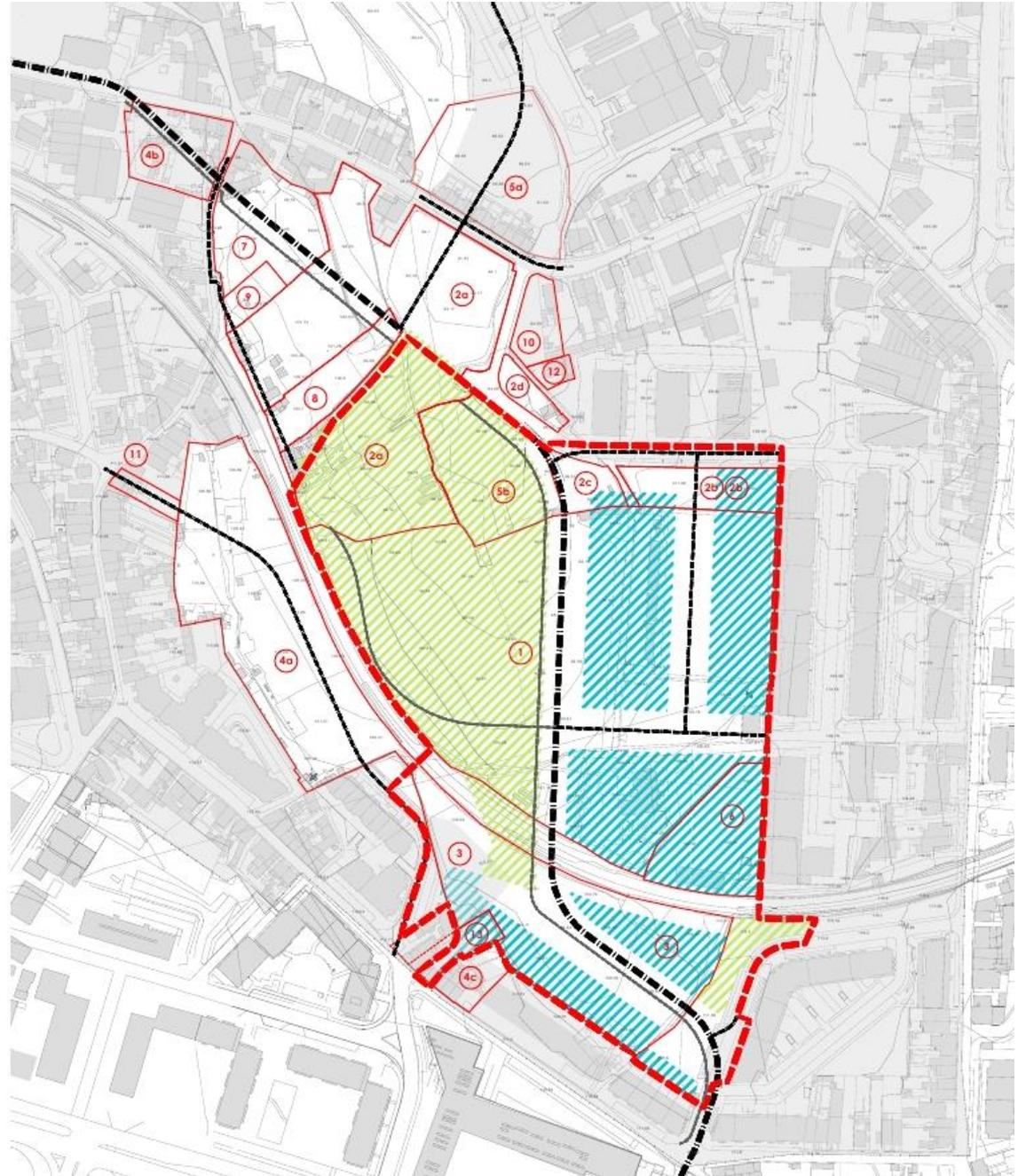
(parcelas incluídas no PP)

ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

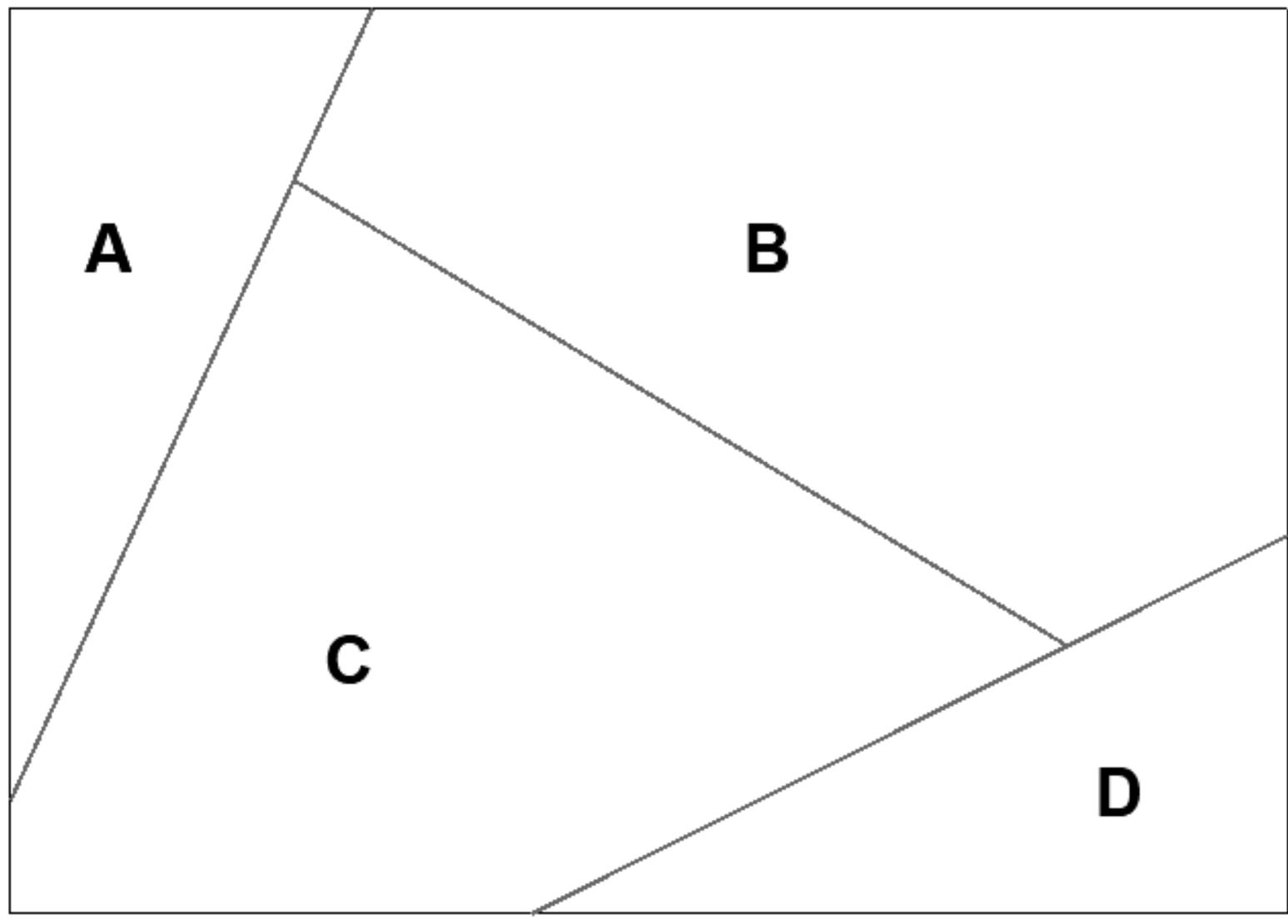
- - - - - Infraestrutura principal
- - - - - Infraestrutura local
- - - - - Infraestrutura ciclável
- ▨ Espaços verdes de utilização coletiva e equipamento

▨ ÁREAS DE EDIFICAÇÃO

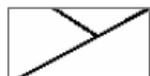
▨ Solo urbano atual



▶ PARCELAS ORIGINAIS



► Solução Urbanística Preliminar (SUP)
sobreposta às parcelas originais



Limite das parcelas originais

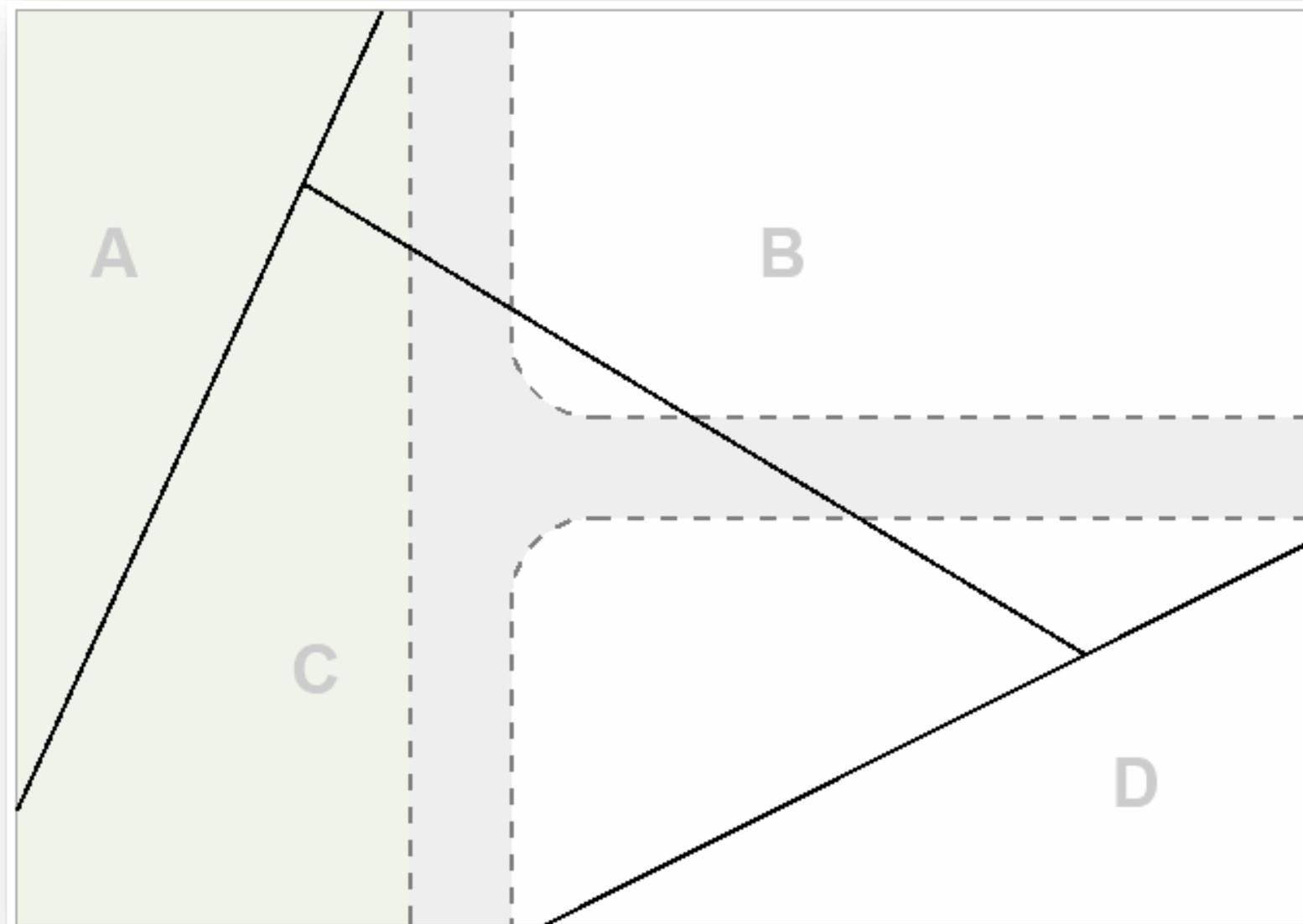
Áreas previstas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamento



Espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos



Infraestruturas

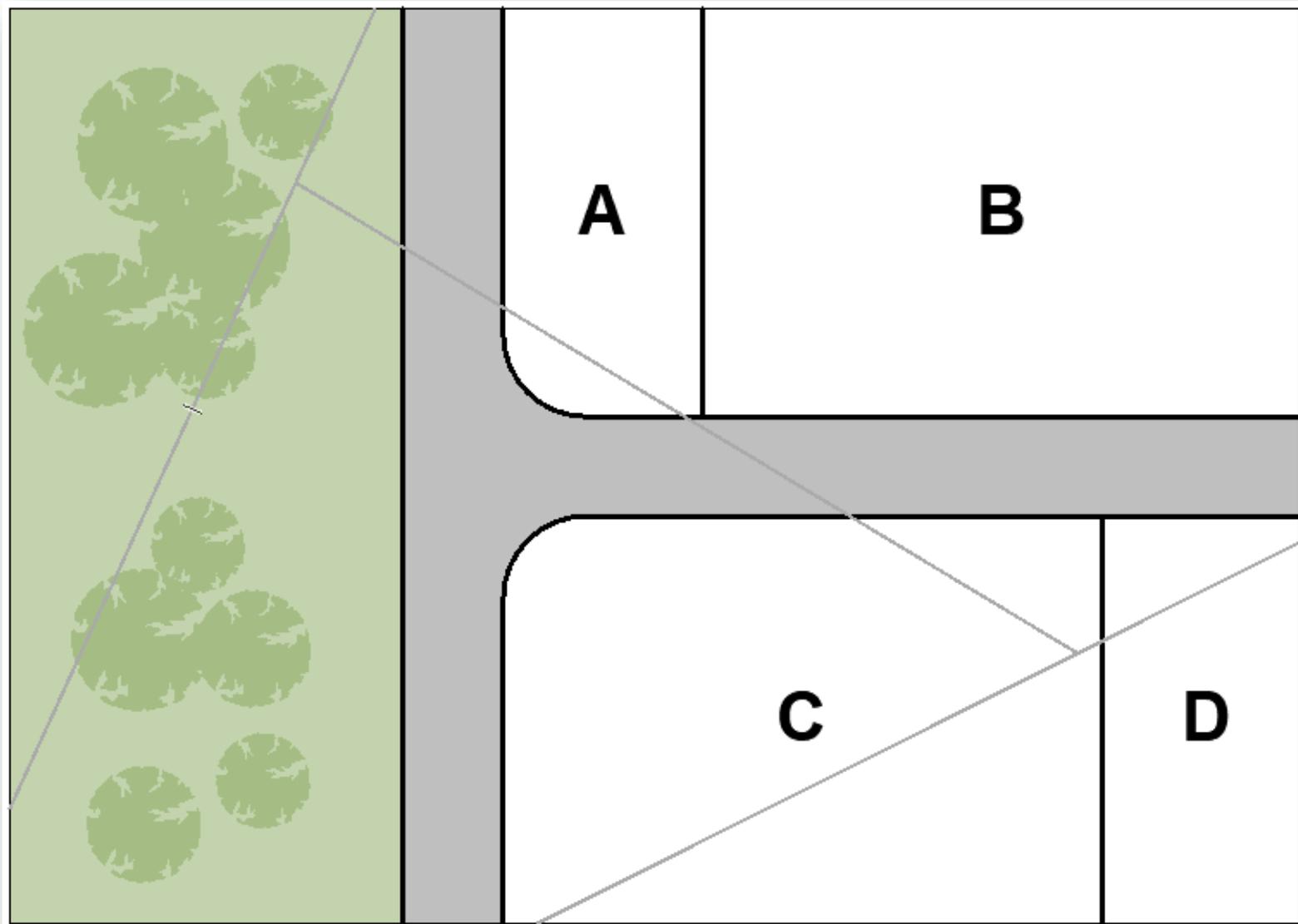


► SUP com novos lotes

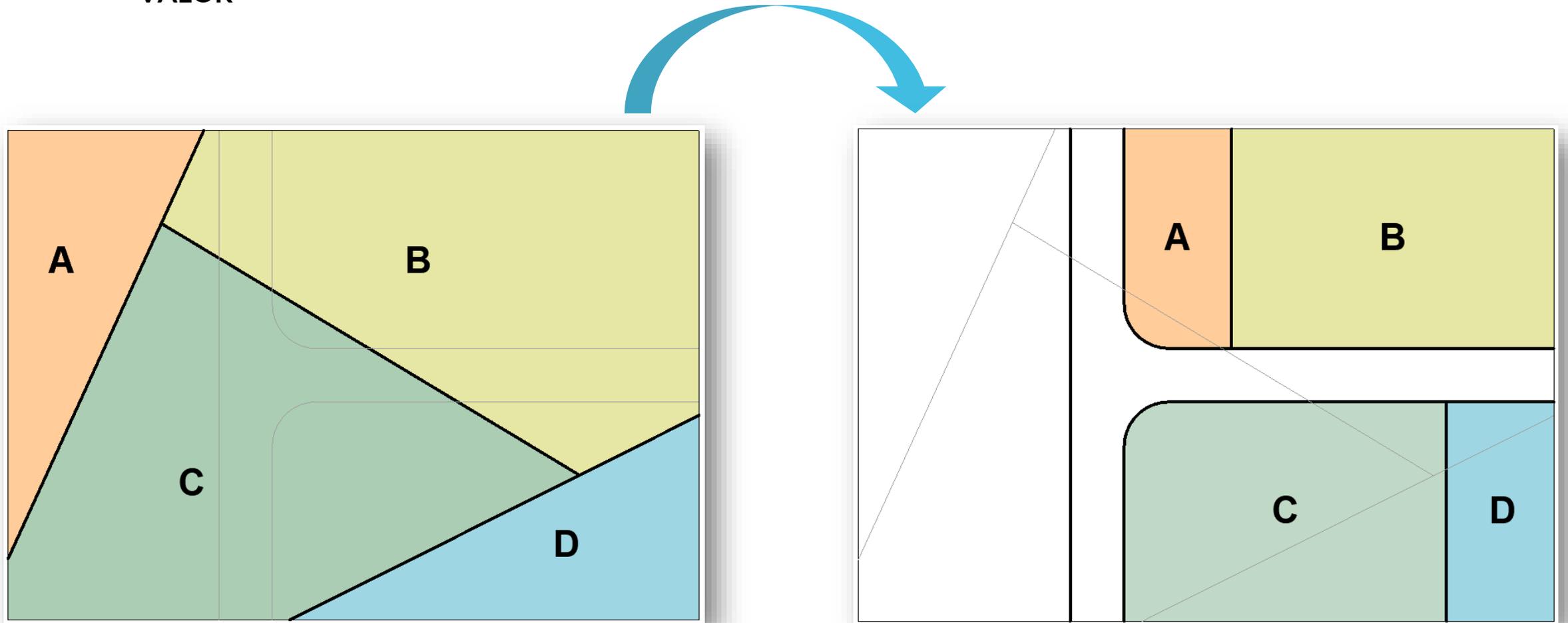
Áreas previstas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamento

 Espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos

 Infraestruturas



SUBSTITUIÇÃO DOS ANTIGOS TERRENOS PELOS NOVOS LOTES, NA PROPORÇÃO DO SEU VALOR



NOVOS LOTES SITUADOS O MAIS PRÓXIMO POSSÍVEL DOS ANTIGOS TERRENOS

VALORES MERAMENTE DE SIMULAÇÃO

QUADRO EXEMPLIFICATIVO				
PROPRIETÁRIOS	ENCARGOS ESTIMADOS			BENEFÍCIOS ESTIMADOS
	VALOR DA PARCELA (€)	INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA (proporcional ao valor da parcela) (€)	% (proporcional ao investimento)	EDIFICABILIDADE DO LOTE (m ²)
Parcela A	50 000	40 000	10%	3 000
Parcela B	200 000	160 000	40%	12 000
Parcela C	200 000	160 000	40%	12 000
Parcela D	50 000	40 000	10%	3 000
	500 000	400 000	100%	30 000

VALORES MERAMENTE DE SIMULAÇÃO

QUADRO EXEMPLIFICATIVO					
PROPRIETÁRIOS	ENCARGOS ESTIMADOS				BENEFÍCIOS ESTIMADOS
	VALOR DA PARCELA (€)	INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA (proporcional ao valor da parcela) (€)	SIMULADOR	% (proporcional ao investimento)	EDIFICABILIDADE DO LOTE (m ²)
			VARIAÇÕES P/ INV EM INFRAESTRUTURA		
Parcela A	50 000	40 000		10%	3 000
Parcela B	200 000	160 000	+ 80 000	49%	14 700
Parcela C	200 000	160 000	- 80 000	31%	9 300
Parcela D	50 000	40 000		10%	3 000
	500 000	400 000	-	100%	30 000

VALORES MERAMENTE DE SIMULAÇÃO

QUADRO EXEMPLIFICATIVO					
PROPRIETÁRIOS	ENCARGOS ESTIMADOS				BENEFÍCIOS ESTIMADOS
	VALOR DA PARCELA (€)	INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA (proporcional ao valor da parcela) (€)	SIMULADOR	% (proporcional ao investimento)	EDIFICABILIDADE DO LOTE (m ²)
			VARIAÇÕES P/ INV EM INFRAESTRUTURA		
Parcela A	50 000	40 000		10%	3 000
Parcela B	200 000	160 000	+ 160 000	58%	17 400
Parcela C	200 000	160 000	- 160 000	22%	6 600
Parcela D	50 000	40 000		10%	3 000
	500 000	400 000	-	100%	30 000

DUAS AVALIAÇÕES: NÃO ESPECULATIVA E OUTRA DE MERCADO

▶ AVALIAÇÃO PREVISTA – ENQUADRAMENTO LEGAL

Lei de bases gerais da política pública de solos de ordenamento do território e de urbanismo (**Lei de Solos**)

Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, artigos 67.º a 71.º

▶ RPTEU

Regulamento n.º 1027/2020 de 18 de novembro republicado Aviso n.º 4301/ 2021 de 8 de março republicado Edital n.º 824/2021 de 20 de julho

▶ Considerar o valor das infraestruturas

alínea a) do ponto 2. do artigo 71.º da Lei de bases gerais da política pública de solos de ordenamento do território e de urbanismo

▶ Encargos urbanísticos padrão

artigos 93.º a 96.º do RPDMM

VALOR
NÃO
ESPECULATIVO

AVALIAÇÃO PROPRIETÁRIOS

▶ Contratação de ajuda especializada para:

- avaliação dos terrenos / valor de mercado da parcela;
- aferição dos custo das infraestruturas.

Sempre que solicitado os serviços da CMM estão disponíveis a prestar esclarecimentos

AVALIAÇÃO PREVISTA NO REGULAMENTO PEREQUATIVO DE TAXAS EDIFICATÓRIAS E URBANÍSTICAS:

Valor do solo urbano não infraestruturado: $S/m^2 = (cL / cL_{máx} \times 0,15) \times I \times C$

Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (faixa de 30m contígua a via): $S_i/m^2 = [(cL / cL_{máx} \times 0,15) + 0,1] \times I \times C$

As siglas constantes nas fórmulas constantes significam:

- a) **cL**, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)
- b) **cL_{máx}**, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI (atualmente 3,5, em Lisboa e Cascais)
- c) **I**, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local
- d) **C**, o “custo de referência” do m² de ac estabelecido conforme Portaria 65/2019
- e) 0,1 corresponde à existência de infraestrutura local conforme Código de Expropriações.

SUOPG 3 | Justo equilíbrio financeiro

 VALOR DA **PARCELA** + CUSTO DAS **INFRAESTRUTURAS** > VALOR DE MERCADO DO **LOTE**
especulativo

 VALOR DA **PARCELA** + CUSTO DAS **INFRAESTRUTURAS** = VALOR DE MERCADO DO **LOTE**

 VALOR DA **PARCELA** + CUSTO DAS **INFRAESTRUTURAS** < VALOR DE MERCADO DO **LOTE**
especulativo

FIM DA APRESENTAÇÃO