

# HABITAÇÃO, MERCADO E CLIMA:

## QUAL O PAPEL DO PLANEAMENTO TERRITORIAL?

CONGRESSO 2025



## Painel 2: SOLO E INVESTIMENTO: COMO IMPLEMENTAR OS PLANOS?

### Execução sistemática do PDM do Porto

Cláudia Quelhas | Paulo Vieira

**Câmara Municipal do Porto**

Pelouro do Urbanismo

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano

Departam. Municipal de Estudos e Projetos Urbanísticos

Divisão Municipal de Estudos Urbanísticos

ORGANIZAÇÃO:



COM O APOIO:



FUNDAÇÃO  
SERRA HENRIQUES



## **Execução Sistemática**

É, por definição, o mecanismo de execução dos planos, que implica **programação**, e tem na sua base **políticas urbanas integradas**.

## **Agentes de execução dos planos: a tríade do sistema de execução**

Proprietários

Promotores

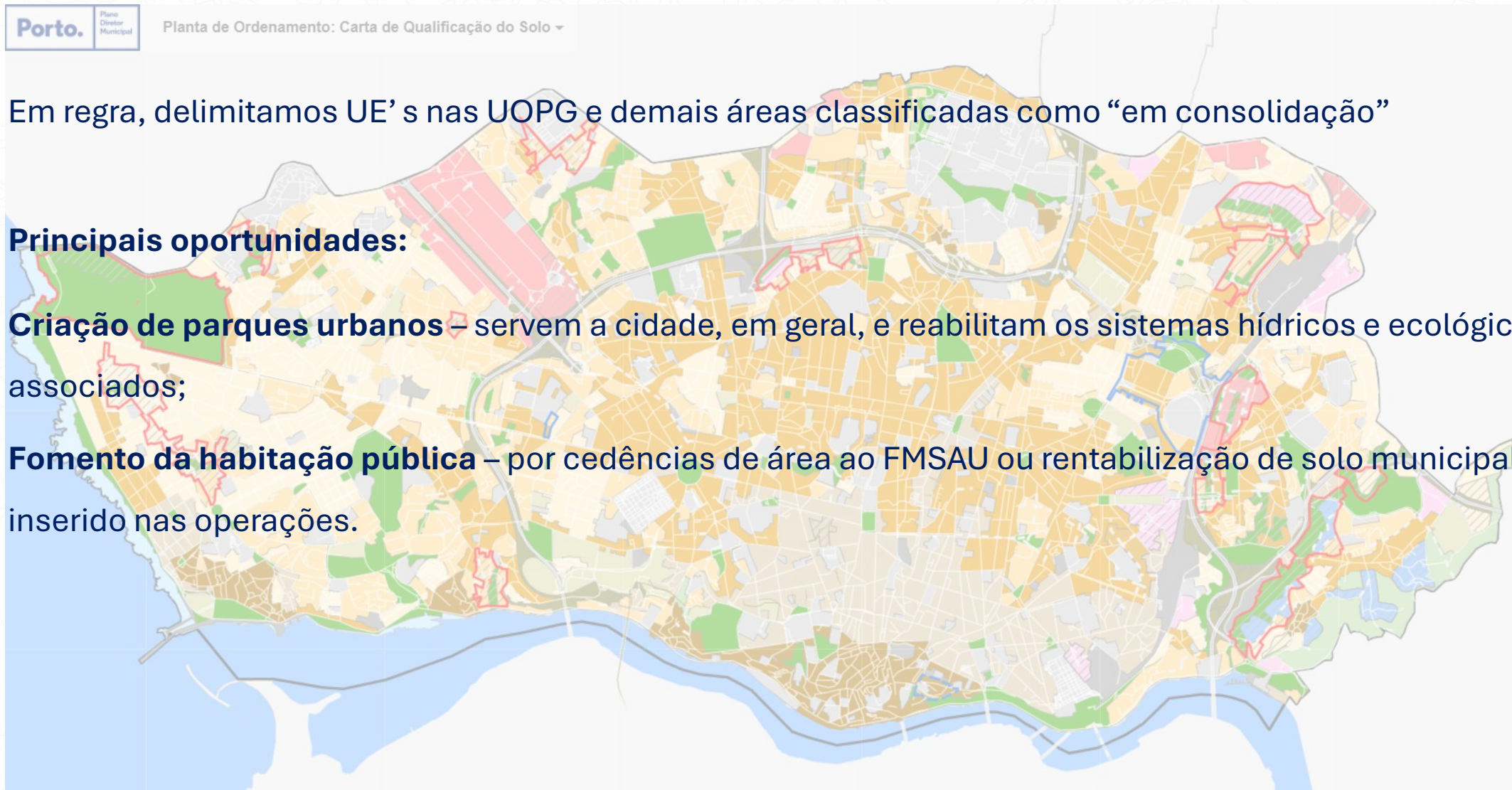
Administração pública

**Que instrumentos usamos para concretizar um desenvolvimento ordenado do território?**

**Que posicionamento adotamos face ao sistema de execução que a lei preconiza?**

**Quais os princípios de interação entre agentes?**

## Delimitação de Unidades de Execução



## INSTRUMENTOS CONVENCIONAIS

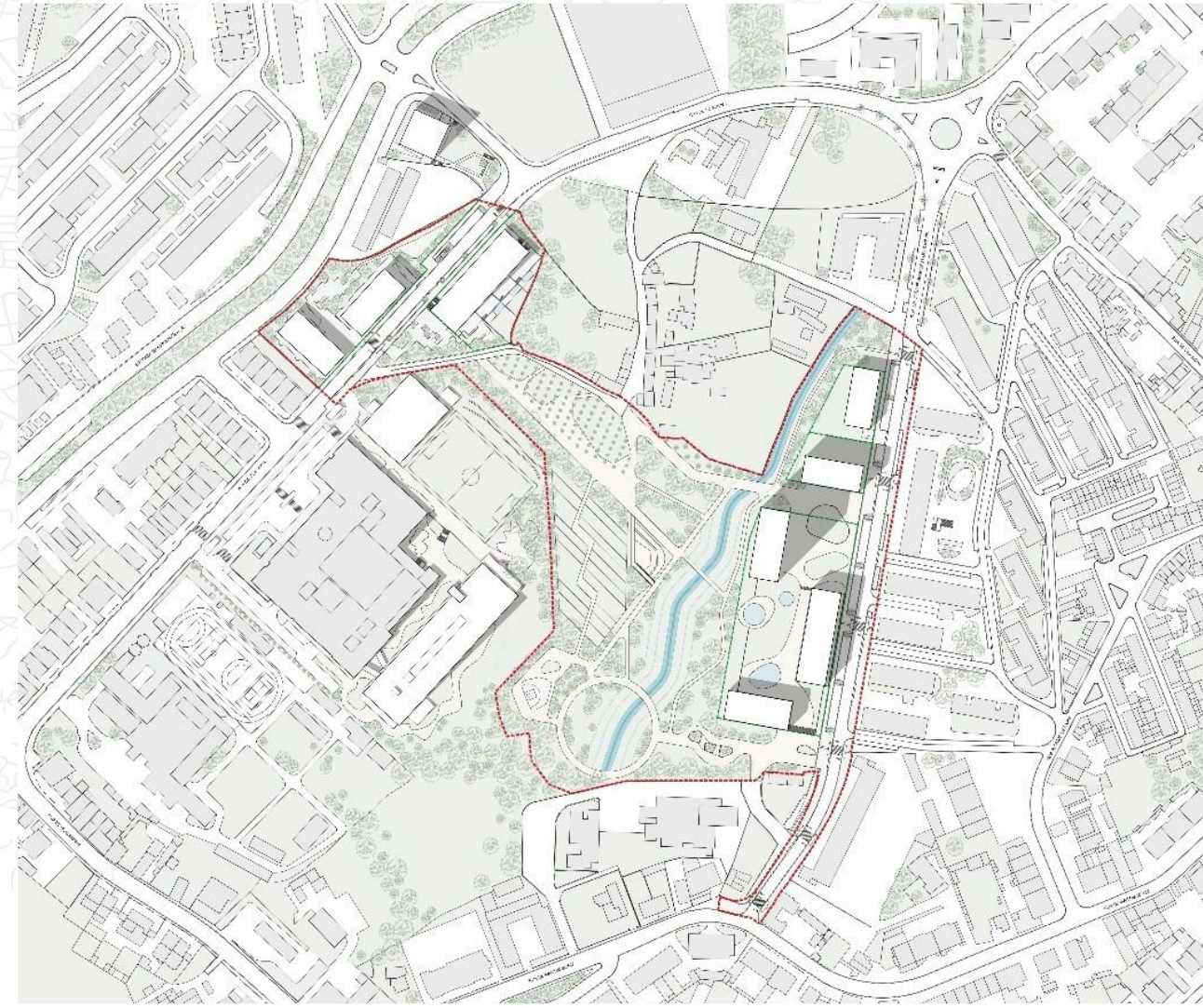
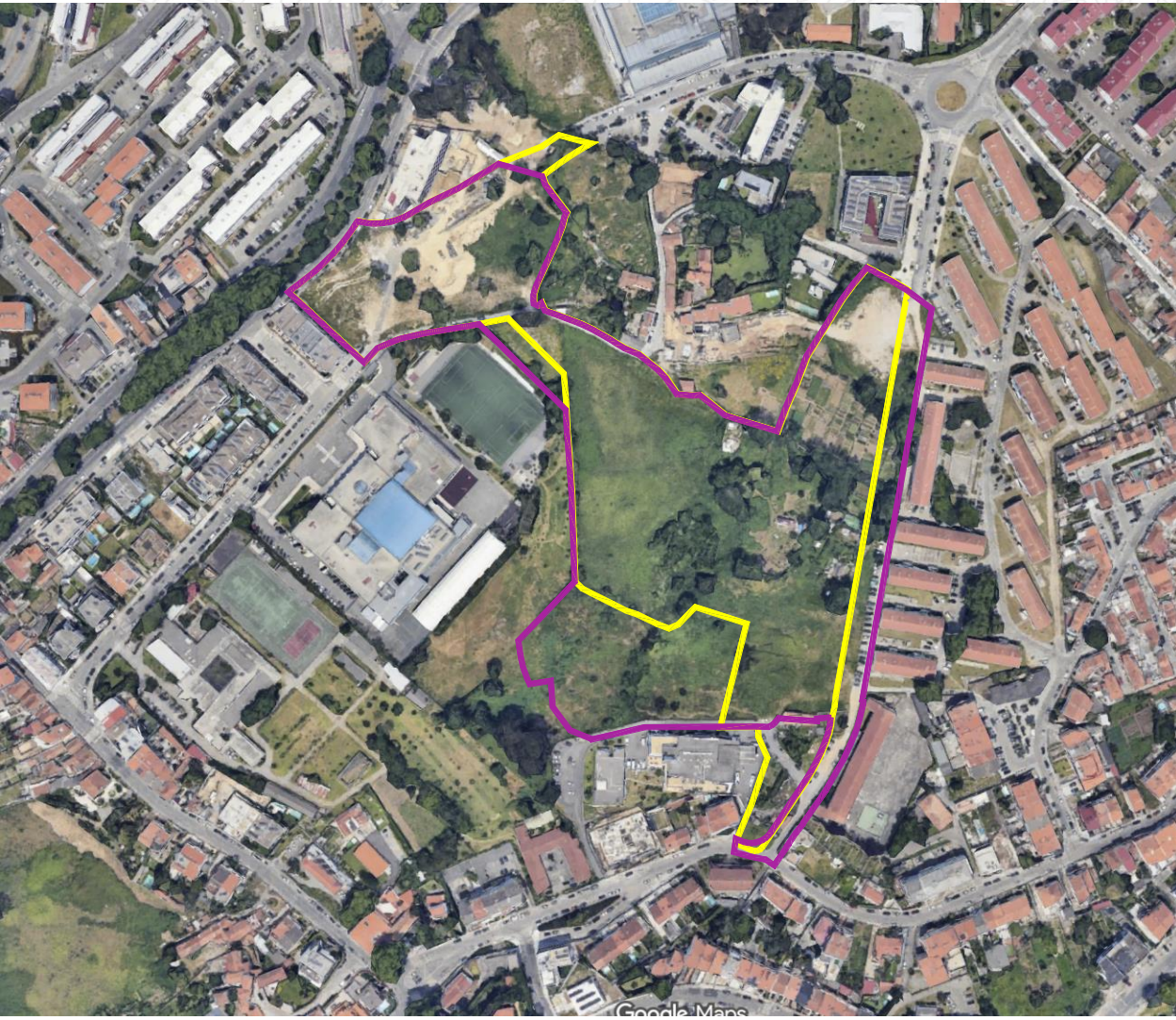
### Delimitação de Unidades de Execução

- Elaboração de Estudos Urbanísticos (EU) de referência que aprovamos com a 1.<sup>a</sup> proposta de delimitação de U.E. (ou única se for o caso);
- EU podem ser feitos pela equipa técnica da CM ou por equipas técnicas externas;
- EU podem definir os parâmetros de um loteamento que, pela sua dimensão absorve, e concretiza, infraestruturas gerais nas obras de urbanização;
- Trabalho em cooperação com os proprietários e as equipas projetistas, do cadastro à proposta urbanística e de reparcelamento;
- Estimativa de benefícios e encargos.

# INSTRUMENTOS CONVENCIONAIS

## Delimitação de Unidades de Execução

### UE1 – Aldoar (UOPG3 – Aldoar)



**HABITAÇÃO,  
MERCADO E CLIMA:**  
QUAL O PAPEL DO  
PLANEAMENTO  
TERRITORIAL?

CONGRESSO 2025



associação  
portuguesa  
de urbanistas

30 DE OUTUBRO DE 2025  
FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

# INSTRUMENTOS CONVENCIONAIS

## Delimitação de Unidades de Execução

### UE1 – Aldoar (UOPG3 – Aldoar)



Imagens: Fonte: MASSLAB | P4

**HABITAÇÃO,  
MERCADO E CLIMA:**  
QUAL O PAPEL DO  
PLANEAMENTO  
TERRITORIAL?

CONGRESSO 2025



associação  
portuguesa  
de urbanistas

30 DE OUTUBRO DE 2025  
FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

#### UNIDADE DE EXECUÇÃO UE1 – ALDOAR

área de intervenção (m2)	55 546
Edificabilidade total (m2)	41 244
<b>Edificabilidade para habitação Pública (m2)</b>	<b>4 880</b>
<b>Parque urbano (área verde de acesso público) (m2)</b>	<b>27 078</b>
Encargos urbanísticos estimados (€)	7 169 830

## OUTROS INSTRUMENTOS

### Estudos Urbanísticos

*Alínea k) do artigo 3.º do PDM do Porto*

**“desenho urbano sem carácter normativo ou vinculativo, de iniciativa municipal, que materializa um desenho orientador de uma eventual operação urbanística, adequado às prescrições do PDMP e às restantes normas legais e regulamentares em vigor”**

- Mecanismo colaborativo por excelência (desenho urbano, direitos e encargos);
- Referencial e não vinculativo;
- Concretiza-se por intermédio da gestão urbanística após articulação da proposta de EU entre as partes interessadas;
- Mecanismos perequativos externos e, em alguns casos, internos.

# OUTROS INSTRUMENTOS

## Estudos Urbanísticos

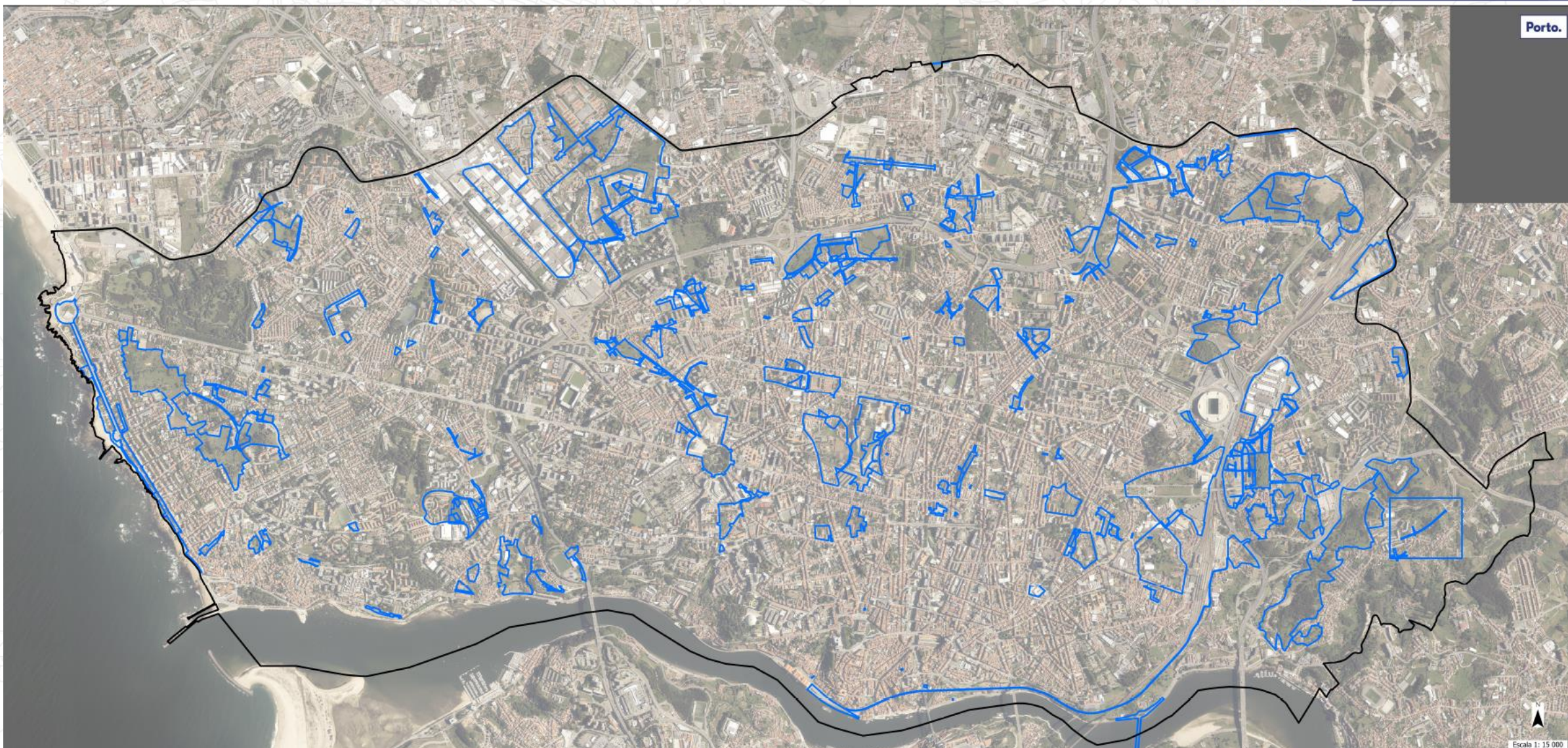
**HABITAÇÃO,  
MERCADO E CLIMA:**  
QUAL O PAPEL DO  
PLANEAMENTO  
TERRITORIAL?

CONGRESSO 2025



30 DE OUTUBRO DE 2025  
FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Porto.



## OUTROS INSTRUMENTOS

### Estudos urbanísticos \_ Praceta Francisco Borges



área da parcela (m2) 2 974

**HABITAÇÃO,  
MERCADO E CLIMA:**  
QUAL O PAPEL DO  
PLANEAMENTO  
TERRITORIAL?

CONGRESSO 2025



associação  
portuguesa  
de urbanistas

30 DE OUTUBRO DE 2025  
FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

#### PROGRAMA:

Cadastro desajustado com a envolvente “privada” concretizada;

Subcategoria morfotipológica, coexistência de vários usos, de frentes urbanas em processo de transformação;

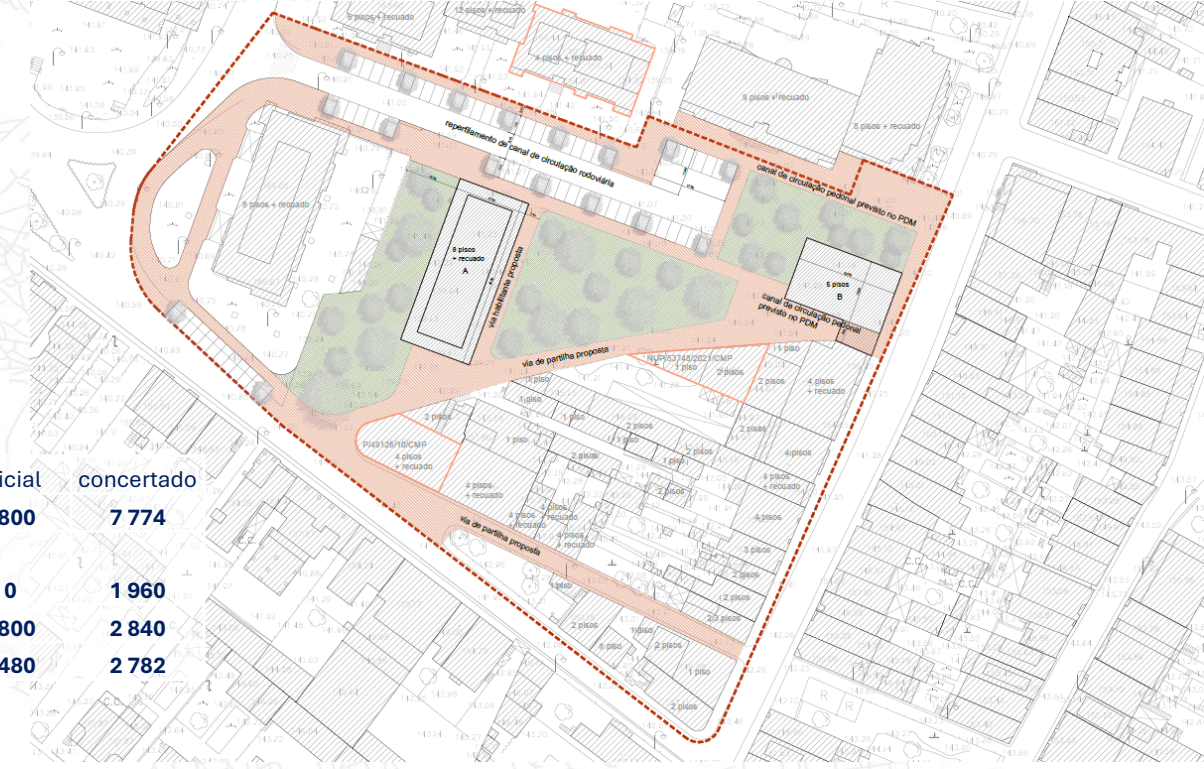
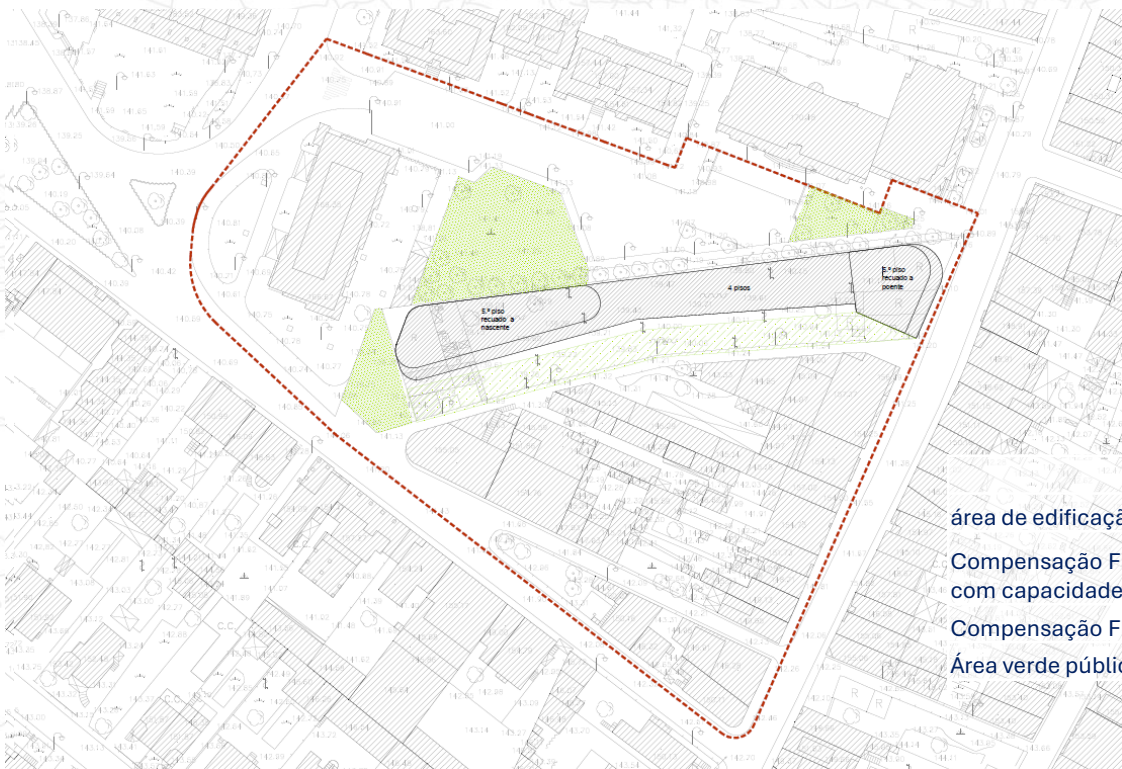
Espaço público com áreas de estacionamento e áreas verdes com franca utilização;

Intervenientes:

- Proprietário/promotor
- O município (gestor do espaço público)
- Os cidadãos /moradores

# OUTROS INSTRUMENTOS

## Estudos urbanísticos \_ Praceta Francisco Borges



área de edificação (m2)
Compensação FMSAU em solo com capacidade edificatória (ae)
Compensação FMSAU pecuniária
Área verde pública (m2)

inicial	concertado
7800	7 774
0	1 960
4800	2 840
1480	2 782

### Cenário previsível sem concertação:

- Frente urbana contínua desenhada pelo cadastro com problemas de integração urbana
- Espaço público resultante de espaços sobrantos

### Mecanismos de execução:

- Desafetação do espaço público (interesse urbanístico)
- Contrato que prevê aquisição e cedência

### Proposta de Estudo Urbanístico concertada:

- Integração urbana
- Aumento de áreas verdes públicas e permeáveis
- Colmatação de empenas cegas
- Possibilidade de revitalização de logradouros com nova frente
- Hieraquização viária e permeabilidade pedonal
- Cedência de área de edificação ao FMSAU

# ESTUDOS URBANÍSTICOS \_ INSTRUMENTO COLABORATIVO



**Combina desenho urbano com vontade de concretizar.**

**É o mais ágil dos instrumentos e pode ser utilizado na execução com os demais instrumentos municipais (aquisição, permutas, cedências, destaques, reparcelamentos,...), sempre com base na avaliação do solo e nos mecanismos perequativos previstos no PDM.**

**Os promotores aderem, naturalmente, a boas soluções urbanísticas, sobretudo quando são chamados a participar nos processos de construção da cidade.**

**São soluções urbanas integradas, com concertação, pressupondo por vezes parcerias, dando, em muitos casos, resposta aos objetivos da execução sistemática.**

**Por isso, aconselham-se!**