

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2000

A Assembleia Municipal do Porto aprovou, em 22 de Novembro de 1999 e em 13 de Abril de 2000, sob proposta da Câmara Municipal, o estabelecimento de normas provisórias para a área a abranger pela revisão do Plano Director Municipal do Porto.

O actual estado dos trabalhos da revisão do Plano Director Municipal do Porto possibilita, nos termos do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, aplicável em virtude do disposto no n.º 4 do artigo 157.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, a adequada fundamentação para o estabelecimento das normas provisórias, que obtiveram o parecer favorável da comissão técnica de acompanhamento para a referida revisão, nos termos do disposto no citado artigo 8.º

Para o município encontra-se em vigor o Plano Director Municipal do Porto, ratificado pelo Despacho n.º 103-A/92 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 27, de 2 de Fevereiro de 1993, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 73/97, de 8 de Maio, e pela deliberação da Assembleia Municipal de 20 de Julho de 1998, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 301, de 31 de Dezembro de 1998.

Com a entrada em vigor das presentes normas provisórias, ficam automaticamente alteradas, durante a vigência destas, ou até à entrada em vigor da referida revisão, as disposições do Plano Director Municipal do Porto, na área por elas abrangida.

Considerando o disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e no n.º 4 do artigo 157.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar as normas provisórias para a área a abranger pela revisão do Plano Director Municipal do Porto, cujo Regulamento, planta síntese e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e dela fazem parte integrante.

2 — As normas provisórias vigoram pelo prazo de dois anos a contar da publicação da presente resolução ou até à entrada em vigor da revisão do Plano Director Municipal do Porto, em elaboração, consoante o que ocorrer em primeiro lugar.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Julho de 2000. — O Primeiro-Ministro, em exercício, *Jaime José Matos da Gama*.

Regulamento das normas provisórias para a área a abranger pela revisão do Plano Director Municipal do Porto

Preâmbulo

O Plano Director Municipal (PDM) do Porto foi ratificado pelo Despacho n.º 103-A/92, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 16 de Janeiro de 1993, tendo o respectivo regulamento e plantas de síntese sido publicados no *Diário da República*, 2.ª série, de 2 de Fevereiro de 1993, data da sua entrada em vigor.

A experiência de aplicação do Plano evidenciou a necessidade de proceder, em primeiro momento, ao aperfeiçoamento e clarificação das suas normas de ordenamento e, num momento posterior, à sua total revisão.

Aprovada a necessidade desta pela Assembleia Municipal, decidiu o executivo substituir o regime do PDM em vigor por normas provisórias que resultassem não só da avaliação da gestão urbanística processada à luz do Plano em vigor mas também das directrizes que o próprio processo de revisão em curso vai apontando.

Ponto assente é que as normas provisórias só deverão reflectir estratégias perfeitamente assumidas pela Câmara Municipal e com carácter concreto, privilegiando a regulamentação da disciplina de edificação e das iniciativas urbanísticas dos particulares, mantendo-se válidas, no essencial, as orientações de carácter estrutural do Plano em vigor. Como instrumento transitório, as normas provisórias devem acautelar propostas posteriores e servir de teste a intenções e medidas do próprio processo de revisão do PDM.

A planta de síntese integrante destas normas provisórias incorpora os princípios descritos, reunindo numa só carta as disposições regulamentares com tradução especializada, através da associação das diversas cartas referidas no Regulamento do PDM de 1993, mas procedendo à sua actualização e à inclusão dos projectos e estratégias aprovados ou assumidos.

Como complemento da planta de síntese, elaborou-se a planta actualizada de condicionantes — omissa no PDM de 1993 —, documento essencial no apoio à gestão urbanística.

No que toca às disposições regulamentares, para além de se conformarem as normas às novas regras e procedimentos resultantes dos regimes de licenciamento municipal que entraram em vigor já após 1987 — data da conclusão técnica do PDM —, começa-se por introduzir e clarificar uma série de conceitos com vista a uma maior precisão na aplicação das normas e uniformização da sua prática pelos diversos serviços municipais.

Assim:

Estabelecem-se as condições que um dado prédio terá de possuir para que haja direito imediato à edificação, salvaguardando-se imposições inerentes ao funcionamento das infra-estruturas e à valorização da imagem da cidade e das suas condições ambientais;

Condicionam-se as demolições, totais ou parciais, de edificações; Institui-se a carta municipal do património;

Estabelecem-se critérios para o cálculo da edificabilidade tanto para os prédios edificáveis como para os sujeitos a operações de loteamento, recorrendo a parâmetros urbanísticos que, embora numericamente equivalentes aos instituídos pelo PDM em vigor, possuem uma maior eficácia reguladora das capacidades de carga urbana e da equidade de edificabilidade entre os diferentes prédios da mesma categoria de espaço, como é o caso do índice de utilização bruta;

Cumulativamente, estabelece-se um índice volumétrico máximo inerente à salvaguarda da imagem da cidade e um índice de utilização útil, com o fim de, em determinadas situações como seja a de habitação colectiva, garantir uma percentagem mínima de áreas comuns qualificadoras das ocupações a instalar nos edifícios;

Definem-se concretamente as situações de excepção à aplicação dos índices urbanísticos referidos, nomeadamente nas situações de colmatção, de reformulação urbanística e de prédios com uma única habitação unifamiliar onde se pretendem garantir as condições mínimas de habitabilidade;

Com a introdução das situações de colmatção em frentes urbanas, resolvem-se os inconvenientes que a aplicação dos índices tem na imagem das áreas consolidadas da cidade, assegurando que, independentemente da área do prédio, as novas edificações respeitem a moda da cêrcea e de tipologia da frente urbana onde se integram;

Com a consideração de frentes de reformulação urbanística, incentiva-se o processo de reconversão e renovação urbana de áreas degradadas ou em transformação, competindo à Câmara Municipal a definição das condições em que se processará a nova ocupação;

Admite-se um suplemento de edificabilidade nos edifícios funcional e plasticamente relevantes, incentivando a sua localização no tecido da cidade;

Simplifica-se o licenciamento nas áreas de protecção urbanística e arquitectónica e ou de protecção paisagística;

Estabelecem-se procedimentos com vista à salvaguarda de verdes privados de interesse relevante para o equilíbrio do ambiente e imagem urbana;

Incentiva-se a reutilização dos edifícios existentes e o incremento da habitação;

Estabelece-se a obrigatoriedade de os lugares mínimos de estacionamento privativo, a criar em resultado de processos de construção, não poderem constituir, individualmente, fracções autónomas, sendo integrados nas restantes fracções do

prédio ou em área condominial, e garantindo, desta forma, que a cada uma destas fracções corresponda o estacionamento mínimo desejável no mesmo prédio;

Testam-se as situações de isenção ao cumprimento do estacionamento mínimo privativo, salvaguardando os edifícios de valor arquitectónico ou localizados em áreas de valor paisagístico ou ainda os prédios que, pela sua localização específica ou configuração, tornem desaconselhável o cumprimento dessa imposição;

Definem-se os parâmetros mínimos a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias, dos espaços verdes e de utilização colectiva e dos equipamentos em operações de loteamento;

Estabelece-se igualmente qual a área de cedência para aqueles fins em operações de loteamento, salvaguardando as situações em que essa cedência possa ser dispensada e substituída por pagamento em compensação, a regulamentar pelo Município.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

As presentes normas provisórias, elaboradas ao abrigo do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, substituem as disposições regulamentares do Plano Director Municipal do Porto, publicado no *Diário da República*, de 2 de Fevereiro de 1993, na sequência da deliberação da sua revisão, estabelecendo a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo para a totalidade do território do concelho.

Artigo 2.º

Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar no território do concelho do Porto ficam sujeitas ao disposto nas presentes normas provisórias.

Artigo 3.º

Vigência

As normas provisórias têm um período de vigência máximo de dois anos contados a partir da data da sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 4.º

Composição das normas provisórias

Fazem parte integrante das normas provisórias os seguintes elementos:

a) Peças desenhadas:

Planta actualizada de condicionantes;
Planta de síntese;

b) Peças escritas:

Relatório;
Regulamento das Normas Provisórias.

Artigo 5.º

Definições

1 — «Prédio» — a unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade, à qual, para efeitos do cálculo da edificabilidade, estão associadas duas áreas:

- a) *At*: área total do prédio, medida em projecção zenital e expressa em metros quadrados;
b) *Ae*: área do prédio contida no polígono definido pela estrema confrontante com via pública habilitante, pelas perpendiculares a esta nos seus pontos extremos e pela paralela traçada a 30 m de profundidade, expressa em metros quadrados.

2 — «Edificabilidade» (do prédio) — o direito de edificar que é reconhecido a cada prédio por uma licença municipal de loteamento urbano ou de obras particulares, indicado pela área bruta de construção máxima que nele é possível realizar, expressa em metros quadrados.

3 — «Área bruta de construção (*Abc*)»

O somatório da área bruta de cada um dos pavimentos, expressa em metros quadrados, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, com exclusão de:

- a) Terraços descobertos;
b) Galerias exteriores de utilização pública;
c) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
d) Arrecadações em cave afectas às diversas unidades de utilização do edifício;
e) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo;
f) As áreas de estacionamento em cave;
g) As áreas de estacionamento até uma vez e meia do valor mínimo exigido no artigo 28.º, quando não satisfeitas parcial ou totalmente em cave;
h) As áreas de cave nas moradias unifamiliares.

4 — «Áreas comuns do edifício» — as áreas de pavimentos cobertos, expressas em metros quadrados correspondentes a átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios com estatuto de parte comum em condomínio ou aptos a esse estatuto, medidas pela meação das paredes.

5 — «Área útil de construção (*Auc*)» — a diferença entre a área bruta de construção de um dado edifício e as áreas comuns desse edifício, expressa em metros quadrados.

6 — «Volume de construção (*V*)» — o espaço acima do solo correspondente a todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, exceptuando elementos ou saliências com fins exclusivamente decorativos, ou estritamente destinados a instalações técnicas e chaminés, mas incluindo o volume da cobertura, expresso em metros cúbicos.

7 — «Índice de construção bruto (*Icb*)» — a razão entre a área bruta de construção, existente ou prevista, de um dado terreno e a área desse terreno, expressa em metros quadrados por metros quadrados.

8 — «Índice de construção útil (*Icu*)» — a razão entre a área útil de construção, existente ou prevista, de um dado terreno e a área desse terreno, expressa em metros quadrados por metros quadrados.

9 — «Índice de ocupação volumétrico (*Iv*)» — a razão entre volume de construção, existente ou previsto, de um dado terreno e a área desse terreno, expressa em metros cúbicos por metros quadrados.

10 — «Via pública» — área de solo do domínio público destinada à circulação de pessoas e ou veículos motorizados, compreendendo as faixas de rodagem destinadas à circulação de veículos, as áreas de estacionamento marginal às faixas de rodagem, os passeios, praças, os separadores centrais e laterais e outros espaços que, directa ou indirectamente, beneficiem a circulação e o espaço público.

11 — «Via pública habilitante» (do prédio) — via pública existente a manter como tal, pavimentada, que serve directamente o prédio e que está dimensionada ou a ser dimensionada de acordo com as necessidades de estruturação do tecido urbano da cidade, excepto os casos das auto-estradas e vias rápidas, indicadas na planta de síntese, e os respectivos acessos imediatos.

12 — «Equipamento urbano» — edificações ou instalações destinadas à prestação de serviços à comunidade nos domínios assistencial e sanitário, educativo, cultural e desportivo, religioso, administrativo, de defesa e segurança, à gestão e exploração dos transportes colectivos e das infra-estruturas urbanas e ainda os mercados públicos e cemitérios.

13 — «Cércea (acima do solo)» — altura da fachada confinante com a via pública de um edifício, medida no ponto médio da fachada, desde a cota do passeio até à linha inferior do beirado ou de qualquer guarnição que encime a cornija, incluindo andares recuados do plano da fachada.

14 — «Moda da cércea» — cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada.

15 — «Frente urbana» — a superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública habilitante e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem.

16 — «Frente urbana consolidada» — a frente urbana em que o alinhamento e a moda da cércea existente são a manter.

17 — «Espaço de colmatação» — prédio, ou conjunto de prédios contíguos, confinante com uma frente urbana consolidada e situado entre edificações existentes e legalizadas também confinantes com a referida frente, em que a distância entre aquelas duas edificações, medida ao longo do alinhamento de fachadas estabelecido para o local, não é superior a:

- 1,5 vezes a maior das alturas dessas edificações, quando esta for superior a 16 m;
24 m, quando aquela altura for igual ou inferior a 16 m.

Em situação de gaveto, a distância atrás referida é a verificada entre a edificação existente e legalizada que ladeia o prédio ou conjunto de prédios e a via pública transversal que delimita a frente urbana.

18 — «Colmatação» — preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação quer se trate da construção ou da substituição por novas edificações.

19 — «Frente de reformulação urbanística» — frente urbana ou parte de frente urbana cuja ocupação e usos actuais, no respeitante à morfologia e à tipologia edificatórias, pela sua desadequação às frentes urbanas adjacentes ou à mesma frente urbana, estão ou serão sujeitas à reconversão das características morfológicas das edificações ou dos respectivos usos.

20 — «Edificação tipo moradia» — edificações isoladas, geminadas ou em banda, de cêrcea máxima não superior a três pisos no ponto mais desfavorável, com logradouro privado.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Identificação

No território abrangido pelas normas provisórias, serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais se regem pelo disposto na legislação em vigor, mesmo que não assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

Artigo 7.º

Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é a inerente à da categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na planta de síntese, condicionada às disposições que regulamentam essa servidão ou restrição.

CAPÍTULO III

Usos e edificabilidade

SECÇÃO I

Zonamento

Artigo 8.º

Designação

1 — O território abrangido pelas normas provisórias integra, para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, as seguintes categorias de espaço, tal como estão representadas na planta de síntese:

a) Áreas mistas, a que correspondem as subcategorias:

Zona de densidade 1;
Zona de densidade 2;

b) Áreas industriais e empresariais;

c) Áreas de equipamentos;

d) Áreas verdes e naturais, a que correspondem as subcategorias:

Verde de utilização pública;
Verde de protecção e enquadramento;

e) Vias públicas e espaços-canais.

2 — Na planta de síntese são ainda identificados:

a) Os equipamentos complementares dos usos dominantes das diferentes categorias de espaço, instalados ou não em parcelas com esse uso exclusivo;

b) Os perímetros de protecção urbanística e arquitectónica e os perímetros de protecção paisagística;

c) As áreas de salvaguarda de verde privado;

d) As áreas de protecção funcional;

e) A área classificada como património mundial;

f) As unidades de ordenamento.

SECÇÃO II

Disposições comuns

Artigo 9.º

Capacidade edificatória

1 — A qualquer prédio situado no território concelhio é atribuída uma capacidade edificatória de referência, que deve servir como parâmetro base para a adopção de mecanismos perequativos que corrijam desigualdades decorrentes do zonamento, referidos no n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo).

2 — A capacidade edificatória de referência de um prédio corresponde a uma área bruta de construção (*Abc*) calculada pela aplicação de um $Icb=0,84 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à seguinte equação:

$$Abc = Ae \times Icb + (At - Ae) \times Icb \times 0,5$$

em que os diversos parâmetros possuem o significado que lhes é atribuído no artigo 5.º das presentes normas.

3 — Quando tiver em vista a aquisição de uma parcela destinada a vias públicas, equipamentos ou infra-estruturas de interesse público, ou a áreas de verde público, situada em prédio cuja superfície esteja também parcialmente situada em área mista ou área industrial e empresarial, o município poderá acordar com o proprietário do prédio em questão que o pagamento da referida aquisição se realize, total ou parcialmente, através da concentração na referida parte do prédio situada em área mista ou área industrial e empresarial, de toda ou de parte da capacidade edificatória da parcela a adquirir, calculada de acordo com o número seguinte, em acréscimo à sua capacidade edificatória própria, estabelecida na secção III para as diferentes categorias de espaço desse prédio.

4 — Quando a parcela a adquirir se situar em área de equipamentos ou em área verde e natural, a capacidade edificatória a considerar para efeitos de aplicação do disposto no número anterior é a capacidade edificatória de referência estabelecida nos termos dos n.ºs 1 e 2.

5 — O mecanismo de concentração da capacidade edificatória estabelecido nos números anteriores só pode ser aplicado se e na medida em que fique garantido que as intensidades de ocupação e as volumetrias de edificação correspondentes à edificabilidade total a autorizar não provoquem cargas funcionais inoportáveis para as infra-estruturas urbanas nem ponham em causa a imagem da cidade, em termos de integração urbanística e visual.

6 — O disposto nos números anteriores é aplicável, com as devidas adaptações, a conjuntos de dois ou mais prédios contíguos, desde que a operação mereça o acordo unânime dos proprietários abrangidos.

Artigo 10.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;

b) Seja servido por via pública habilitante.

2 — No licenciamento de construções em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas serão sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e peões, prevenindo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer construção será exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas.

5 — O reconhecimento da aptidão para a edificação urbana de um prédio pode ser condicionado pela Câmara Municipal ao seu prévio fraccionamento, quando se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- a) Razões de funcionalidade do tecido urbano ou de continuidade da malha urbana, sustentadas em estudos urbanísticos de iniciativa municipal, determinarem a abertura de novas vias públicas ou a remodelação das existentes;
- b) Do fraccionamento resultarem dois ou mais prédios aptos à edificação urbana.

Artigo 11.º

Compatibilidade de usos e actividades

1 — Tanto nos edifícios novos como na remodelação dos já existentes só poderão ser autorizados destinos de uso compatíveis com os usos e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se localizem, sendo a observância desta disposição sempre cumulativa com as constantes dos números seguintes.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade com esses usos, fundamentando a recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitectónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial.

Artigo 12.º

Condicionamentos estéticos ou ambientais

1 — A Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitectónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo do prédio, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a valorizar a imagem urbana da área em que se insere e a promover a preservação e o reforço dos valores arquitectónicos, paisagísticos, ambientais e sócio-culturais dessa área e da cidade do Porto no seu conjunto.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

3 — Qualquer demolição, total ou parcial, só será autorizada depois de aprovado o projecto de arquitectura de intervenção para o local ou, nos termos da legislação aplicável, uma ocupação de natureza diferente para o mesmo espaço, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens.

Artigo 13.º

Carta municipal do património

1 — Do inventário do património do Porto em curso serão seleccionados os imóveis e conjuntos edificados com valor cultural, urbanístico, arquitectónico e paisagístico a integrar a carta municipal do património, bem como as áreas arqueológicas, os jardins históricos e as espécies vegetais cujo valor singular seja relevante.

2 — A carta municipal de património conterá níveis e normas de intervenção nos imóveis e conjuntos edificados, nas áreas arqueológicas e no coberto vegetal, para efeitos de planeamento e gestão urbanística.

3 — A elaboração e aprovação da carta municipal do património pode ser faseada por zonas, ganhando eficácia à medida que cada uma dessas fases for publicada.

SECÇÃO III

Disposições específicas

SUBSECÇÃO I

Áreas mistas

Artigo 14.º

Caracterização

1 — São áreas predominantemente edificadas ou a edificar, destinadas aos usos de habitação, comércio, serviços e equipamentos complementares, onde se admitem os usos industriais, de armazenagem ou outros, desde que compatíveis com os primeiros.

2 — As áreas de construção urbana são constituídas, em função da tipologia dominante dos edifícios por:

- a) Zonas de densidade 1, a afectar, predominantemente, a edificações do tipo moradia;
- b) Zonas de densidade 2, a afectar, predominantemente, a edifícios de utilização colectiva.

Artigo 15.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade máxima de um determinado prédio, a sujeitar ou não a operação de loteamento, é a correspondente à área bruta de construção e volume de construção calculados em acordo com os n.ºs 2 e seguinte, sem prejuízo das excepções constantes deste artigo.

2 — A área bruta de construção e o volume de construção a que se refere o número anterior são dados pela aplicação das seguintes equações, em que os diversos parâmetros têm o significado que lhes é atribuído no artigo 5.º das presentes normas:

- a) Área bruta de construção (Abc):

$$Abc = Ae \times Icb + (At - Ae) \times Icb \times 0,5$$

- b) Volume de construção (V):

$$V = Ae \times Iv + (At - Ae) \times Iv \times 0,5$$

3 — Exceptuam-se do número anterior as seguintes situações, sem prejuízo do disposto no artigo 12.º e na secção IV do capítulo III das presentes normas:

- a) Prédios situados em espaços de colmatação de frentes urbanas consolidadas, onde a capacidade de edificabilidade respeitará os alinhamentos, a moda da cêrcea e a moda de tipologia dessa frente do quarteirão, devendo, no caso de gaveto entre duas frentes urbanas, a cêrcea ser a resultante da transição das modas das frentes urbanas confluentes, a aprovar pela Câmara Municipal caso a caso;
- b) Prédios em frente de reformulação urbanística, para a qual sejam estabelecidos pela Câmara Municipal novos alinhamentos e cêrceas;
- c) Prédios onde exista uma única habitação unifamiliar devidamente legalizada e a manter ou reconstruir nas condições exigidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º destas normas, nos quais se permite a ampliação da construção existente até 120 m² de área bruta de construção e dois pisos acima da cota da soleira, independentemente da cêrcea dos edifícios confinantes e da área do prédio.

4 — Para efeitos de determinação da edificabilidade de um prédio em acordo com os n.ºs 1 e 2 do presente artigo, os índices a aplicar para cada uma das zonas definidas na planta de síntese, são os seguintes, a acatar cumulativamente:

- a) Zona de densidade 1:

$$Icb \leq 0,84 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

$$Iv \leq 3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2;$$

- b) Zona de densidade 2:

$$Icb \leq 2,10 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

$$Icu \leq 1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2;$$

$$Iv \leq 7,5 \text{ m}^3/\text{m}^2.$$

5 — Excepcionalmente, poderá o executivo camarário, nas situações correspondentes a prédios destinados a equipamentos urbanos, públicos ou privados, a estabelecimentos hoteleiros e a centros de serviços

que, por reconhecido interesse, sirvam o desenvolvimento da cidade, tanto por funcionalidade como por expressão plástica ou monumental, deliberar conceder uma edificabilidade até ao valor limite equivalente a um índice de construção bruto de 3,3 m²/m², ou a um índice de ocupação volumétrico de 10,0 m³/m², após estudo dessa situação particular e desde que as volumetrias se integrem harmoniosamente na imagem urbana do sítio.

6 — Nos edifícios licenciados em acordo com o número anterior, caso haja alteração de uso para um outro não enquadrado nas situações nele definidas, será cedida ao domínio privado da Câmara Municipal a área bruta de construção em excesso pela aplicação do n.º 4 do presente artigo.

SUBSECÇÃO II

Áreas industriais e empresariais

Artigo 16.º

Caracterização

1 — Correspondem a áreas destinadas à instalação de actividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio e eventualmente de estabelecimentos hoteleiros, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria.

2 — Nestas áreas não é permitida a construção de edifícios destinados a habitação, salvo os adstritos ao pessoal de vigilância e segurança.

Artigo 17.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação cumulativa dos parâmetros, *I_{cb}* e *I_v*, definidos na alínea *b*) do n.º 4 do artigo 15.º e calculados com base nos n.ºs 1 e 2 desse artigo, não podendo a percentagem de afectação do solo à construção exceder 80 % da área total do prédio.

2 — Exceptuam-se do número anterior as situações correspondentes às alíneas *a*) e *b*) do n.º 3 e ao n.º 5 do artigo 15.º, sem prejuízo do disposto no n.º 6 desse mesmo artigo e no artigo 12.º e na secção IV do capítulo III das presentes normas.

SUBSECÇÃO III

Áreas de equipamentos

Artigo 18.º

Caracterização

As áreas de equipamentos correspondem às parcelas delimitadas na planta de síntese e afectas ou a afectar, predominantemente à instalação de equipamentos ou infra-estruturas estruturantes de interesse público.

Artigo 19.º

Usos e ocupação

Os destinos de uso específico indicados na planta de síntese podem ser alterados desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação com equipamento ou infra-estruturas estruturantes de interesse público e tal mereça a concordância do município.

Artigo 20.º

Regime de edificabilidade

1 — A edificabilidade máxima é a que resulta da aplicação do *I_{cb}*=2,1 m²/m².

2 — É aplicável o disposto no n.º 5 do artigo 15.º, sem prejuízo do artigo 19.º

SUBSECÇÃO IV

Áreas verdes e naturais

Artigo 21.º

Caracterização e regime

1 — As áreas verdes e naturais integram:

- Verde de utilização pública;
- Verde de protecção e enquadramento.

2 — As áreas verdes de utilização pública correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante do verde público urbano, sendo a ocupação do solo predominantemente de coberto vegetal, admitindo-se a edificabilidade apenas quando destinada a equipamentos de utilização pública ou estruturas de apoio à fruição da área enquanto de lazer e recreio, sem prejuízo do seu valor patrimonial e da sua identidade enquanto espaço verde urbano.

3 — *a*) As áreas verdes de protecção e enquadramento correspondem às áreas naturais envolventes de cursos de água, com carácter de protecção ecológica e paisagística, onde a edificabilidade admitida é apenas a estritamente indispensável à actividade agrícola, agro-florestal e turística ou de lazer que nelas se possa processar, admitindo-se a ampliação de edificações existentes e legalizadas, desde que esteja em causa o uso habitacional e o acréscimo da área bruta de construção seja fundamentado na melhoria das condições de salubridade.

b) Estas áreas podem, eventualmente, assumir o estatuto de parque público, passando a reger-se pelo número anterior deste artigo.

SUBSECÇÃO V

Vias públicas e espaços-canaís

Artigo 22.º

Caracterização

1 — As vias públicas têm o significado que lhes é atribuído no n.º 10 do artigo 5.º do presente Regulamento.

2 — Os espaços-canaís são os indicados na planta de síntese e integram as auto-estradas, as vias rápidas e o caminho de ferro, compreendendo, para além da zona das vias respectivas, os nós e faixas de enquadramento incluídas na zona da estrada ou da ferrovia.

Artigo 23.º

Condições de edificabilidade nas áreas confinantes com espaços-canaís

1 — Não é permitida a abertura de acessos directos entre os espaços-canaís e as propriedades confinantes.

2 — As novas urbanizações que se executem nas margens envolventes e contíguas com os espaços-canaís, deverão, a seu cargo, executar soluções de mitigação dos impactes ambientais (sonoros, paisagísticos, qualidade do ar), quando tal se demonstre tecnicamente exigível.

3 — Os espaços-canaís não constituem vias habilitantes para efeitos de edificação.

SECÇÃO IV

Perímetros de protecção urbanística e arquitectónica e perímetros de protecção paisagística

Artigo 24.º

Regime

1 — O licenciamento de loteamentos urbanos e obras de construção civil, incluindo demolições, totais ou parciais, e as alterações exteriores ou interiores das edificações existentes no interior dos perímetros de protecção urbanística e arquitectónica e dos perímetros de protecção paisagística será precedido de parecer não vinculativo do Conselho Municipal do Património.

2 — O Conselho Municipal de Património nos seus pareceres deverá considerar as características do local, nomeadamente os aspectos ligados:

- À inserção na envolvente;
- À implantação;
- À volumetria;
- À expressão arquitectónica;
- Ao impacte sobre o potencial arqueológico do sítio.

3 — Nas construções a ampliar, a remodelar ou a reabilitar o Conselho deverá considerar a coerência do tipo de intervenção proposta com as características históricas, arquitectónicas, construtivas e decorativas da construção existente.

4 — Os projectos dos loteamentos e obras de construção civil no interior dos perímetros de protecção paisagística deverão ser instruídos com estudos de enquadramento paisagístico e de arranjos exteriores que:

- a) Respeitem as características naturais do local, em especial as linhas de água, a vegetação e as formas do relevo, e os valores arquitectónicos relevantes;
- b) Prevejam medidas de recuperação dos elementos naturais e arquitectónicos degradados e a sua execução pelos requerentes ou, quando necessário, por conta destes.

5 — Nas áreas abrangidas, simultaneamente, por perímetros de protecção urbanística e arquitectónica e por perímetro de protecção paisagística aplicar-se-ão, cumulativamente, as disposições próprias de uma e outra.

6 — Após a publicação, eventualmente por zonas, da carta municipal de património e dos respectivos níveis e normas de intervenção nos imóveis e conjuntos edificados e nas áreas arqueológicas para efeitos de planeamento e gestão urbanística, o parecer do Conselho Municipal do Património passará a ser solicitado apenas nas situações em que aquela própria carta o determine.

SECÇÃO V

Áreas de salvaguarda de verde privado

Artigo 25.º

Regime

As áreas de verde privado condicionadas correspondem a conjuntos arbóreos e ou com revestimento vegetal no todo ou em parte, de interesse patrimonial ou relevante para o equilíbrio do ambiente e imagem urbanos, onde qualquer alteração à sua estrutura ou ao coberto vegetal fica condicionada nos seguintes termos:

- a) Realização de um inventário e mapeamento da totalidade dos espécimes vegetais existentes no perímetro em causa;
- b) Apresentação na Câmara Municipal da proposta pormenorizada das alterações pretendidas, indicando a sua finalidade, acompanhada dos elementos definidos na alínea anterior;
- c) Definição pela Câmara Municipal, com informação ao interessado, das alterações passíveis de realização, por não serem em causa o interesse relevante que se pretende salvaguardar.

SECÇÃO VI

Áreas de protecção funcional

Artigo 26.º

Regime

1 — As áreas de protecção funcional abarcam:

- a) Áreas onde, face à sua localização estratégica, importa acatular a localização de usos e equipamentos estruturantes para a cidade, com relevo para os interfaces de transporte, devendo preferencialmente ser objecto de plano de pormenor ou de plano de urbanização;
- b) Faixas de salvaguarda à viabilização de arruamentos estruturantes da malha viária urbana, cujo traçado definitivo ainda carece de projecto de execução.

2 — Na ausência dos planos referidos na alínea a) do n.º 1 deste artigo ou dos projectos de execução da alínea b) do mesmo número, poderá a Câmara Municipal indeferir qualquer intervenção para as áreas de protecção funcional, que colida ou possa vir a colidir com a estruturação e concepção urbanísticas pretendidas para essas áreas.

SECÇÃO VII

Unidades de ordenamento

Artigo 27.º

Caracterização

As unidades de ordenamento referenciadas na planta de síntese constituem as áreas em que o concelho é dividido para efeitos de planeamento e gestão, podendo ser objecto, no todo ou em parte, de planos de urbanização ou de pormenor.

Artigo 28.º

Área central

1 — O conjunto das unidades de ordenamento designadas por L1, L2 e L3 constituem a área central, na qual se incentivará a intensidade do uso habitacional.

2 — Na área central, às intervenções que se traduzam no incremento significativo do uso habitacional poderá o executivo camarário deliberar conceder uma edificabilidade até aos limites expressos no n.º 5 do artigo 15.º, após estudo dessa situação particular e desde que as volumetrias resultantes se integrem harmoniosamente na imagem local.

SECÇÃO VIII

Estacionamento

Artigo 29.º

Estacionamento privativo

1 — Os prédios que sejam objecto de obras de construção nova ou de obras de renovação e ou ampliação de edificações existentes de que resulte alteração profunda da respectiva estrutura resistente ou um acréscimo de área de construção superior a 15% da área de construção original deverão ser dotados de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com os critérios mínimos a seguir definidos:

- a) Habitação: 1 lugar por fogo ou por cada 100 m² de área bruta de construção, tomando-se o valor mais elevado, excepto para moradias unifamiliares em que será exigido 1 lugar por moradia;
- b) Comércio e serviços e armazéns, estes quando localizados em áreas mistas: valor a fixar pela Câmara Municipal do Porto, após o estudo dessa situação particular ou através de plano de urbanização ou de plano de pormenor, com o mínimo de 1 lugar/50 m² área bruta de construção e nunca inferior a 1 lugar por unidade funcional;
- c) Salas de espectáculos e de conferências: 1 lugar/10 lugares sentados;
- d) Outros locais de reunião: 1 lugar/20 lugares ou fracção desse valor;
- e) Estabelecimentos hoteleiros: 1 lugar/5 quartos de hóspedes ou fracção desse valor;
- f) Estabelecimentos de ensino superior e equiparados: 1 lugar/5 alunos;
- g) Instalações industriais e oficinais e armazéns não abrangidos pela alínea b) deste número: 0,4 lugares/300 m³ de volume bruto de construção, quando em edifício com esse uso exclusivo; 1 lugar/100 m² de área bruta de construção, nas outras situações.

2 — A dotação de estacionamento dimensionada de acordo com o estabelecido no número anterior deverá ser satisfeita no interior do prédio ou prédios objecto da mesma transformação, sendo satisfeito no lote, caso esse prédio tenha resultado de operação de loteamento.

3 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas no n.º 1 deste artigo, mesmo quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

4 — Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo obedecerá às seguintes disposições:

- a) Quando da alteração de destino de uso não resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipuladas no n.º 1 deste artigo, é dispensada a criação de novos lugares de estacionamento, mantendo-se os eventualmente existentes;
- b) Quando a alteração de destino de uso tenha por finalidade a instalação de unidades de comércio, serviços, salas de espectáculos e de conferências ou outros locais de reunião, estabelecimentos hoteleiros ou equipamentos urbanos que agravem as exigências de estacionamento mínimo definidas no n.º 1, a dotação mínima de estacionamento a cumprir será estabelecida pela Câmara Municipal, após o estudo dessa situação particular.

5 — A Câmara Municipal pode deliberar, sob proposta da Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística, a isenção, total ou parcial, do cumprimento do estabelecido no n.º 1 deste artigo, quando se verifique qualquer das seguintes condições:

- a) A satisfação da dotação de estacionamento, dimensionada de acordo com os parâmetros fixados no n.º 1, implicar a alteração da arquitectura original de edifícios ou outras construções que pelo seu valor arquitectónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento privativo com a dotação exigida nos termos do n.º 1, por razões de economia e funcionalidade interna ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio, do ponto de vista da segurança e ou fluidez do tráfego local.

6 — A deliberação de isenção nos casos previstos na alínea b) do número anterior carece sempre de parecer favorável da Direcção Municipal de Gestão da Via Pública, quando for invocada a inconveniência da localização do acesso ao interior do prédio, do ponto de vista da segurança e fluidez do tráfego local.

7 — As áreas de solo e de edificação afectas à satisfação da dotação de estacionamento só podem ser afectas a utilização diversa ou ser alvo de alteração de uso para outros fins, desde que continue a ser garantido o cumprimento dos parâmetros mínimos estabelecidos no n.º 1 deste artigo.

Artigo 30.º

Estacionamento de utilização pública

1 — Nas operações de loteamento urbano deverá ser prevista uma dotação de estacionamento de utilização pública não inferior às percentagens seguintes da dotação mínima de estacionamento privativo exigida pela aplicação do artigo anterior:

- a) 20% dos lugares resultantes dos usos habitacional, industrial e oficial;
- b) 40% dos relativos a comércio e serviços.

2 — Os lugares de estacionamento público exigidos pelo número anterior não poderão situar-se a mais de 100 m de distância das parcelas, lotes ou edificações cujos destinos de uso os exijam.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 32.º, a Câmara Municipal pode deliberar, sob proposta da Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística, instruída com parecer favorável da Direcção Municipal da Gestão da Via Pública, a isenção, total ou parcial, do cumprimento do estabelecido do n.º 1 deste artigo, no caso de operação de loteamento urbano em que todos os lotes confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

SECÇÃO IX

Operações de loteamento urbano ou industrial

Artigo 31.º

Regras de edificabilidade e dimensionamento

As operações de loteamento urbano ou industrial cumprirão as disposições das presentes normas provisórias aplicáveis a cada caso, cumulativamente com as seguintes condições:

- a) Os limites máximos de edificabilidade resultantes da aplicação dos índices estabelecidos nestas normas serão acatados para o conjunto da área edificável prevista na operação, podendo tal área distribuir-se diferenciadamente pelos lotes a constituir, pelo que não se exigirá, para cada um deles individualmente, o acatamento daqueles limites;
- b) Os parâmetros mínimos a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas viárias são os seguintes:

Faixas de rodagem: largura do perfil, transversal múltipla de 3,25 m, excepto quando, caso a Câmara Municipal

o considere como desejável, o arruamento tenha uma única faixa correspondente a um só sentido, situação em que essa largura será, no mínimo, de 3,75 m, ou quando for necessário e desejável conformar o arruamento à largura de outros já existentes;

Estacionamento: serão observadas as dotações mínimas de estacionamento resultantes da aplicação das disposições da secção VIII do presente capítulo;

Passeios: largura nunca inferior a 2,25 m, excepto quando for necessário e desejável conformá-los à largura de outros já existentes;

- c) A área global do conjunto das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamento, acrescida da área para infra-estruturas viárias e estacionamento de utilização pública à superfície que exceda 16% da área total do prédio ou prédios objecto de intervenção, não poderá ser inferior à que corresponde a 0,25 m²/m² da área bruta de construção prevista na operação de loteamento.

Artigo 32.º

Cedências

1 — As parcelas destinadas a infra-estruturas viárias, estacionamento de utilização pública, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos públicos, calculadas com base no artigo anterior, passarão a integrar o domínio público municipal, através da sua cedência gratuita ao município, nos termos dos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações da Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, do Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro, e do Decreto-Lei n.º 26/96, de 1 de Agosto.

2 — O município poderá prescindir da integração no domínio público e consequente cedência gratuita da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local e à sua dotação com infra-estruturas e ou equipamentos públicos.

3 — Nos casos referidos no número anterior, haverá lugar ao pagamento da compensação a que se referem os n.ºs 4 e 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as alterações mencionadas no n.º 1 do presente artigo a aplicar nos termos aí estabelecidos, podendo optar-se que o pagamento dessa compensação se processe em numerário ou lotes para construção a integrar no domínio privado municipal, nos termos da lei.

CAPÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 33.º

Alterações à legislação e omissões

1 — Quando a legislação em vigor mencionada nas presentes normas provisórias for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 34.º

Alterações e acertos de categorias de espaços

A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distinta daquela que lhe está consignada nos termos das normas provisórias só poderá realizar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Planos de urbanização, planos de pormenor ou alteração de âmbito limitado, desde que ratificados superiormente nos termos da lei;
- b) Ajustamentos de pormenor por razões de cadastro da propriedade, não podendo a área a integrar ser superior a 3% da área da propriedade a que respeita e que já esteja incluída na classe ou categoria de espaços em causa.















