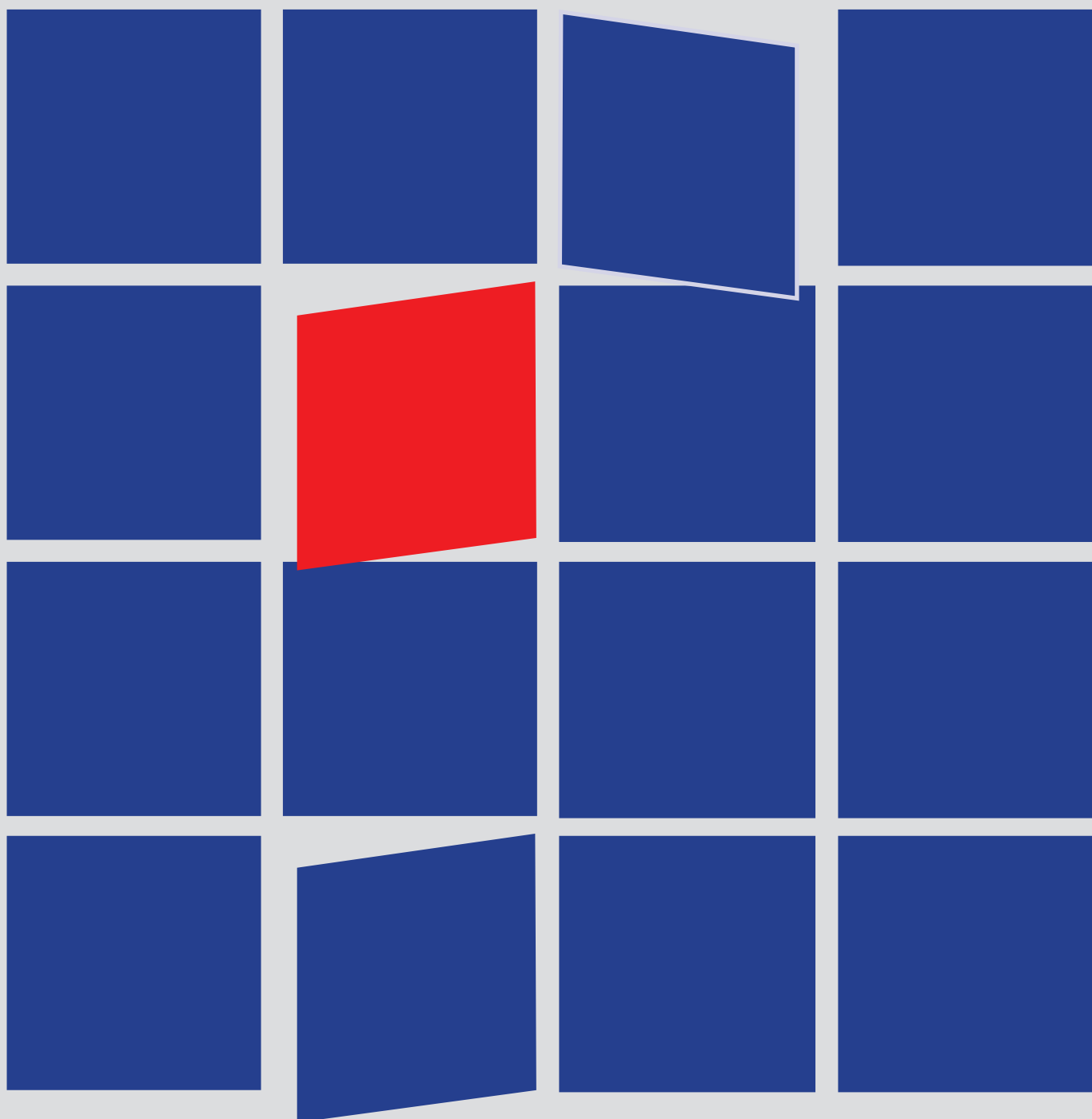




RPDM COMENTADO



ATUALIZAÇÃO DO DOCUMENTO

setembro 2025

O Regulamento do Plano Diretor Municipal comentado consiste num documento dinâmico, que tem como objetivos esclarecer a leitura, interpretação e aplicabilidade dos artigos que originam mais dúvidas, utilizando uma linguagem simples, clara e ilustrada, acessível a todos, quer sejam técnicos do Município ou externos, munícipes ou cidadãos.

Para esse efeito foram recolhidos, registados e sistematizados os contributos da DMDU (Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano), dando origem a este documento, que será atualizado sempre que se justifique.

ÍNDICE

Artigo 3.º	Definições	03
Artigo 5.º	Preexistências	09
Artigo 16.º	Inserção Urbanística e Paisagística	10
Artigo 22.º	Logradouros	11
Artigo 24.º	Edificabilidade	12
Artigo 25.º	Logradouros e Interior dos Quarteirões	15
Artigo 27.º	Edificabilidade	16
Artigo 28.º	Logradouros e Interior dos Quarteirões	19
Artigo 30.º	Edificabilidade	20
Artigo 33.º	Logradouros	22
Artigo 50.º	Usos	23
Artigo 67.º	Área verde de elevado valor ecológico	24
Artigo 70.º	Corredores verdes principais	25
Artigo 71.º	Corredores verdes complementares	26
Artigo 76.º	B - Zona Terrestre de Proteção	27
Artigo 77.º	Áreas Inundáveis	28
Artigo 91.º	Edificabilidade	31
Artigo 119.º	Dimensionamento do estacionamento	32
Artigo 120.º	Condições especiais de dimensionamento, isenções e substituições	33
Artigo 122.º	Número de lugares a criar em espaço público	34
Artigo 133.º	UT para efeitos de perequação da edificabilidade	35
Artigo 134.º	Edificabilidade média e edificabilidade abstrata	36
Artigo 140.º	Dimensionamento da infraestrutura local	37
Artigo 142.º	Fomento da diversidade social no Centro da Cidade (Zonamento Inclusivo)	38
Artigo 158.º	Enquadramento	39

Artigo 3º DEFINIÇÕES

PARA ALÉM DOS CONCEITOS DEFINIDOS NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTOS APLICÁVEIS, PARA EFEITOS DO PRESENTE REGULAMENTO SÃO ADOTADOS OS SEGUINTE CONCEITOS TÉCNICOS:

- a) **ALINHAMENTO DOMINANTE** — o alinhamento dos edifícios ou vedações com maior extensão numa dada frente urbana;
- b) **ALINHAMENTO DOMINANTE DE TARDOZ** — o alinhamento das fachadas de tardo dos corpos dominantes dos edifícios que constituem a frente urbana, com maior extensão;
- c) **ALTURA DOMINANTE DAS FACHADAS** — é a que apresenta maior extensão ao longo do alinhamento urbano entre arruamentos concorrentes;
- d) **ÁREA DE EDIFICAÇÃO, TAMBÉM DESIGNADA “ae”** — o somatório da área de cada um dos pisos, expresso em metros quadrados (m2), de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados na(s) parcela(s), com exclusão de:
 - i) Terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior;
 - ii) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;
 - iii) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
 - iv) Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício [1];
 - v) Estacionamento instalado nas caves dos edifícios [2];
 - vi) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras) [3].
- e) **CAVE** — Edificação abaixo do piso 1 ou da cota do terreno confinante com a via pública [4];
- f) **CEDÊNCIA MÉDIA** — o quociente entre a área a ceder ao Município integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes e a área de edificação, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;
- g) **CÉRCEA (ACIMA DO SOLO)** — a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc [5];
- h) **CONSTRUÇÕES LIGEIRAS** — pequenas edificações cobertas, de carácter não permanente, de apoio a atividades autorizadas, executadas em materiais ligeiros, prefabricados ou modulares, que permitam a sua fácil desmontagem ou remoção;
- i) **CORPO DOMINANTE DO EDIFÍCIO** — consiste no volume principal do conjunto edificado, erigido ou a erigir no respetivo prédio [6];
- j) **EQUILÍBRIO FUNCIONAL** — relação entre as várias funções instaladas e que se pretendem instalar no território de forma a garantir o acesso em condições de equidade aos serviços de proximidade e a evitar uma sobrecarga nas infraestruturas existentes e programadas;
- k) **ESTUDO URBANÍSTICO** — 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;

- l) **FRENTE URBANA** — plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o interse- tam [7];
- m) **ÍNDICE DE EDIFICAÇÃO** — razão entre área de edificação, excluídas dos equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, e a área da(s) parcela(s), ou a área do plano (categoria de espaço, unidade operativa de planeamento e gestão, plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução) a que se reporta [8];
- n) **MALHA URBANA** — é a forma assumida pela relação entre os espaços livres e construídos do aglomerado urbano, tradicionalmente identificada pela estrutura da rede viária;
- o) **MODA DA CÉRCEA** — a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;
- p) **PARCELA** — área de território delimitada física, jurídica ou topologicamente, não resultante de uma operação de loteamento, e que corresponde ao prédio ou conjunto de prédios objeto de uma operação urbanística;
- q) **PISO 1** — o pavimento de um edifício que apresenta em relação à via pública, ou à cota do terreno confinante com a via pública, uma diferença altimétrica até 1,20 m, medida no ponto médio da frente principal do edifício, correspondendo à cota de soleira [9];
- r) **USO COMPATÍVEL** — uso que, não se articulando necessariamente com o dominante de cada categoria ou subcategoria de espaço, pode conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização;
- s) **USO COMPLEMENTAR** — uso não integrado no dominante de cada categoria e subcatego- ria de espaço, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste;
- t) **USO DOMINANTE** — uso que constitui a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada;
- u) **ZONA 30 (Z30)** — área urbana, delimitada por uma rua ou um conjunto de ruas, que promove a convivência dos diferentes utilizadores no espaço público, ao mesmo tempo que assegura a acessibilidade do tráfego motorizado, com limite de velocidade a 30 km/h, e as entradas e saí- das da zona estão sinalizadas, sendo o ordenamento do espaço público compatível e coerente com a velocidade máxima estabelecida.
-

ANOTAÇÃO 1

Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização independente do edifício, exceto edifícios unifamiliares;

ANOTAÇÃO 2

Estacionamento instalado nas caves dos edifícios ou abaixo da cota do logradouro preexistente (Figura 1).

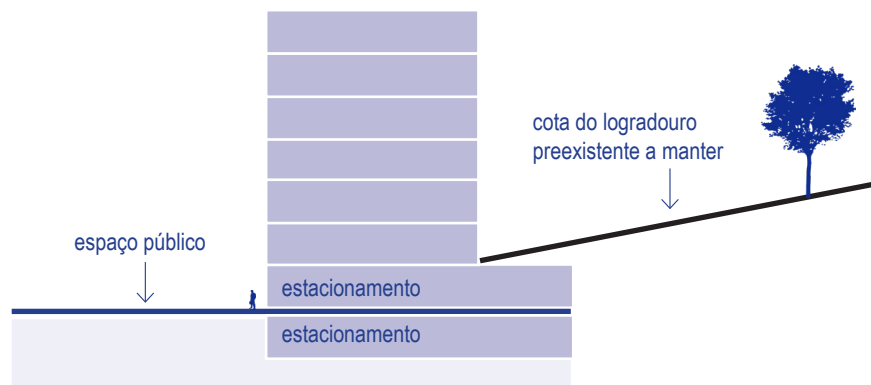


Figura 1 - Estacionamento instalado nas caves do edifício.

ANOTAÇÃO 3

Incluem-se as caixas de escadas e de elevador.

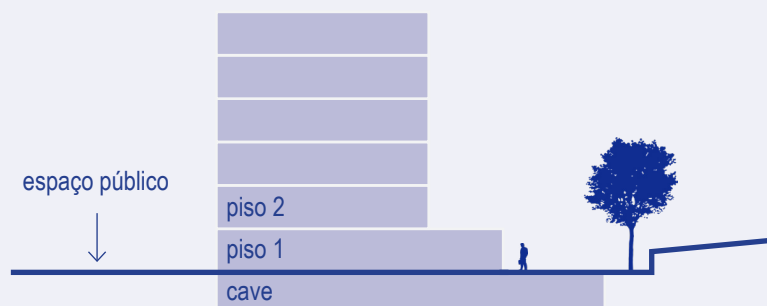
Considera-se caber em “entre outras” as estruturas de suporte a painéis solares/fotovoltaicos e de sombreamento sobre estacionamento legalmente constituído.

ANOTAÇÃO 4

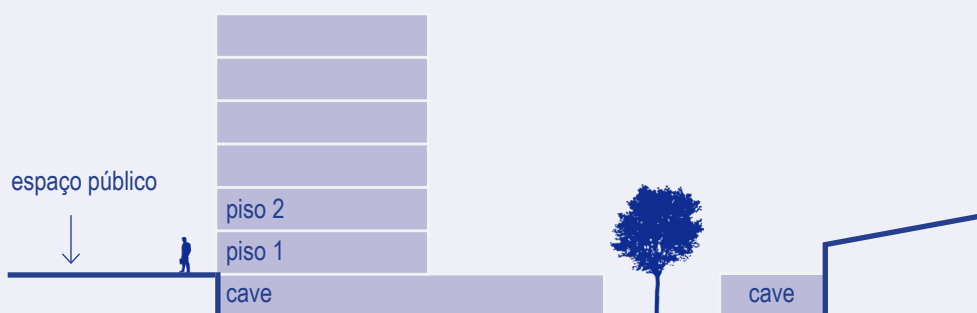
Considera-se piso de cave, a edificação abaixo da cota do terreno confinante com o espaço público, no local onde é efetuado o acesso principal ao edifício.



C



D



E

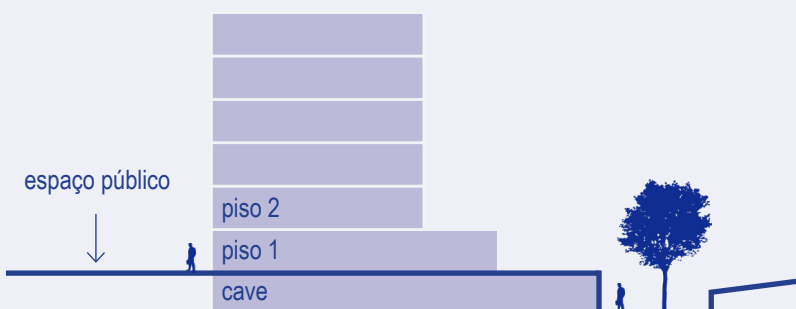


Figura 2 (A,B,C,D,E) - Ilustração da definição de cave.

ANOTAÇÃO 5

Para a contabilização da cércea, definida na alínea g) excluem-se, igualmente, os guarda-corpos e as guardas em vidro, mas incluem-se as guarda de terraço opacas.

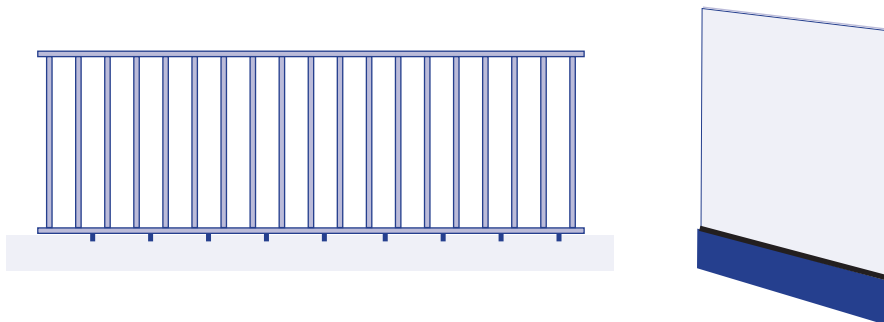


Figura 3 - Exemplos de guardas de terraço que não são contabilizadas para a cércea.

ANOTAÇÃO 6

Em complemento ao referido na alínea i), excluem-se do volume principal do conjunto edificado as varandas e outros elementos acessórios.

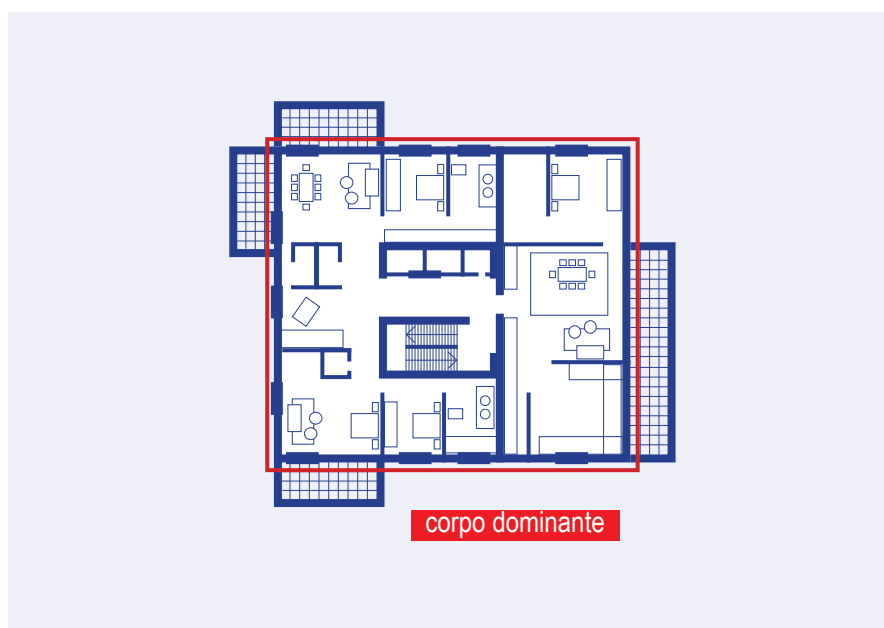


Figura 4 - Exemplo de corpo dominante do edifício.

ANOTAÇÃO 7

A título de exemplo, a figura infra (Figura 5) representa o conjunto de fachadas que fazem parte de uma Frente Urbana, não se considerando o conjunto de fachadas que se encontram do lado oposto a esse espaço público.

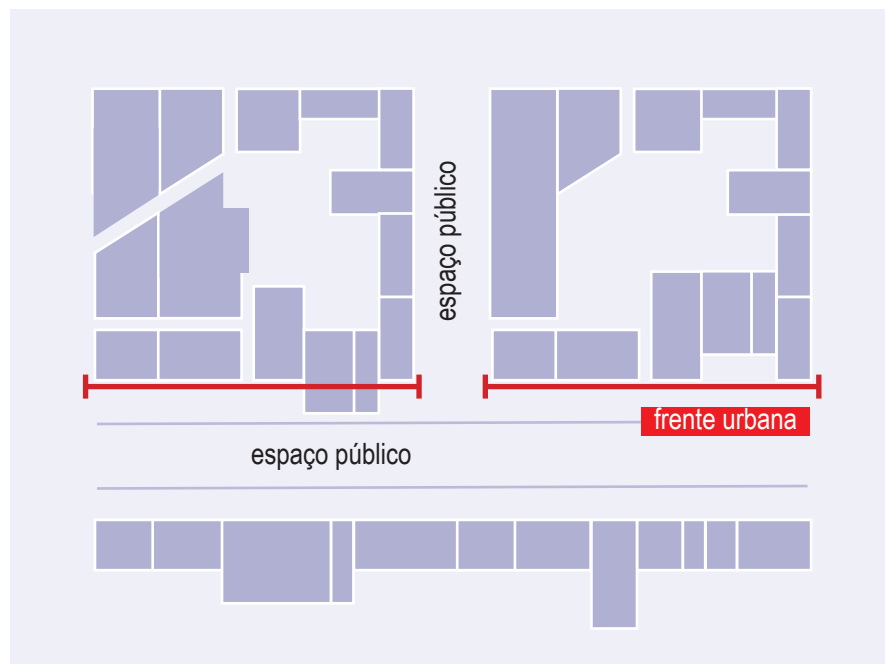


Figura 5 - Conjunto das fachadas que fazem parte de uma frente urbana.

ANOTAÇÃO 8

No caso de operações urbanísticas que prevejam cedências ao domínio público, para o cálculo do índice de edificação deverá(ão) ser considerada(s) a(s) área(s) original(ais) da(s) parcela(s).

ANOTAÇÃO 9

Para ilustrar a definição constante na alínea q), as duas imagens infra representam o piso 1, com a respetiva diferença altimétrica de 1,20 m.

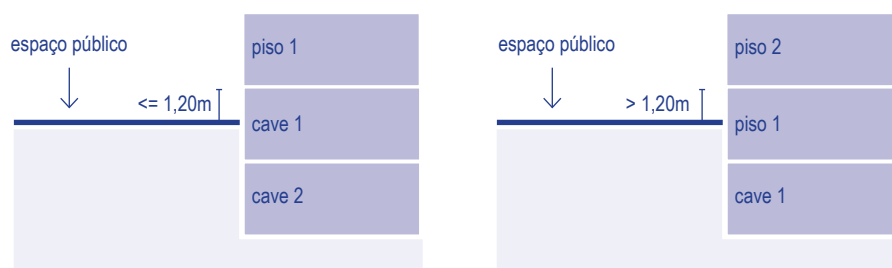


Figura 6 - Representação da Altimétrica de 1,20 m.

OUTRAS NOTAS ADICIONAIS

Nos termos do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, o índice de impermeabilização do solo é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Nas operações urbanísticas referentes a obras de edificação com cedências ao domínio público para os sistemas de circulação e transportes previstos no Capítulo IV, excluem-se essas cedências no cálculo do índice de impermeabilização. Este entendimento não se aplica às operações de loteamento, nos quais serão consideradas para o cálculo do índice de impermeabilização todas as áreas impermeáveis na parcela a lotear, que integrem ou não o domínio público. Nas operações urbanísticas inseridas em lotes, resultantes de operações de loteamento, aplicam-se os diversos índices à área de referência – lote – e não à totalidade do loteamento.

Artigo 5º PREEXISTÊNCIAS

1. Para efeitos do presente Plano, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.

2. São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para além dos direitos decorrentes de atos de licenciamento, autorizações e comunicações prévias eficazes, de informações prévias favoráveis, e de aprovações de projetos de arquitetura.

3. Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, são admissíveis intervenções às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis, nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local e:

a) Das intervenções resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;

b) As intervenções, não agravando qualquer das desconformidades referidas na alínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação [\[1\]](#).

ANOTAÇÃO 1

Em nenhuma circunstância é permitido o agravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos, sem prejuízo da anotação nos artigos 25º e 28º.

Artigo 16º INSERÇÃO URBANÍSTICA E PAISAGÍSTICA

1. Os projetos relativos a operações urbanísticas a realizar em áreas não disciplinadas por plano de pormenor ou operação de loteamento, devem demonstrar, como condição para o seu deferimento, a sua correta inserção urbanística e paisagística, designadamente quanto à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, bem como à implantação e configuração volumétrica das edificações.

2. Os projetos relativos a operações urbanísticas devem ainda incorporar, como condição para o seu deferimento e sempre que aplicável, medidas de salvaguarda destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;
- b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;
- c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;
- d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;
- e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infra-estruturas.

3. O disposto nos dois números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento, nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar.

4. No caso dos conjuntos habitacionais consolidados existentes no interior dos quarteirões, identificados no Relatório do Plano (Capítulo 4) [1], admitem-se operações urbanísticas que não cumpram a totalidade dos parâmetros urbanísticos definidos para a respectiva categoria e subcategoria desde que, cumulativamente:

- a) Abranjam a totalidade do conjunto habitacional em causa;
- b) Contribuam para a melhoria dos parâmetros de impermeabilização da área de intervenção.
- c) Contribuam para a melhoria das condições de habitabilidade;
- d) Se destinem a habitação social, acessível ou a custos controlados.

ANOTAÇÃO 1

Para efeito do disposto no n.º4 do artigo 16.º deverá considerar-se o levantamento das “Ilhas” do Porto disponível em: <https://portalgeo.cm-porto.pt/arcgis/apps/sites/#/mapas-do-porto/apps/507724d6cfeb4038b19e862b6ca8cb1f/explore> [Nota: A informação encontra-se no grupo “Informação de suporte/ Núcleos habitacionais” (2015)].



Figura 7 - “Ilhas” do Porto - Programa Estratégico Fonte: FEUP (2015).

Artigo 22º LOGRADOUROS

1. Os logradouros [1] devem ser livres de edificação e destinam-se a ser ocupados por coberto vegetal permeável;
2. Excecional e fundamentadamente, pode ser admitida a edificação, desde que sejam levados em consideração os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correta relação com a envolvente, nomeadamente, em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico, privilegiando a redução de área impermeável legalmente constituída e anterior à operação [2].

ANOTAÇÃO 1

Excetua-se os logradouros que confrontem com arruamentos públicos, que possuam uma capacidade construtiva autónoma e que correspondam a falhas urbanas.

ANOTAÇÃO 2

Só será admitida a edificação em casos muito excecionais e desde que seja reduzida a área de impermeabilização legalmente constituída e anterior à operação urbanística.

São exemplo dessas edificações:

- anexos, com o máximo de 10 m²;
- espaços de circulação e estadia;
- obras para melhoria das condições de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada;
- equipamentos lúdicos ou de lazer, isto é, o conjunto de materiais e estruturas descobertas destinadas a recreação privativa, bem como edificações de quaisquer outras estruturas descobertas, destinadas a utilização privativa e associadas à edificação principal, incluindo piscinas;
- ampliações que visem melhorar as condições de habitabilidade.

Para efeitos do supra referido, deverão ser devidamente identificados os pavimentos/edificações a suprimir, comprovando que a(s) edificação(ões) proposta(s) se traduz(em) na redução da área impermeável da parcela legalmente constituída.

Artigo 24º EDIFICABILIDADE

1. As obras de edificação regem-se pelas seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos alinhamentos e do tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que a parcela se integra, exceto nas situações em que já se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos, devidamente justificados;
- b) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelos alinhamentos de tardo que apresenta maior extensão na frente urbana em que se insere, podendo ser admitido outro alinhamento, designadamente, o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes a manter, ou os que não venham a prejudicar construções nos prédios vizinhos;
- c) Admite-se a construção em cave, para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela, e desde que esta se situe abaixo da cota do logradouro [1];
- d) No piso situado à cota do logradouro, admite-se o prolongamento construtivo do edifício, não podendo ultrapassar a profundidade de 25 metros medidos a partir do alinhamento da frente urbana e quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela [2];
- e) A cêrcea resultante não ultrapasse a moda da cêrcea da frente urbana do quarteirão onde se situa;
- f) Na solução de cobertura inclinada, com uma das águas com pendente para o arruamento, o arranque da laje de cobertura deve coincidir com a inserção entre planos de fachada e a laje de teto do último piso e a sua inclinação não deve ser superior a 30º [3];
- g) Excecionalmente, admitem-se cêrceas superiores à moda da cêrcea da frente urbana, desde que para colmatar empenas de edifícios existentes a manter e garantam uma correta articulação volumétrica com os mesmos;
- h) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, em parcela de gaveto, deverão privilegiar-se soluções arquitetónicas adequadas ao conveniente remate urbano das respetivas frentes, dispensando-se, se necessário, do cumprimento do disposto nas alíneas b), c) e d) deste número.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, admitem-se ainda obras de ampliação dos edifícios existentes desde que sejam conservados todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial do edifício e da imagem urbana desta zona da cidade, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e a construção preexistente.

3. Nas situações em que se verifique uma ocupação existente no logradouro, que ultrapasse os parâmetros aplicáveis nesta subcategoria, apenas se admite nova construção ou a ampliação do edifício situado na frente urbana [4] se ocorrer a demolição de área de edificação equivalente

ANOTAÇÃO 1

Para este efeito deverá ter-se presente a definição de cave prevista no artigo 3.º, alínea e). Assim sendo, admite-se a construção em cave, para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela.

Este critério de construção em cave aplica-se às piscinas descobertas, quando localizadas abaixo do piso 1 ou da cota do terreno confinante com o espaço público. Neste caso, a área da piscina será contabilizada para aferir o cumprimento do índice de impermeabilização.

ANOTAÇÃO 2

No piso 1 admite-se o prolongamento construtivo do edifício, não podendo ultrapassar a profundidade de 25 metros medidos a partir do alinhamento da frente urbana e quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela. Nas situações em que a cota do logradouro preexistente se situe acima do piso 1, admite-se que esse prolongamento se desenvolva no piso situado a essa cota. Nestes casos, as construções abaixo da cota de logradouro, poderão ter enquadramento na alínea c).

Para este efeito os 25 metros deverão ser medidos a partir do alinhamento da frente urbana dominante e não da fachada dos edifícios caso estas se apresentem recuadas.

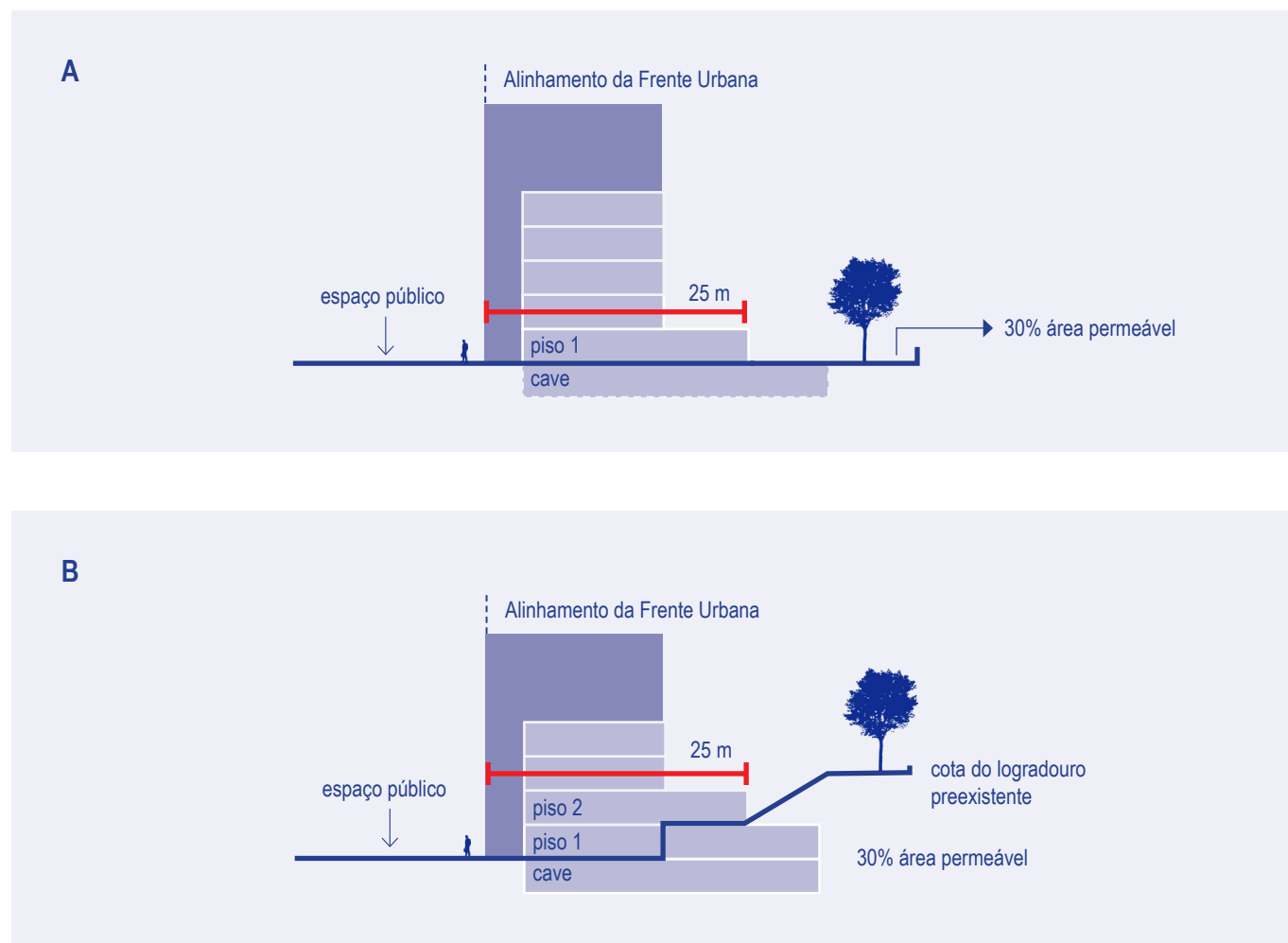


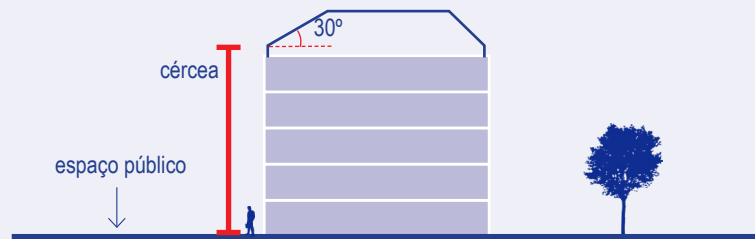
Figura 8 (A,B) - Representação do prolongamento construtivo do edifício.

ANOTAÇÃO 3

Sempre que o último piso corresponda ao vão do telhado com pé-direito regulamentar, a laje do teto desse último piso corresponde à laje da cobertura, pelo que a regra deverá ser aplicada da seguinte forma: na solução de cobertura inclinada, com uma das águas com pendente para o arruamento, o arranque da laje de cobertura deve coincidir com a inserção do plano de fachada e a sua inclinação não deve ser superior a 30°, de acordo com a imagem infra.

Esta norma aplica-se apenas à fachada principal que confronta com o arruamento. A tardoz, a cobertura deverá garantir uma correta articulação volumétrica com os edifícios confinantes.

A



B

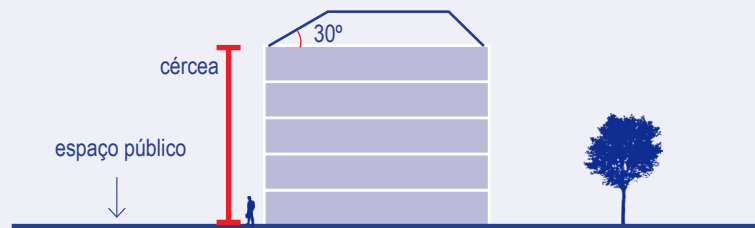


Figura 9 (A,B) - Representação de vão de telhado.

ANOTAÇÃO 4

Esta norma aplica-se aos casos de edifícios em propriedade plena.

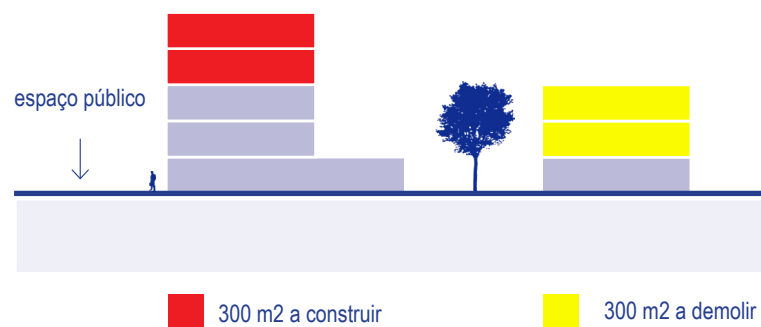


Figura 10 - Representação de edifício em propriedade plena.

Artigo 25º LOGRADOUROS E INTERIOR DOS QUARTEIRÕES

Os logradouros e interior dos quarteirões devem ser permeáveis, sendo ocupados por coberto vegetal, admitindo-se a criação de espaços de circulação e de estadia, e/ou um anexo com o máximo de 10 m², desde que não comprometam a existência de um índice de permeabilidade de 0,3 relativo à parcela [1].

ANOTAÇÃO 1

Nas situações em que se verifique uma ocupação existente no logradouro que ultrapasse os parâmetros estabelecidos nas «Áreas de Frente Urbana Contínua de tipo I e II» plasmadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM, artigos 24.º e 27º do Regulamento e sem prejuízo do disposto no n.º 3 dos referidos artigos, admite-se o aumento do número de pisos nessas ocupações, desde que as obras a realizar:

- a) Não agravem a área de edificação nem impliquem um aumento da altura dessas construções existentes no logradouro;
- b) Não agravem o índice de impermeabilização.

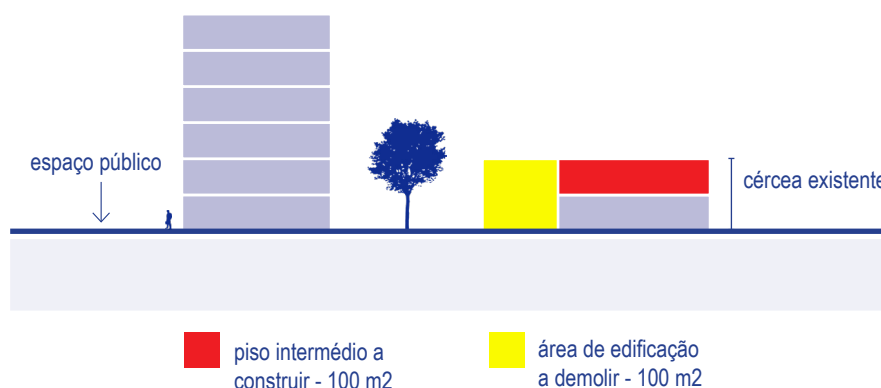


Figura 11 - Representação dos logradouros e a sua permeabilidade.

Artigo 27º EDIFICABILIDADE

1. As obras de edificação regem-se pelas seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que a parcela se integra, exceto nas situações em que já se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos;
- b) O alinhamento da fachada de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelo alinhamento de tardo do corpo dominante dos edifícios a manter nessa frente urbana;
- c) Admite-se a construção em cave, para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela, e desde que esta se situe abaixo da cota do logradouro [1];
- d) No piso situado à cota do logradouro, admite-se o prolongamento construtivo do edifício, não podendo ultrapassar a profundidade de 30 metros medidos a partir do alinhamento da frente urbana e quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela [2];
- e) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes em parcela cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo o cumprimento do índice de impermeabilização e o alinhamento da fachada de tardo de acordo com, respetivamente, as alíneas anteriores b) e d), a profundidade máxima é definida pelo alinhamento de tardo dominante;
- f) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, em parcela de gaveto, deverão privilegiar-se soluções arquitetónicas adequadas ao conveniente remate urbano das respetivas frentes, dispensando-se, se necessário, do cumprimento do disposto nas alíneas b), c) e d) deste número;
- g) A cércea confinante com a via pública não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido, admitindo-se pisos recuados, desde que tais sejam dominantes nessa frente urbana, ou sirvam de colmatação a empenas de edifícios existentes a manter e garantam uma correta articulação volumétrica com os mesmos [3].

2. Devem cumulativamente ser atendidas as seguintes disposições:

- a) Quando o perfil transversal do espaço público ou via pública confinantes com uma frente urbana tiver um alargamento pontual numa dada extensão, a cércea é a admitida para a restante frente urbana;
- b) Quando o perfil transversal do espaço público ou via pública confinantes com uma frente urbana seja superior a 21 metros, a cércea máxima admitida é de 21 metros, exceto quando a moda da cércea for superior, respeitando-se essa moda, ou quando já existir uma cércea estabelecida, ou a estabelecer em instrumento adequado, para essa frente urbana.

3. Nas situações em que se verifique uma ocupação existente no logradouro que ultrapasse os parâmetros aplicáveis nesta subcategoria, apenas se admite nova construção ou a ampliação do edifício situado na frente urbana, se ocorrer demolição de área de edificação equivalente no logradouro, sem prejuízo do disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo [4].

4. Podem ser impostas cérceas e planos de fachadas diferentes das resultantes da aplicação dos números anteriores deste artigo, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde a parcela se localiza.

ANOTAÇÃO 1

Para este efeito deverá ter-se presente a definição de cave prevista no artigo 3.º, alínea e). Assim sendo, admite-se a construção em cave, para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela.

Este critério de construção em cave aplica-se às piscinas descobertas, quando localizadas abaixo do piso 1 ou da cota do terreno confinante com o espaço público. Neste caso, a área da piscina será contabilizada para aferir o cumprimento do índice de impermeabilização.

ANOTAÇÃO 2

No piso 1 admite-se o prolongamento construtivo do edifício, não podendo ultrapassar a profundidade de 30 metros medidos a partir do alinhamento da frente urbana e quando não resulte num índice de impermeabilização superior a 0,7 da área da parcela. Nas situações em que a cota do logradouro preexistente se situe acima do piso 1, admite-se que esse prolongamento se desenvolva no piso situado a essa cota. Nestes casos, as construções abaixo da cota de logradouro, poderão ter enquadramento na alínea c).

Para este efeito os 30 metros deverão ser medidos a partir do alinhamento da frente urbana dominante e não da fachada dos edifícios caso estas se apresentem recuadas.

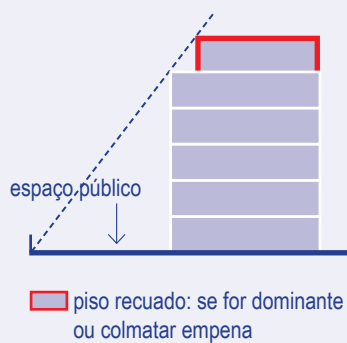


Figura 12 (A,B) - Representação do prolongamento construtivo do edifício.

ANOTAÇÃO 3

As condições referidas para os pisos recuados aplicam-se apenas se estes excederem a largura do arruamento confrontante. No caso da cércea proposta, mesmo com pisos recuados, não exceder a largura do arruamento confrontante, não se aplicam estas condições. No entanto, a proposta deverá garantir uma correta articulação volumétrica com os edifícios confinantes, conforme se pode verificar na imagem seguinte:

A



B



Figura 13 (A,B) - Representação dos pisos recuados.

ANOTAÇÃO 4

Esta norma tem plena aplicação quando se tratar de um edifício em propriedade plena.



Figura 14 - Representação de logradouro em edidicio de propriedade plena.

Artigo 28º LOGRADOURO E INTERIOR DOS QUARTEIRÕES

1. Os logradouros e interior dos quarteirões devem ser permeáveis, sendo ocupados por coberto vegetal, admitindo-se a criação de espaços de circulação, e de estadia, e/ou um anexo com o máximo de 10 m², desde que não comprometa a existência de um índice de permeabilidade de 0,3 da área da parcela [1].

2. Admite-se a divisão de um quarteirão quando se considerar que, pela sua significativa dimensão e desejável alteração dos usos e ocupação existentes no seu interior, a mesma contribui para a qualificação urbanística e ambiental dessa zona da cidade, ou para a melhoria das condições de circulação viária.

3. Na situação do número anterior, cumulativamente com as disposições constantes desta secção, devem verificar-se as seguintes regras:

- O novo arruamento que divide o quarteirão existente deve ter um traçado que permita estabelecer a ligação rodoviária entre dois arruamentos já existentes e o seu perfil deve ser ajustado aos perfis destes arruamentos, admitindo-se, exceccionalmente, soluções mistas (rodoviária e pedonal) de atravessamento de quarteirões, desde que seja esta a única solução viável face a condições biofísicas do local, comprovada através de estudo urbanístico municipal;
- A cércea dos edifícios a implantar à face do novo arruamento deve garantir uma correta articulação com as cérceas das frentes urbanas em que se apoia o novo arruamento.

ANOTAÇÃO 1

Nas situações em que se verifique uma ocupação existente no logradouro que ultrapasse os parâmetros estabelecidos nas «Áreas de Frente Urbana Contínua de tipo I e II» plasmadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento do PDM, artigos 24.º e 27º do Regulamento e sem prejuízo do disposto no n.º 3 dos referidos artigos, admite-se o aumento do número de pisos nessas ocupações, desde que as obras a realizar:

- Não agravem a área de edificação nem impliquem um aumento da altura dessas construções existentes no logradouro;
- Não agravem o índice de impermeabilização.

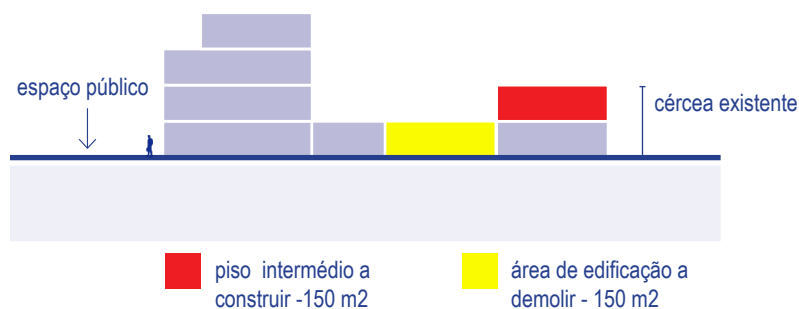


Figura 15 - Representação dos logradouros e a sua permeabilidade.

Artigo 30º EDIFICABILIDADE

1. As novas construções ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito subordinar-se-ão às seguintes disposições:

- a) Cumprimento do alinhamento frontal da frente urbana respetiva, quer para os edifícios, quer para as frentes da parcela confinantes com o espaço público, exceto nas situações em que já se tenham estabelecido ou se venham a estabelecer novos alinhamentos;
- b) O índice máximo de impermeabilização é de 0,6 da área da parcela, devendo a área remanescente ser ocupada por coberto vegetal e espaços de circulação e de estadia permeáveis, exceto as obras de edificação em parcelas de muito reduzidas dimensões, nas quais seja necessário garantir condições mínimas de habitabilidade;
- c) O número máximo de pisos acima do solo [1] é três [2], com exceção de situações de colmatção de conjuntos consolidados, em que o número de pisos é definido em função da moda da cércea;
- d) Os pisos superiores do edifício devem garantir um afastamento aos limites do prédio, igual ou superior à metade da sua altura, com o mínimo de 3 metros, exceto nas situações de colmatção de empena constituídas, ou que venham a ser constituídas nas parcelas confinantes [3];
- e) Deve ser respeitada a morfologia [4] e imagem urbana associada a estas zonas.

2. Excetuam-se da alínea a) do número anterior as parcelas com área superior a 2000 m², admite-se qualquer implantação, desde que garantidas as formas de relação das frentes da parcela confinantes com o espaço público que se mostrem dominantes na frente urbana onde se localiza a parcela.

3. O número máximo de pisos acima do solo previsto na alínea c) do n.º 1 pode ser superior no âmbito da concretização de uma UOPG.

ANOTAÇÃO 1

Para os devidos efeitos deve-se considerar acima da cota do solo existente e não acima da cota de soleira. No caso de prédios que confrontem com duas vias habilitantes e com um declive acentuado entre essas vias, os pisos acima do solo deverão acompanhar esse declive, para que resultem apenas 3 pisos acima do solo vistos de cada um desses arruamentos.

ANOTAÇÃO 2

Com exceção:

- i. de situações de colmatção de conjuntos consolidados com mais de 3 pisos em que o número de pisos é definido em função da moda da cércea;
- ii. dos bairros habitacionais identificados em regulamento municipal, no qual estão previstas disposições específicas.

Esta regra não se aplica às obras em edifícios existentes e das quais não resulte um aumento da altura da fachada, mesmo que impliquem o aumento do número de pisos.

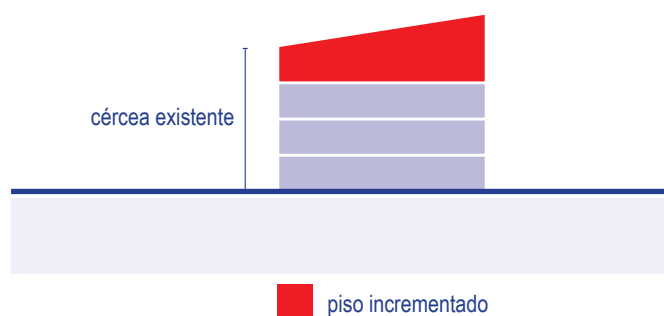


Figura 16 - Número máximo de pisos acima do solo.

ANOTAÇÃO 3

Para além do alinhamento de tardo de do corpo dominante dos edifícios contíguos a manter nessa frente urbana, as edificações devem garantir um afastamento aos limites do prédio, igual ou superior à metade da sua altura, com o mínimo de 3 metros, exceto nas situações de colmatação de empena constituídas, ou que venham a ser constituídas nas parcelas confinantes. Para efeitos de aferição daquela altura não é contabilizado o piso à cota do logradouro, o qual poderá estender-se até aos limites prediais.

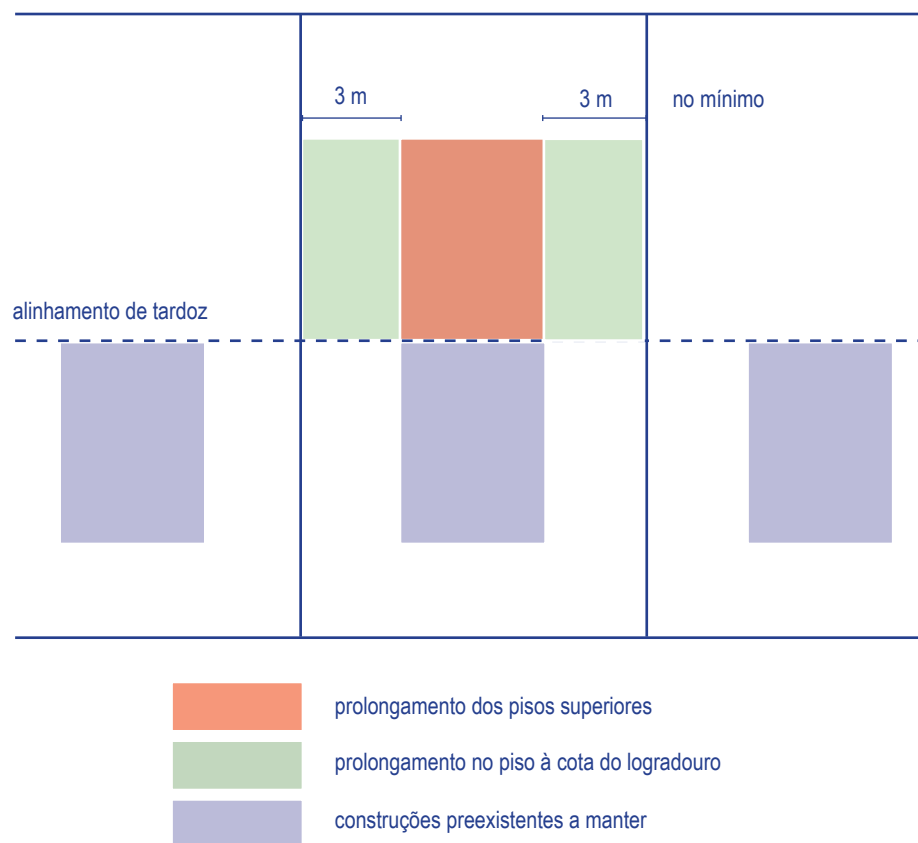


Figura 17 - Edificabilidade.

ANOTAÇÃO 4

Leia-se do Decreto-Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, que a definição de morfotipologia é “a característica do tecido urbano que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação”.

Por outro lado, refere o mesmo Decreto Regulamentar que a morfologia urbana está relacionada com a forma de organização e o desenho dos espaços edificados e não edificados.

Importa ressaltar que a forma de organização e o desenho dos espaços edificados e não edificados resulta obrigatoriamente, nesta categoria do solo, da aplicação dos parâmetros quantitativos constantes no presente artigo, que definem a área máxima de implantação das construções e os afastamentos a observar aos prédios contíguos, parâmetros em relação aos quais as operações urbanísticas estão vinculadas, naturalmente sem deixar de conciliar a avaliação das propostas com os espaços envolventes.

Já em relação à tipologia de edificação, refere o Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro, que a mesma diz respeito essencialmente à forma de agrupamento e à organização volumétrica dos edifícios.

Também a avaliação desta norma está intimamente relacionada com os parâmetros quantitativos a que alude o presente artigo que, ao definir o número máximo de 3 pisos acima do solo, impõe desde logo um limite à volumetria admissível.

Artigo 33º LOGRADOUROS

Os logradouros destinam-se a ser ocupados por coberto vegetal permeável, não se admitindo a sua impermeabilização, com exceção da área de implantação da cave [1] e dos acessos ao edifício.

ANOTAÇÃO 1

Os logradouros e interior dos quarteirões devem ser permeáveis, sendo ocupados por coberto vegetal, admitindo-se a criação de espaços de circulação, e de estadia, desde que não comprometa a existência de um índice de permeabilidade de 0,4 da área da parcela.

Para este efeito e no que respeita às piscinas descobertas (cuja área será contabilizada para aferir o cumprimento do índice de impermeabilização) caso estas se insiram abaixo do piso 1 ou da cota do terreno confinante com a via pública, serão adotados os critérios definidos no RPDM para as construções em cave.

Artigo 50º USOS

1. O uso dominante é de equipamento de utilização coletiva **[1]**, admitindo-se a coexistência, na mesma parcela, de outras atividades com função complementar do equipamento coletivo.
2. Admitem-se alterações do tipo de equipamento existente desde que seja mantida a finalidade genérica da sua utilização como equipamento de utilização coletiva.

ANOTAÇÃO 1

Para o efeito considera-se equipamentos de utilização coletiva, os que se encontram enumerados no Quadro 19 – Equipamentos de Utilização Coletiva representados espacialmente, através de áreas, página 182, do relatório que acompanha o PDM.

Artigo 67º
ÁREA VERDE
DE ELEVADO VALOR
ECOLÓGICO

1. Correspondem a espaços verdes com elevado valor ecológico e acrescida relevância histórico-cultural, compreendendo espaços privados, espaços associados a equipamentos, espaços associados a ruas, espaços associados a eixos de circulação e ainda matas urbanas.
2. Deve manter-se o coberto vegetal que apresente boas condições fitossanitárias [1] e que pelo valor ecossistémico ou paisagístico represente fator de promoção de biodiversidade e de equilíbrio ambiental e ainda, quando aplicável, o seu desenho e forma.
3. Deve ser promovida a valorização do sistema ribeirinho nas situações em que se verifique a presença de linhas de água.
4. Quando estas áreas incidam sobre logradouros, o índice de impermeabilização previsto para a categoria de uso solo é minorado em 0,1.
5. Nas áreas associadas a espaços públicos, deve ser mantido o arvoredado existente e cumprir as indicações do plano de arborização municipal.

ANOTAÇÃO 1

Para este efeito, só será permitido o abate de árvores que apresentem más condições fitossanitárias, competindo ao particular fazer prova disso. Caso contrário, os projetos que impliquem o abate de árvores nestes espaços serão indeferidos por incumprimento desta norma do PDM.

Artigo 70º CORREDORES VERDES PRINCIPAIS

1. Os corredores principais apresentam características biofísicas e culturais que demonstram valores de interesse para a conservação, tendo por suporte o sistema húmido e ligando espaços verdes fundamentais, assegurando a continuidade da paisagem.
2. Deve ser promovida a continuidade física dos corredores principais, garantindo a conectividade da mancha verde, privilegiando a permeabilidade do solo, reforçando a galeria ripícola e promovendo sistemas de drenagem sustentável.
3. Quando associados a cursos de água a céu aberto identificados na Planta de Ordenamento — Carta da Estrutura Ecológica Municipal, deve garantir-se, no mínimo, uma faixa de 10 metros, para além da margem legalmente estabelecida, livre de edificação.
4. Nas situações em que esta faixa não se encontra preservada, as operações urbanísticas devem prever medidas de reposição das condições naturais, por forma a melhorar o funcionamento do sistema hidrológico.
5. As intervenções nestas áreas devem cumprir, sempre que aplicável, o índice de impermeabilização associado à categoria de uso do solo em que se inserem, minorado de 0,2 na área abrangida pelo corredor verde principal [1].
6. Apenas é permitida a edificação de um piso abaixo da cota de terreno existente.
7. O disposto nos n.os 5 e 6 não é aplicável às parcelas inseridas nas subcategorias de Área Verde de Acesso Público e Área Verde de Elevado Valor Ecológico.

ANOTAÇÃO 1

A minoração do índice de impermeabilização aplica-se apenas à área abrangida pelo corredor, como se pode verificar na seguinte imagem:

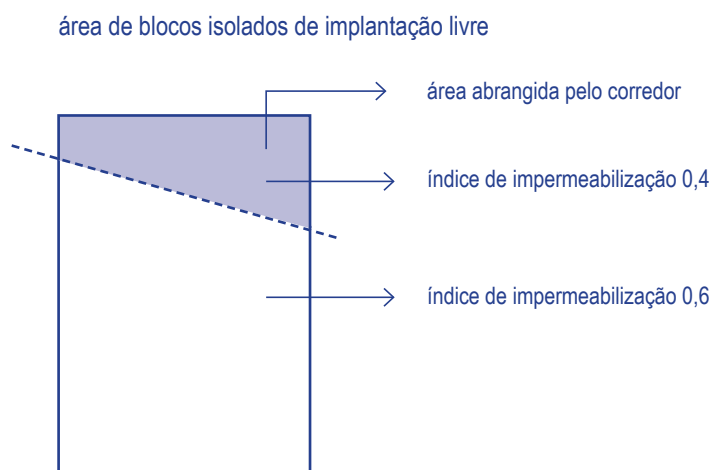


Figura 18 - Representação do cálculo do índice de impermeabilização.

Artigo 71º CORREDORES VERDES COMPLEMENTARES

1. Estes corredores conferem um estatuto complementar aos principais, e nos quais, através de um condicionamento moderado, pode ser promovida uma utilização e ocupação multifuncional em harmonia com a função de salvaguarda.
2. Deve ser promovida a continuidade física destes corredores, garantindo a conectividade da mancha verde, privilegiando a permeabilidade do solo, reforçando a galeria ripícola e promovendo sistemas de drenagem sustentável, sempre que possível.
3. Quando associados a cursos de água a céu aberto identificados na Carta da Estrutura Ecológica Municipal, deve garantir-se, no mínimo, uma faixa de 5 metros, para além da margem legalmente estabelecida, livre de edificação.
4. Nas situações em que esta faixa não se encontra preservada, as operações urbanísticas devem prever medidas de reposição das condições naturais, por forma a melhorar o funcionamento do sistema hidrológico.
5. As intervenções nestas áreas devem cumprir, sempre que aplicável, o índice de impermeabilização associado à categoria de uso do solo em que se inserem, minorado de 0,1 na área abrangida pelo corredor verde complementar [1].
6. Deve ser evitada a edificação abaixo da cota de terreno existente [2].
7. O disposto nos n.os 5 e 6 não é aplicável às parcelas inseridas nas subcategorias de Área Verde de Acesso Público e Área Verde de Elevado Valor Ecológico.

ANOTAÇÃO 1

A minoração do índice de impermeabilização aplica-se apenas à área abrangida pelo corredor, como se pode verificar na seguinte imagem:

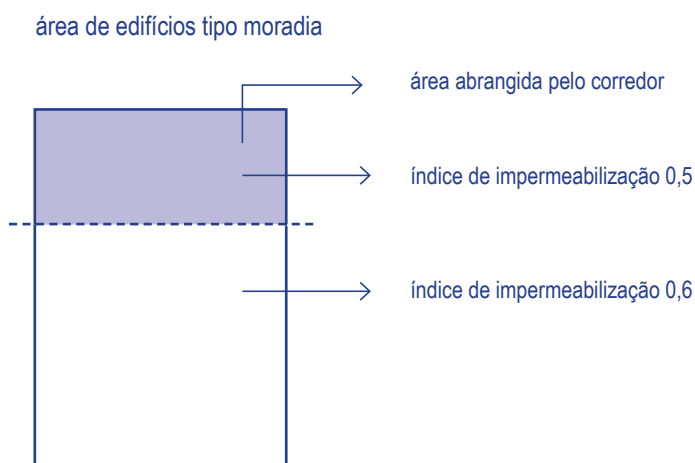


Figura 19 - Representação do cálculo do índice de impermeabilização em corredor.

ANOTAÇÃO 2

A edificação abaixo da cota do terreno existente, na área do corredor verde complementar, só será aceite se os projetos demonstrarem, de forma clara, a impossibilidade de uma solução alternativa à construção abaixo da cota do terreno existente. Apenas será admitida a edificação de um piso abaixo da cota de terreno existente.

Artigo 76º
B - ZONA TERRESTRE
DE PROTEÇÃO

(...)

5. Na margem, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam com estas compatíveis, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária;
- b) Edificações e infraestruturas previstas nos PIP ou diretamente associadas a núcleos piscatórios;
- c) Obras de demolição, obras de reconstrução e obras de alteração;
- d) Obras de urbanização, desde que se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;
- e) Obras de ampliação, desde que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados em ou vias de classificação, de interesse nacional ou público;
- f) Obras de construção e ampliação de edificações existentes, em zona urbana consolidada [1], desde que:
 - i) Não ponham em causa a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos;
 - ii) Promovam a valorização social das frentes de mar, através de uma afetação equilibrada de funções urbanas que salvaguarde a disponibilização de espaços públicos de estadia, recreio e lazer [2];
 - iii) Em situações de colmatação, entre edifícios existentes ou entre edifício existente e espaço público confinante, e se os espaços vazios, na margem, representarem menos de 20 % da malha urbana existente na zona urbana consolidada, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;
 - iv) As edificações cumpram a moda da altura da fachada na frente urbana consolidada.

13. Na faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno, bem como alterações da utilização dos edifícios ou suas frações para o uso habitacional [3].

ANOTAÇÃO 1

As normas estabelecidas para a totalidade desta zona aplicam-se cumulativamente com as demais normas do PDM, prevalecendo na sua aplicação, as regras mais restritivas.

ANOTAÇÃO 2

Se a operação não permitir a criação de espaços de recreio e lazer, considera-se cumprido o disposto neste artigo caso a operação urbanística promova a requalificação do espaço público envolvente e/ou confrontante.

ANOTAÇÃO 3

Para este efeito aplica-se na faixa de salvaguarda e não na restante parcela.

Artigo 77º

ÁREAS INUNDÁVEIS

1.As áreas inundáveis correspondem às áreas contíguas à margem dos rios Tinto e Torto e das ribeiras da Asprela, Granja, Nevogilde, Ervilha, Currais e Cartes, determinadas para um período de retorno de 100 anos.

2.Estas áreas devem preferencialmente ser reservadas à criação de zonas verdes com coberto vegetal adequado, de forma a aumentar a permeabilidade do solo e a infiltração da água.

3.Nas áreas inundáveis estão interditas as seguintes ações:

a)Alteração dos usos de utilização dos edifícios existentes para equipamentos de utilização coletiva, designadamente, hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros e forças de segurança;

b)Realização de obras suscetíveis de obstruir a livre circulação do sistema de escoamento natural.

4.Admite-se a construção e ampliação do edificado, bem como alterações de utilização, sem prejuízo da alínea a) do número anterior, desde que não exista alternativa viável para a sua localização e desde que as cotas dos pisos inferiores sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida [1].

Nos pisos inferiores à cota local de máxima cheia conhecida apenas são permitidas obras de reconstrução e alteração, desde que não diminua a cota de piso.

5.Nos pisos inferiores à cota local de máxima cheia conhecida apenas são permitidas obras de reconstrução e alteração, desde que não diminua a cota de piso.

ANOTAÇÃO 1

Para os devidos efeitos só são permitidas obras de construção e ampliação e alteração de utilização, acima da cota local de máxima cheia. Abaixo da cota de máxima cheia, aplica-se o número 5 do mesmo artigo, admitindo apenas obras de reconstrução e alteração, sem diminuir a cota de piso.

Para este efeito deverão ser consultadas as Cotas de máxima cheia - https://geopdm.cm-porto.pt/cc4j_cmc



LINHA DE ÁGUA	DESIGNAÇÃO DO ESTUDO	PROMOTOR	ELABORADO POR	DATA	COTA DE TERRENO MAIS ELEVADA (m)*
Ribeira Granja	Estratégia de valorização do vale da Ribeira da Granja - Fase 1 Estudo Preliminar Relatório Final- Ribeira da Granja - Identificação as interferências poluentes Avaliação de caudais de cheia.	Câmara Municipal do Porto (CMP)	WS/Atkins GEOworks	jun/2002 out/2004	77,53
Ribeira Nevogilde	Estudo Hidráulico e Hidrológico para a ribeira de Nevogilde.	Câmara Municipal do Porto (CMP)	FEUP/ Instituto de Hidráulica e Recursos Hídricos (IHRH)	ago/07	28,43
Ribeira Ervilheira	Estudo Hidráulico e Hidrológico para a ribeira da Ervilheira	Câmara Municipal do Porto (CMP)	FEUP/ Instituto de Hidráulica e Recursos Hídricos (IHRH)	set/07	37,85
Ribeira Cartes	Estudo Hidráulico e Hidrológico para a ribeira de Cartes	Câmara Municipal do Porto (CMP)	FEUP/ Instituto de Hidráulica e Recursos Hídricos (IHRH)	jun/08	118,72
Ribeira Currais	Dimensionamento hidráulico da bacia de retenção da ribeira de Currais (com renaturalização do trecho da linha de água a céu aberto)	Câmara Municipal do Porto (CMP)	Câmara Municipal do Porto (CMP)	jul/13	103,12
Ribeira Asprela	Estudo FEUP - Ribeira da Asprela - Parque Central Asprela	Universidade do Porto	FEUP		113,90
Rib. Asprela	Estudo FEUP - Ribeira da Asprela - Parque Central Asprela	Universidade do Porto	FEUP	mar/18	106,56
Rio Tinto	Estudo de cheia para os Rios Tinto e Torto elaborado pelo CEGOT.	Agência Portuguesa de Ambiente Universidade do Porto	CEGOT	out/17	52,79
Rio Torto	Estudo de cheia para os Rios Tinto e Torto elaborado pelo CEGOT.	Agência Portuguesa de Ambiente Universidade do Porto	CEGOT	out/17	38,93

* Ponto cotado mais elevado (IGR 2014) identificado na área inundável

Tabela 1 - Cotas de Máxima Cheia.

Artigo 91º EDIFICABILIDADE

1. As intervenções em imóveis com valor patrimonial devem respeitar a sua morfotipologia, sistemas construtivos e os materiais consentâneos com a época construtiva, quer se trate de espaços exteriores ou espaços interiores em áreas comuns ou privadas.
2. No caso dos conjuntos, deve ser respeitada a morfologia e a estrutura urbana na sua interligação com o território envolvente, bem como as características arquitetónicas relevantes para a integridade urbanística, a volumetria, a altura das fachadas, não descurando o respeito pelo critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época construtiva.
3. No caso de imóveis onde também se reconheça valor paisagístico e patrimonial ao respetivo espaço verde, cuja relevância se prende com questões de desenho, enquadramento, ou de autoria, é identificada na Planta de Ordenamento - Carta de Património I a totalidade da parcela.
4. As intervenções nas parcelas mencionadas no número anterior devem preservar o valor patrimonial destes espaços verdes, não sendo admitidas intervenções que o descaracterizem, efetuando para o efeito:
 - a) Caracterização prévia relativamente ao estado atual, efetuando-se um levantamento incluindo inventário e mapeamento das estruturas edificadas e de elementos naturais existentes com valor patrimonial;
 - b) Identificação, sempre que possível, dos elementos que contribuam para uma qualificação e compreensão da intervenção.
5. Tendo em vista o cumprimento das disposições dos números anteriores, podem ser admitidas excecionalmente operações urbanísticas que não cumpram a totalidade dos parâmetros previstos para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem [\[1\]](#), nos seguintes termos:
 - a) Se comprovadamente, após a aplicação de todos os parâmetros previstos nos números anteriores resultar uma edificabilidade desproporcionadamente inferior à permitida pela aplicação dos parâmetros previstos para a categoria ou subcategoria de solo em que se inserem;
 - b) Desde que se relacionem corretamente com a envolvente, nomeadamente, em termos de volumetria e enquadramento paisagístico, e salvaguardando os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes;
 - c) E desde que da operação urbanística não resulte uma área de edificação superior àquela que resultaria da aplicação da totalidade das regras aplicáveis para a categoria ou subcategoria em que se insere.

ANOTAÇÃO 1

O disposto no número 5 poderá aplicar-se aos edifícios confinantes, caso seja necessário estabelecer adequada transição volumétrica como edifício classificado.

Artigo 119º

DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO

1.O número de lugares de estacionamento interno a prever, em função das atividades a instalar, deve ser o definido no quadro seguinte:

USOS E TIPOLOGIAS		REGRA GERAL	ZONA CENTRAL	ÁREA DE INFLUÊNCIA DA ESTAÇÃO DE METRO
Uso habitacional e equiparado	Moradia (no interior da parcela, incorporado ou não no edifício principal)	Mínimo de 1 lugar por unidade de habitação até 150m ² Mínimo de 2 lugares por unidade de habitação > 150m ²	Regra geral admitindo-se isenções	Regra geral [1]
	Multifamiliar	Mínimo de 1 lugar por unidade de habitação até 100m ² Mínimo de 1,75 lugares por unidade de habitação > 100m ²	Regra geral admitindo-se isenções	
	Custos controlados/Habitação acessível	Mínimo de 1 lugar por unidade de habitação	Regra geral admitindo-se isenções	
	Habitação Social	Pode ficar isento	Pode ficar isento	
Uso de serviços e comércio	Geral	Isento até 500m ² [2] Mínimo de 1 lugar/100m ² de área de edificação entre 501m ² e 1500m ² Mínimo de 1,5 lugares/100m ² de área de edificação entre 1501m ² e 2500m ² Mínimo de 2 lugares/100m ² de área de edificação igual ou superior a 2500m ²	Máximo de 0,5 lugar/100m ² de área de edificação até 1500m ² Máximo de 0,75 lugar/100m ² de área de edificação entre 1501m ² e 2500m ² Máximo de 1 lugar/100m ² de área de edificação superior a 2500m ²	
	Residências seniores/estudantes/outras modalidades de serviços de habitação	Mínimo de 1 lugar de estacionamento por cada 10 unidades de alojamento	Máximo de 0,5 lugar de estacionamento por cada 10 unidades de alojamento	
Uso industrial ou de armazenagem		Mínimo de 1 lugar/500m ² de ae	Mínimo de 1 lugar/500m ² de ae	
Empreendimentos Turísticos	4 ou mais estrelas	Mínimo de 1 lugar/ cada 4 unidades de alojamento Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	Máximo de 1 lugar/ cada 4 unidades de alojamento Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	Regra geral
	Inferior a 4 estrelas	Mínimo de 1 lugar/ cada 6 unidades de alojamento Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	Máximo de 1 lugar/ cada 6 unidades de alojamento Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	
	Outros	Mínimo de 1 lugar/ cada 8 unidades de alojamento ou fração desse valor Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	Máximo de 1 lugar/ cada 8 unidades de alojamento ou fração desse valor Mínimo de 1 lugar de pesados/ cada 50 unidades de alojamento	

2. Nas operações urbanísticas de edifícios destinados a prestação de serviços de alojamento, bem como de edifícios destinados a comércio e/ou serviços com área de edificação superior a 1 500 m², deve ser prevista uma área para cargas e descargas adequada às necessidades específicas dos usos previstos, garantindo que essa função não transita para o espaço público.

3. Nas operações urbanísticas destinadas a uso industrial ou de armazenagem, deve ser prevista no interior da parcela a área necessária a cargas e descargas, com uma dimensão adequada à função e ao tipo de indústria ou armazém a instalar.
 4. Os edifícios destinados, total ou parcialmente, a empreendimentos turísticos, sem prejuízo da legislação específica aplicável, podem ficar isentos de dotação de estacionamento se a operação urbanística se localizar na Zona Central, definida na Planta de Ordenamento — Carta da Estrutura Viária e Estacionamento, devendo ainda ser prevista na parcela ou na sua proximidade, em domínio privado, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros.
 5. Nas operações urbanísticas de edifícios, ou partes destes, destinados a comércio e/ou serviços, com área de edificação total superior a 2 500 m², bem como de empreendimento turístico que apresente uma capacidade superior a 150 unidades de alojamento, deve ser apresentado um estudo de fundamentação sobre a organização da circulação, do estacionamento e das cargas e descargas, nomeadamente quanto ao funcionamento interno, à localização de entradas e saídas, formas de execução dos acessos, rampas e afetação de passeios públicos e ainda um estudo com o impacto no tráfego rodoviário local e da mobilidade dos funcionários e clientes, podendo a operação urbanística não ser admitida sempre que se identifiquem repercussões indesejáveis no funcionamento na via pública.
 6. No caso da parcela objeto da operação urbanística destinada a comércio e/ou serviços apresentar no mínimo 25 % da sua área dentro da “área de influência da estação de metro” ou na Zona Central, conforme a Planta de Ordenamento — Carta da Estrutura Viária e Estacionamento, a dotação máxima permitida de estacionamento em número de lugares é igual a metade do definido na regra geral [3].
-

ANOTAÇÃO 1

Na área de influência da Estação de Metro, e no caso de na operação urbanística resultem lugares excedentários, os mesmos não podem ser convertidos em fração(ões) destinada(s) a parque privado de estacionamento público.

ANOTAÇÃO 2

No uso geral de serviços e comércio – Regra Geral – para o intervalo de área deverá considerar-se determinada dotação de estacionamento: Se a proposta apresentar 2.000 m², deverá garantir 1,5 lugares por cada 100 m², ou seja, 30 lugares; Se a proposta apresentar 600 m², deverá garantir um lugar por cada 100 m², ou seja, 6 lugares; Se apresentar 500 m², está isenta de estacionamento.

ANOTAÇÃO 3

Esta regra aplica-se apenas nas operações urbanísticas destinadas a comércio e/ou serviços e não nos empreendimentos turísticos.

Artigo 120º
CONDIÇÕES
ESPECIAIS DE
DIMENSIONAMENTO,
ISENÇÕES E
SUBSTITUIÇÕES

1. Sempre que a aplicação da dotação de estacionamento colida com o cumprimento dos parâmetros de impermeabilização do solo, prevalecem estes critérios por dispensa de cumprimento do número de lugares exigido e na quantidade estritamente necessária de forma a assegurar os parâmetros de impermeabilização.

2. Pode ser decidida a isenção, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida quando se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou outras construções que, pelo seu valor arquitetónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devem ser preservados;
- b) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior da parcela comprometa, do ponto de vista arquitetónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
- c) Quando se considere impossível ou inconveniente por razões de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infraestruturas e, ainda, da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos;
- d) As dimensões da parcela ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna, ou por razões de inconveniência da localização do acesso ao interior da parcela, do ponto de vista da segurança e fluidez do tráfego local;
- e) A edificação se destine ao uso habitacional e se localize dentro de Zona Central definida na Planta de Ordenamento — Carta da Estrutura Viária e Estacionamento.

3. Sem prejuízo da legislação específica aplicável, não ficam obrigadas à dotação de estacionamento prevista nos artigos anteriores as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes de que não resulte um acréscimo de área de edificação superior a 25 % da área de edificação original [\[1\]](#).

4. Em qualquer caso, a Câmara Municipal pode isentar ou aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento em uso habitacional, em empreendimentos turísticos e em equipamentos de utilização coletiva fora da parcela em questão, na sua proximidade e num raio de 300 metros, desde que não sejam encontrados outros inconvenientes de ordem urbanísticas ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

ANOTAÇÃO 1

De acordo com o disposto no artigo B-1/19.º-A do Código Regulamentar do Município do Porto, nas operações de alteração de utilização para habitação coletiva, ou sempre que se verifique o aumento do número de fogos, a isenção ou redução do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no RPDM, depende que da operação urbanística resulte a constituição de fogos com área igual ou superior à área mínima do T1 conforme definido no RGEU.

Em situações de obra de reabilitação de imóvel classificado ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, pode ser admitida a exceção à aplicação do número anterior mediante justificação subscrita pelo técnico responsável, fundamentando que o cumprimento da norma é manifestamente prejudicial à solução equilibrada entre valor patrimonial e funcional.

Artigo 122º
NÚMERO DE LUGARES
A CRIAR EM ESPAÇO
PÚBLICO

O número de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros a criar, de acordo com o n.º1 do artigo anterior, deve ser, por tipos de uso, o equivalente a:

- a) Habitação e usos equivalentes — 0,3 lugares por cada 150 m² de área de edificação [1];
- b) Serviços e comércio — 0,5 lugares por cada 400 m² de área de edificação;
- c) Indústria ou armazéns — 0,25 lugares por cada 400 m² de área de edificação.

ANOTAÇÃO 1

Para os efeitos devidos deve considerar-se as residências seniores, residências de estudantes e outras modalidades de serviços de habitação.

Artigo 133º
UT PARA EFEITOS DE
PEREQUAÇÃO
DA EDIFICABILIDADE

1. Identificam-se, na área abrangida pelo Plano, as seguintes UT a considerar para efeitos de perequação da edificabilidade:
 - a) Área Central;
 - b) Área Ocidental e Arco Exterior;
 - c) Área Oriental.
2. Distinguem-se, no interior destas UT:
 - a) As áreas com condicionantes biofísicos à edificabilidade
 - b) As áreas destinadas a atividades económicas, cuja concretização se pretende especialmente incentivar.

ANOTAÇÃO

Para este efeito deverá ser consultada a Carta de Zonamento Perequativo - https://geopdm.cm-porto.pt/cc4g_czp

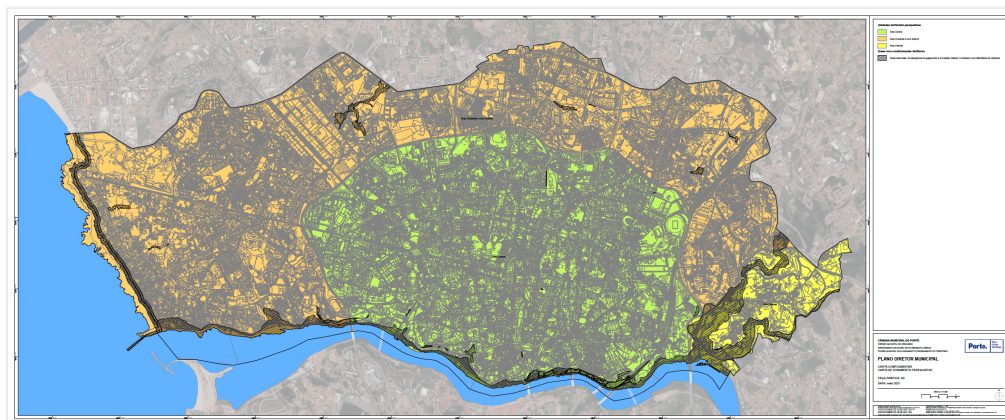


Figura 20 - Carta de Zonamento Perequativo.

Artigo 134º
EDIFICABILIDADE MÉDIA
E EDIFICABILIDADE
ABSTRATA

1. Das disposições deste Plano decorrem, para as UT referidas no artigo anterior, as seguintes edificabilidades médias:
 - a) Área Central: 1,2 m²ae/m²;
 - b) Área Ocidental e Arco Exterior: 0,7 m²ae/m²;
 - c) Área Oriental: 0,25 m²ae/m².
2. A edificabilidade abstrata atribuída a cada proprietário é, salvo nas situações referidas nos pontos 3 e 4:
 - a) Na Área Central, para cada parcela, a maior das seguintes:
 - i. 1,0 m²ae x área da parcela;
 - ii. 1,7 m²ae x área da parcela situada até 30 m de via infraestruturada existente [1].
 - b) Na Área Ocidental e Arco Exterior, para cada parcela, a maior das seguintes:
 - i. 0,6 m²ae x área da parcela;
 - ii. 1,0 m²ae x área da parcela situada até 30 m de via infraestruturada existente [1]
 - c) Na Área Oriental: para cada parcela, a maior das seguintes:
 - i. 0,2 m²ae x área da parcela;
 - ii. 0,35 m²ae x área da parcela situada até 30 m de via infraestruturada existente [1].
 - a) As áreas com condicionantes biofísicos à edificabilidade
 - b) As áreas destinadas a atividades económicas, cuja concretização se pretende especialmente

ANOTAÇÃO 1

Sempre que o prédio confronte com via habilitante, independentemente da configuração do terreno, deverá traçar-se uma linha com 30 metros para cada um dos lados e contabilizar-se a área compreendida entre essas linhas, conforme se pode verificar na seguinte imagem:

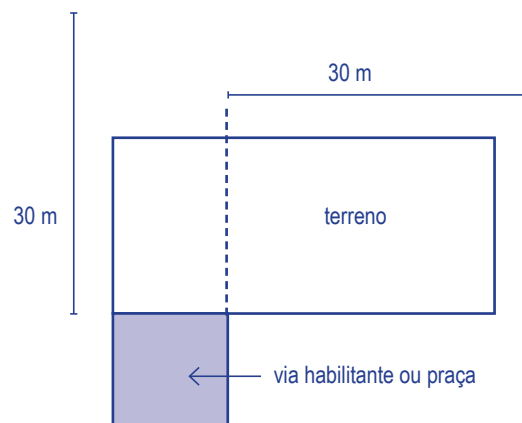


Figura 21 - Representação das linhas com 30 metros

No PDM está claramente definido que a parcela tem de se situar até 30 m da via infraestruturada existente, isto significa que é possível edificar nessa parcela, ligando às redes de infraestruturas urbanas (infraestruturas locais) já instaladas nessa via. Desta propositura resulta a referência no regulamento de “via infraestruturada” e não apenas “via”. Portanto, para o cálculo da edificabilidade abstrata, no caso em que uma parcela confronte com uma via, mesmo que não habilitante, até 30 m de uma via infraestruturada, essa via para ser considerada para este cálculo tem de ser infraestruturada e permitir a ligação das redes do edifício a construir às redes de infraestruturas públicas existentes. No caso de prédios que confrontem com duas vias habilitantes, o cálculo incide sobre as duas vias. Quando as vias estão inseridas numa UOPG com acesso a uma infraestrutura já realizada, as avaliações refletem a situação presente, não a que decorre das alterações que o Plano prevê e que, em consequência, venham a acontecer.

Artigo 140º
DIMENSIONAMENTO
DA INFRAESTRUTURA
LOCAL

1. Cada operação urbanística deve assegurar a necessária infraestrutura local, considerando o programa a instalar e também o espaço público e a morfotipologia presentes na envolvente.
2. Os perfis dos arruamentos e o estacionamento público cumprem os parâmetros de dimensionamento estabelecidos neste Regulamento.
3. Sempre que adequado face à área e programa da operação urbanística e face ao estabelecido no número 1, será assegurado alargamento de espaço público (espaço verde e/ou pavimentado):
 - a) Com dimensão não inferior a 0,1 m²/m² de área de edificação **[1]**;
 - b) Com potencialidade vivencial, sendo que os demais espaços sobranceiros entre edifícios devem ser privados e, mesmo não o sendo, não são contabilizados para efeitos da alínea a).;

ANOTAÇÃO 1

O alargamento do espaço público, com a dimensão mencionada, deve ocorrer sempre que for o adequado tendo em consideração a área, o programa da operação urbanística, bem como o espaço público e a morfotipologia da área ao envolvente. Ou seja, não deverá acontecer esse alargamento se for considerado inadequado, bem como poderá existir um alargamento de menor dimensão do que a referida, se essa for considerada a solução mais adequada.

Artigo 142º
FOMENTO DA
DIVERSIDADE SOCIAL
NO CENTRO DA CIDADE
(ZONAMENTO
INCLUSIVO)

1. O Zonamento Inclusivo pretende assegurar a disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado, promovendo a diversidade social em zonas urbanas sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial por efeito do forte aumento dos preços de mercado imobiliário.

2. Nas operações urbanísticas localizadas na Área de Zonamento Inclusivo, delimitada em planta constante em regulamento municipal, em que ocorra nova construção, ampliação [1] ou alteração de uso, é afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade totalizando:

- a) Uma área $\geq (ae+1200) \times 2,5\%$, para as operações com edificabilidade entre 1.500 m²ae e 2.000 m²ae;
- b) Uma área $\geq (ae-1600) \times 20\%$ para as operações com uma edificabilidade ≥ 2000 m² ae.
- c) Ou, em alternativa, é cedida ao Município uma parcela (ou parcelas) com a edificabilidade referida na alínea a) ou b), conforme a situação, ou pagamento de valor monetário a reverter para o FMSAU de acordo com as condições previstas em regulamento municipal.

ANOTAÇÃO 1

Nas obras de ampliação, as exigências do zonamento inclusivo apenas se aplicam à área ampliada. Caso se trate de uma intervenção numa fração, este artigo aplica-se apenas à área da mesma e não à área total do edifício onde se insere.

Artigo 158º ENQUADRAMENTO

1. As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), assim identificadas na Planta de Ordenamento – Carta de Qualificação do Solo, correspondem a áreas que, tendo em vista a sua estruturação, valorização e integração no tecido urbano, justificam uma normativa específica.
2. Nas UOPG, a execução do Plano é, em princípio, sistemática, obedecendo ao estabelecido nos artigos 153.º a 156.º [\[1\]](#), com recurso a uma ou várias unidades de execução.
3. As UOPG podem ser ajustadas nos seus limites por razões cadastrais ou decorrentes da solução urbanística a adotar.
4. São ainda admitidos dentro das UOPG acertos dos limites de categorias e subcategorais da qualificação funcional do solo decorrentes do maior detalhe do desenho que acompanhe a operação, desde que não haja variações superiores a 3% do peso relativos das diferentes categorias e subcategorias.
5. São estabelecidos para cada UOPG, nos artigos seguintes: objetivos, parâmetros urbanísticos, formas de execução e prazo de execução.
6. A subdivisão em várias unidades de execução, tal como o disposto no número 2, não dispensa o cabal cumprimento das regras perequativas, relativas a edificabilidade e a encargos urbanísticos.

ANOTAÇÃO 1

Nas situações em que uma UOPG se sobrepõe a uma ORU, deverá ter-se em consideração:

As ORU não são instrumentos com caráter regulamentar, pelo que as intervenções nelas previstas têm de dar cumprimento ao PDM e aos seus regulamentos de execução. Ou seja, os instrumentos de execução no âmbito de uma ORU têm de cumprir os instrumentos de gestão territorial em vigor, incluindo naturalmente o PDM, sob pena de nulidade dos atos administrativos que sejam praticados, ainda que fundamentados na ORU.



RPDM COMENTADO

**Direção Municipal de
Desenvolvimento Urbano**

Rua Guilherme da Costa Carvalho, 38 - 5º
4000-274 Porto
T+351 220 100 220