

Plano Diretor Municipal

Regulamento

Discussão Pública
Setembro 2020

Nota: salientamos com um **fundo colorido** os artigos com propostas de alteração que não constam dos outros documentos submetidos pela Campo Aberto.

REGULAMENTO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito e Objetivos

1. O presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são partes integrantes do Plano Diretor Municipal do Porto, adiante designado por PDMP ou Plano, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, o qual estabelece as regras e orientações a que devem obedecer as ações de ocupação, o uso e a transformação do solo na totalidade do território do concelho do Porto, cujos limites se encontram definidas na Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).
2. O PDM visa os seguintes objetivos:
 - a) Promover as condições de vida e de bem-estar da população, reforçando a atratividade residencial e criando as condições para a recuperação demográfica da cidade do Porto;
 - b) Preservar a identidade cultural, urbanística e arquitetónica do Porto, qualificando os seus tecidos urbanos e evitando processos ou obras que conduzem à sua degradação, e valorizando os seus recursos materiais e simbólicos;
 - c) Garantir a qualidade ambiental, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano sustentável;
 - d) Melhorar a acessibilidade interna e externa, criando novas condições para a intermodalidade e a utilização dos modos de transporte suaves;
 - e) Reduzir as assimetrias sócio-espaciais, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano policêntrico e eliminando fatores de estigmatização;
 - f) Promover condições para o reforço da competitividade da base económica urbana e o crescimento do emprego;
 - g) Desenvolver a capacidade de afirmação do Porto às escalas regional, nacional e internacional.

Artigo 2.º - Composição do Plano

1. O PDMP é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de ordenamento, constituída pelas seguintes cartas:
 - i. Qualificação do solo;
 - ii. Estrutura ecológica municipal;
 - iii. Riscos naturais;
 - iv. Zonamento acústico;
 - v. Carta de património I - Património urbanístico e arquitetónico e Património natural;
 - vi. Carta de património II - Património arqueológico;
 - vii. Estrutura viária e estacionamento.
 - c) Planta de condicionantes, constituída pelas seguintes cartas:

- i. Condicionantes geral;
- ii. Perigosidade de incêndio florestal (Em desenvolvimento).

2. Acompanham o PDMP os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Programa de execução e Plano de financiamento onde se inclui a fundamentação da sustentabilidade económico-financeira do PDM.
- d) Plantas complementares:
 - i. Carta de áreas de equipamentos coletivos;
 - ii. Carta de infraestruturas de transportes coletivos;
 - iii. Carta de infraestruturas de modos suaves;
 - iv. Carta de infraestruturas i - abastecimento de água e drenagem de águas residuais;
 - v. Carta de infraestruturas ii - transporte e distribuição de energia elétrica;
 - vi. Carta de infraestruturas iii - resíduos sólidos urbanos, oleoduto, gás e telecomunicações;
 - vii. Carta de zonamento perequativo.
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente com a ocupação de solo;
- g) Planta e relatório de compromissos urbanísticos;
- h) Mapa de ruído L_{den} e Mapa de Ruído L_n ;
- i) Relatório de ponderação e participações recebidas em sede de discussão pública;
- j) Carta Educativa;
- k) Ficha de dados estatísticos;
- l) Anexos: Estudos urbanísticos municipais.

Artigo 3.º - Definições

Para além dos conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis, para efeitos do presente Regulamento são adotados os seguintes conceitos técnicos:

~~a) Alinhamento - a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública; (cf. definição no DR n.º 5/2019).~~

Alinhamento de frente urbana - a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes; (cf. definição no Regulamento do PDM de 2006).

Alinhamento confrontante - o alinhamento confrontante com uma frente urbana ou um edifício, delimitado pelo alinhamento confrontante da via pública ou do edifício.

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 tardoz dos corpos dominantes dos edifícios que constituem a frente urbana, com maior extensão;~~

~~c) Altura dominante das fachadas - é a moda de altura de fachada numa dada frente urbana, i.e. a que apresenta maior extensão ao longo do alinhamento urbano entre arruamentos concorrentes;~~

~~d) Andar mansardado - o volume habitável de um edifício sob a forma de mansarda.~~

Área de edificação - 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;
- v. Estacionamento instalado nas caves dos edifícios;
- 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 ~~bom-bagem~~bombagem, entre outras).
- vii. Carta de zonamento perequativo.

Área de reabilitação urbana - a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Área urbana consolidada - a área de solo urbano que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra-estruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação. (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Área urbana não consolidada - a área de solo urbano que não está ainda estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra-estruturação e que está edificada em menos de dois terços da área total do solo destinado a edificação; (cf. definição de "área urbana consolidada" no DR n.º 5/2019).

Cave - o(s) piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do rés-do-chão, sendo que, quando para utilização exclusiva de estacionamento automóvel e infraestruturas, consideram-se cave os pisos abaixo da cota natural do terreno confinante com a via pública;

ƒ) 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;

Cércea dominante - a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana ou de um conjunto urbano.

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;

Construções ligeiras - pequenas edificações cobertas, de carácter não permanente, de apoio a atividades autorizadas, executadas em materiais ligeiros, pré-fabricados ou modulados, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;

Corpo dominante do edifício - consiste no volume principal do conjunto edificado, erigido ou a erigir no respetivo prédio;

Cota de soleira - a demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício; (cf. definição no Regulamento do PDM de 2006).

Dimensionamento urbano - o cálculo da dimensão e da adequada relação entre a edificabilidade urbana, as áreas verdes e a estrutura ecológica da cidade, e a rede viária da cidade.

Edifício - uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros

fins; (cf. definição no DR n. ° 5/2019).

Edifício confrontante - o edifício alinhado de frente, de lado, de trás ou interpoladamente com outro edifício, e dele espacialmente separado, não necessariamente por uma via pública.

Edifício público - o edifício destinado a um uso, serviço ou fruição públicos, nomeadamente de âmbito político, cultural, religioso, administrativo, judicial ou policial.

Empena - cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos; (cf. definição no DR n. ° 5/2019).

Equipamento público - o edifício ou instalação, e sua eventual envolvente quando parte integrante do mesmo conjunto, destinado à prestação de serviços públicos relativos a funções de soberania, saúde, educação, cultura, desporto, recreação, alimentação e mobilidade, entre outros;

Espaço de colmatação - o prédio, ou conjunto de prédios contíguos, confinante com uma frente urbana consolidada, situado entre dois edifícios existentes (edifícios de referência) cuja distância entre si, medida ao longo do alinhamento de fachadas estabelecido para o local, não é superior a:

a) 24 m quando a altura dos edifícios de referência for igual ou inferior a 16 m;

b) 1,5 vezes a maior das alturas dos edifícios de referência quando esta for superior a 16 m, numa extensão máxima de 30 m; (cf. definição no Regulamento do PDM de 2006)

Estrutura ecológica municipal - o conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos; (cf. definição no DR n. ° 5/2019).

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 PDM e às restantes normas legais e regulamentares em vigor.

Faixa de rodagem - a parte da via pública especialmente destinada à circulação, paragem ou estacionamento de veículos, constituída por uma ou mais vias de circulação e por zonas especialmente vocacionadas ao estacionamento; (cf. definição no Regulamento do PDM de 2006).

Frente do edifício - a extensão do edifício confinante com a via pública; (cf. definição no Regulamento do PDM 2006).

Frente urbana - o plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersejam.

Frente urbana consolidada - a frente urbana cuja morfologia, alinhamento e cêrcea dominante existentes estão estabilizados e devem ser mantidos.

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.

Índice de impermeabilização do solo (Iimp) - a função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (Aimp) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. $I_{imp} = (A_{imp} / A_s) \times 100$ Cada área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto; (cf. definição no DR n. ° 5/2019).

Infraestruturas – todo o espaço público de circulação e estadia, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços verdes, e ainda os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, o sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, as redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações.

Logradouro - um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Lote - um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Loteamento - as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e de que resulte a divisão de um ou vários prédios ou do seu parcelamento; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Lugar de estacionamento - a área do domínio público ou privado destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo; (cf. definição no Regulamento do PDM de 2006).

Malha urbana - ~~é~~ a forma assumida pela relação entre os espaços livres e construídos do aglomerado urbano, tradicionalmente identificada pela estrutura da rede viária.

Morfotipologia - a característica do tecido urbano que resulta da conjugação entre a morfologia urbana e a tipologia de edificação; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Obra de urbanização - a obra de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Operação urbanística - a operação material de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo desde que, neste último caso, para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Parâmetro de edificabilidade - a variável que serve para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Parcela - a 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;

Parque de interface - o parque de estacionamento cuja função principal consiste na promoção da articulação entre o estacionamento de veículo próprio e a utilização de transportes públicos de alta e média capacidade, com função dissuasora; (cf. PDM 2006, art.º 3.º, definições de “parque de franja” e de “park-and-ride”).

Passeio - a parte da via pública situada entre um alinhamento urbano e a faixa de rodagem e destinada essencialmente à circulação de peões.

Perequação - a redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Polígono de implantação - a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Prédio - uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Reabilitação urbana - processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando o seu carácter fundamental.

Regra dos 45° - a regra segundo a qual a altura da fachada de qualquer edifício confinante com a via pública ou confrontante com outro edifício não pode ultrapassar, em todos os planos verticais perpendiculares à fachada, o limite definido pela linha recta a 45° traçada a partir do alinhamento da edificação confrontante ou do alinhamento fronteiro.

Reparcelamento - o agrupamento dos prédios pré-existentes, na posterior divisão de acordo com o plano municipal ou alvará de loteamento e na subsequente adjudicação das parcelas de terreno resultantes aos primitivos proprietários e às outras entidades intervenientes na operação; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Sustentabilidade urbanística - a medida em que uma dada carga urbana – designadamente em termos de volume edificatório, de densidade ou concentração humanas ou de tráfego rodoviário – é compatível com o saudável funcionamento de um sistema urbano a médio e longo prazos.

Tecido urbano - a realidade material e funcional que é criada, num dado lugar, pelo efeito conjugado dos edifícios, das infraestruturas urbanas e dos espaços não edificados que nele existem; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Unidade de execução - uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um plano territorial; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Unidade operativa de planeamento e gestão - uma porção contínua de território, delimitada em plano diretor intermunicipal ou municipal, ou plano de urbanização para efeitos de programação da execução do plano ou da realização de operações urbanísticas; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Urbanização - o resultado da realização coordenada de obras de urbanização e de edificação, de eventuais trabalhos de remodelação dos terrenos e das operações fundiárias associadas; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

Uso do solo - a forma de aproveitamento do solo desenvolvida ou instalada num determinado território; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

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;

Uso complementar - uso não integrado no dominante de cada categoria e subcategoria de espaço, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste;

Uso dominante - uso que constitui a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada;

Via pública - a infraestrutura do domínio público destinada à livre circulação de pessoas e veículos, constituída pelo passeio e pela faixa de rodagem.

Vazio urbano - um espaço urbano não ocupado e não urbanizado.

Volumetria - o espaço contido pelas superfícies que delimitam a edificação e que, não sendo por ela intersetadas, definem a sua configuração; (cf. definição no DR n.º 5/2019).

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 saídas da zona estão sinalizadas, sendo o ordenamento do espaço público compatível e coerente com a velocidade máxima estabelecida.

Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial

No território abrangido pelo PDMP vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
- b) Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC);
- c) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
- d) Plano Nacional da Água (PNA);
- e) Programa Regional de Ordenamento Florestal - Entre Douro e Minho (PROF-EDM);
- f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Douro (PGRH-RH3);
- g) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Douro (PGRI-RH3);
- h) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (PGRH-RH2);
- i) Plano de Gestão de Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (PGRI-RH2);
- j) Plano de Pormenor das Antas;
- k) Plano de Pormenor do Dallas.

Artigo 5.º - 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 alterações 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 alterações resulte um desagravamento, ~~ainda que parcial,~~ significativo das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, ou;
 - b) As alterações, 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;
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, não se admitem alterações de uso que não respeitem os usos previstos para a categoria de espaço em causa.
5. Consideram-se ainda preexistências para efeitos do presente artigo, outros compromissos urbanísticos, como tal caracterizados na Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos do Plano, desde que seja iniciado o respetivo procedimento de gestão urbanístico permissivo, no prazo de 5 anos, a contar da entrada em vigor do presente plano, sem prejuízo do regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade.
6. Tratando-se de compromissos decorrentes de títulos do Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto (SIM-Porto), os respetivos créditos edificativos, concretizáveis nas áreas de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva do PDM de 2006, passam a ser concretizáveis nas subcategorias de área de edifícios de implantação livre e de área ~~de atividades económicas tipo empresarial com componente habitacional~~ do presente Plano, no prazo estabelecido no número anterior.
7. Reconhecendo o direito coletivo dos cidadãos a um urbanismo de qualidade e sustentável, os compromissos referidos nos n.ºs 5 e 6 não deverão traduzir-se em áreas de edificação que ultrapassem em mais de 25 % as que resultariam da aplicação das regras previstas no presente Regulamento.

Artigo 6.º - Legalização de situações de desconformidade com o Plano

1. Devem ser objeto do regime especial de legalização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as

situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente e existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do artigo anterior nomeadamente: e que comprovem a sua existência física em 1979:

- a) As que não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;
- b) As que independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2. ~~Beneficiam do regime especial de legalização as situações a que se refere o n.º1 e que comprovem a sua existência física em 1979, podendo as situações~~ Em caso de dúvida pode ser ~~resolvidas pela consulta de~~ consultado o levantamento aerofotogramétrico da Cidade efetuado pela Câmara do Porto ~~nesse ano em~~ 1979.

3. A apreciação dos pedidos de legalização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção.

4. Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

- a) As atividades, usos e ocupações a legalizar são, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 11.º do presente regulamento;
- b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provoca prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;
- c) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.

TÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º - Identificação

1. No território abrangido pelo PDMP são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública decorrentes da legislação em vigor, ainda que eventualmente não constem da Planta de Condicionantes ou dos Anexos I e II a que se refere o presente artigo, designadamente:

- a) Domínio hídrico;
- b) Espécies florestais protegidas;
- c) Árvores e arvoredos de interesse público;
- d) Imóveis classificados e em vias de classificação;
- e) Edifícios públicos e outras construções de interesse público;
- f) Estabelecimentos prisionais e tutelares de menores;
- g) Defesa nacional;

- h) Abastecimento de água;
 - i) Rede elétrica;
 - j) Gasodutos e oleodutos;
 - k) Rede rodoviária nacional e estradas nacionais desclassificadas;
 - l) Rede ferroviária;
 - m) Aeroportos e aeródromos;
 - n) Faróis e outros sinais marítimos;
 - o) Marcos geodésicos;
 - p) Planta de perigosidade de incêndio florestal – *Em elaboração*.
2. Apenas têm tradução na Planta de Condicionantes as servidões administrativas e restrições de utilidade pública cuja escala permita a sua representação.
3. Sem prejuízo do referido no número anterior, a delimitação gráfica das zonas de servidão rodoviária e ferroviária, bem como das áreas de povoamentos de sobreiros é indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor sobre a matéria.
4. Os imóveis classificados ou em vias de classificação constam, conjuntamente com o restante património inventariado, da listagem do Anexo I do presente Regulamento.
5. As árvores e arvoredo de interesse público constam da listagem do Anexo II do presente Regulamento.

Artigo 8.º - Regime

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições ~~expressas para a~~ aplicáveis à categoria de espaço sobre que recaem, em acordo com o presente Regulamento e com a planta de ordenamento do PDMP, sem prejuízo das disposições vinculativas das servidões ou restrições de utilidade pública.

TÍTULO III - USO DO SOLO

CAPÍTULO I – CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 9.º - Âmbito

1. A totalidade da área do Município é classificada como solo urbano.
2. O solo urbano inclui os solos afetos à estrutura ecológica municipal.

Artigo 10.º - Interpretação da Planta de Ordenamento

Na aplicação e interpretação do Plano, devem ser sempre consideradas, cumulativamente, as diferentes cartas em que a Planta de Ordenamento se desagrega e os respetivos regimes, prevalecendo o regime mais restritivo para efeito de definição de condicionamentos à edificabilidade e o mais exigente no que respeita à proteção ambiental.

Artigo 11.º - Qualificação Operativa e Funcional

1. Do ponto de vista operativo, o território do Município integra duas categorias de espaço urbano delimitadas na Planta de Ordenamento tendo em consideração o grau de urbanização do solo e a sua consolidação morfológica:
 - a) Espaços consolidados;
 - b) Espaços em consolidação.
1. A qualificação funcional do solo processa-se através da sua integração nas seguintes categorias de solo, em função da sua utilização dominante:
 - a) Espaços centrais;
 - b) Espaços de atividades económicas;
 - c) Espaços verdes e Frente atlântica e ribeirinha;
 - d) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - e) Espaços de uso especial de equipamentos;
 - f) Espaços de uso especial de infraestruturas.
2. Para além dos usos dominantes, a cada categoria ou subcategoria de espaços podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

CAPÍTULO II – QUALIFICAÇÃO OPERATIVA

Artigo 12.º - Âmbito, Objetivos e Execução dos espaços ~~consolidados~~ de execução não sistemática

1. Os espaços ~~consolidados~~ de execução não sistemática integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente ocupados e que se pretendem preservar e valorizar especialmente no que respeita às morfologias e tipologias urbanas.
2. Em espaços ~~consolidados~~ de execução não sistemática a execução do plano processa-se nos termos definidos do título V – Perequação, Financiamento e Execução.

Artigo 13.º - Âmbito, Objetivos e Execução dos espaços ~~em consolidação~~ de execução sistemática

1. Os espaços ~~em consolidação~~ de execução sistemática integram áreas que requerem ~~uma reestruturação profunda, tais como,~~ colmatação e estruturação devido à existência de grandes parcelas de terreno pouco ou desorganizadamente edificadas, zonas industriais obsoletas, grandes equipamentos ou quarteirões desativados.
2. Nas áreas em ~~consolidação~~ transformação, a execução do Plano realiza-se nos termos definidos do título V – Perequação, Financiamento e Execução.

CAPÍTULO III – QUALIFICAÇÃO FUNCIONAL

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 14.º - Compatibilidade de usos e atividades

1. São admitidos em cada categoria ou subcategoria de espaço usos compatíveis, desde que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a

sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, designadamente, vazadouros, lixeiras, parques de sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
 - 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, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
2. Não há lugar à recusa referida no número anterior, quando a compatibilização entre os usos em causa ficar garantida através do cumprimento de condições específicas legal ou regulamentarmente estabelecidas para o efeito.

Artigo 15.º - Inserção arquitetónica, urbanística e paisagística

1. ~~1.~~ Os ~~projetos relativos a projetos de~~ 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 arquitetónica, urbanística ~~e~~ paisagística, designadamente quanto à implantação, configuração volumétrica e linguagem arquitetónica das edificações, à modelação do terreno, e à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, ~~bem como à implantação e configuração volumétrica das edificações.~~
2. O número anterior aplica-se também aos planos de pormenor e às operações de loteamento, as quais devem sempre ser acompanhadas dos elementos acima referidos.
3. A linguagem arquitetónica deverá merecer particular atenção nas operações de edificação ou ampliação em espaços de colmatação, nas quais o novo edificado deverá ser consonante com a envolvente quando esta for qualificada, nomeadamente em termos de dimensionamento das aberturas e de ritmo das fachadas.
- ~~2.4.~~ 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.

Artigo 15a.º - Regra dos 45º

1. Todas as novas edificações e todas as intervenções de ampliação de edifícios existentes devem obedecer à regra dos 45º segundo a qual a altura da fachada de qualquer edifício confinante com a via pública ou confrontante com outro edifício não pode ultrapassar, em todos os planos verticais perpendiculares à fachada, o limite definido pela linha ~~reta~~ a 45º traçada a partir do alinhamento da edificação confrontante ou do alinhamento fronteiro.
2. Pode derogar-se a esta regra geral nas situações previstas neste regulamento, em particular em áreas

consolidadas quando a cércea dominante for atualmente superior àquela que resultaria da aplicação da regra dos 45°.

Artigo 15b.º - Cércea de conjuntos urbanos

Nos casos em que a nova edificação ou ampliação se situe numa frente urbana cuja cércea dominante atual ultrapasse desproporcionadamente a cércea dominante do conjunto urbano em que se insere, como por exemplo um quarteirão ou uma praça, a cércea máxima admissível deve corresponder à cércea dominante do conjunto urbano, prevalecendo esta disposição em caso de normas conflitantes.

Artigo 15c.º - Sistema de vistas

1. O sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir de espaços públicos, nomeadamente os miradouros, os jardins públicos, os largos e praças e os arruamentos existentes, proporcionam a fruição das paisagens e dos ambientes urbanos da cidade do Porto.
2. O sistema de vistas tem por objetivos salvaguardar e valorizar relações visuais que, devido à fisiografia da cidade, se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana em subsistemas que serão identificados numa Carta do Sistema de Vistas a elaborar proximamente e que virá integrar o PDM do Porto numa alteração.
3. As intervenções urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes, a identificar na Carta do Sistema de Vistas, não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos e sobrepõem-se por isso a outras disposições deste Regulamento relativas à cércea admitida sempre que entrarem em conflito.
4. Serão realizados estudos de impacto visual que permitam avaliar e, quando necessário, estabelecer condicionamentos relativamente a novas construções, ampliações, alterações de coberturas e outras intervenções suscetíveis de prejudicar este sistema.
5. Serão realizados estudos de impacto visual com o objetivo de preservar a atual panorâmica a partir do rio e da margem de Gaia relativamente a monumentos, praças e edifícios notáveis, a identificar e cartografar;
6. Os planos de urbanização e de pormenor e as unidades de execução estabelecerão, quando se justifique em função dos estudos de impacto visual previamente realizados, condicionamentos à implantação, configuração, altura, e outras características das construções, de forma a preservar e valorizar o sistema de vistas previsto no presente artigo.
- 4.7. Enquanto a Carta do Sistema de Vistas não for integrada no PDM, a Câmara Municipal aplicará, em colaboração com a DGPC, um regime transitório em que se aplica desde já o disposto nos números 1 a 3 no que respeita à proteção de vistas para Monumentos Nacionais, bem como de jardins públicos para o Rio Douro.

Artigo 15d.º - Demolições e reconstruções

1. Sem prejuízo de disposições mais restritivas, legais ou deste regulamento, que prevalecerão sobre esta, admitem-se demolições e reconstruções de edifícios existentes, totais ou parciais, por motivos de segurança de pessoas e bens, degradação do edificado, inserção urbana, qualidade arquitetónica, ou reduzida eficiência energética.
2. Sempre que a preservação do edifício for uma opção viável, deve proceder-se a uma análise comparativa simplificada relativamente a outras opções menos drásticas mas igualmente possíveis, tais como reabilitação ou reconstrução, numa perspetiva que privilegie a melhor solução urbanística e ambiental.
3. Sempre que se verifique a demolição de um edifício cuja área de edificação seja superior à que resultaria da aplicação do presente Regulamento, e que essa demolição dê lugar à construção de um novo edifício, este deverá enquadrar-se nas regras prescritas no presente Regulamento, em particular as respeitantes ao índice de edificação, à área da parcela a manter permeável e à regra dos 45.º.

4. É condição prévia à demolição e reconstrução de edifícios, total ou parcial, a conservação in loco ou em local a determinar pela Câmara Municipal de todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial do edifício e da imagem urbana da cidade, exceto quando isso for manifestamente impossível.

Artigo 15e.º - Planos de frente ou conjunto urbanos

1. A Câmara Municipal elaborará planos detalhados abrangendo frentes ou conjuntos urbanos relevantes a determinar, designadamente alguns dos que constam da carta de património, com o intuito de explicitar e regular aspetos importantes para a melhoria da imagem urbana e da qualidade de vida, evitando assim a degradação dessas áreas.
2. Pretende-se que áreas especialmente importantes da cidade não sejam apenas reguladas por normativos necessariamente genéricos e pouco diferenciados aplicados com frequência de forma casuística, mas também por regras com eles compatíveis, mais específicas e pormenorizadas, conducentes a uma maior coerência decisória, e naturais numa cidade histórica e sobre a qual se possui um vasto conhecimento acumulado.
3. Esses planos podem incidir sobre morfologia urbana, alinhamentos, cérceas, linguagem arquitetónica, logradouros, espaços verdes, passeios e seu ajardinamento, mobiliário urbano, e estacionamento, entre outros.
4. Os planos terão força regulamentar e implicarão diretamente particulares e outras entidades públicas em tudo o que não contrariem o presente Regulamento nem outras disposições legais que se sobreponham.

Artigo 15f.º – Exposição Solar do Edificado

Em todas as operações urbanísticas que envolvam a criação de novos arruamentos e quarteirões, ou em quaisquer outras em que a implantação do edificado possa ser escolhida nomeadamente nas UOPG -, esta deve ser determinada, em toda a medida do possível, de forma a que o edificado tenha a orientação solar mais adequada, que maximize a exposição solar e a eficiência térmica passiva dos edifícios.

Secção II - Espaços Centrais

Artigo 16.º - Âmbito, Objetivos e Usos

1. Nestes espaços privilegia-se a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatção e compactação da malha urbana e a qualificação do espaço público.
2. Nos espaços centrais deve garantir-se o equilíbrio funcional, através de coexistência de vários usos urbanos, designadamente, habitação, comércio, equipamentos, serviços, atividades turísticas, indústria e logística, desde que compatíveis entre si.

Artigo 17.º - Tecidos Urbanos

Os espaços centrais possuem diferentes características morfológicas e tipológicas decorrentes da diversidade dos processos históricos de formação dos seus tecidos urbanos, tendo sido identificados as seguintes subcategorias:

- a) Área histórica;
- b) Área de frente urbana contínua ~~tipo I~~ consolidada;
- c) Área de frente urbana contínua ~~tipo II~~ em consolidação;
- d) Área de edifícios de tipo moradia;
- e) Área de edifícios de implantação livre.

Subsecção I - Área Histórica

Artigo 18.º - Âmbito e Objetivos

1. As áreas históricas correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da cidade e às reminiscências dos núcleos rurais primitivos que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais, revelando significativa representatividade urbanística e arquitetónica, compreendendo:
 - a) Centro Histórico do Porto;
 - b) Foz Velha;
 - c) Núcleos ou lugares, designadamente os seguintes, identificados na Planta de Ordenamento - Carta de Património: Lamas; Massarelos; Nevogilde; Ouro; Paranhos; S. Pedro de Azevedo; Vila Nova.
2. Nestas áreas pretende-se promover a preconservação e, não sendo possível, a requalificação-reabilitação do edificado, bem como dos espaços livres públicos e privados.

Artigo 19.º - Edificabilidade

1. Nos edifícios existentes, qualquer intervenção deverá ter como regra a sua conservação, admitindo ~~se~~ obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva, e desde que mantenham as principais características arquitetónicas, técnicas e construtivas do edifício pré-existente.
2. Só são permitidas novas construções quando se destinem a substituir ~~os~~ edifícios ~~ou~~, visem a ocupação espaços de ~~parcelas não edificadas~~ colmatção.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior e no artigo 15.º, as novas construções ou a ampliação de edifícios existentes, ~~devem~~ devem tomar em consideração os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes, e estabelecer uma correta relação espacial com os edifícios vizinhos e confrontantes, nomeadamente, no respeito pela cércea dominante da frente urbana do quarteirão em apreço, alinhamentos e outras características que contribuam para a valorização do espaço público e da imagem urbana da zona onde se integram.

Artigo 20.º - Demolições e reconstruções

- Só excepcionalmente se admitem demolições e reconstruções, totais ou parciais, de edifícios existentes quando a reabilitação ou recuperação dos mesmos é inviável e nos casos seguintes:
- a) Por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens;
 - b) Quando o edifício existente constitua uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere.

Artigo 21.º - Logradouros

1. Os logradouros devem ser livres de edificação e destinam-se a ser ocupados por coberto vegetal permeável;
2. Excepcional e fundamentadamente, pode ser admitida a edificação, desde que se cumpram cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Seja necessária para a segurança ou uso do edifício principal;
 - b) Conduza a uma redução de área impermeável legalmente constituída e anterior à operação;
 - c) Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;
3. Sejam levados em consideração os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correta relação com a envolvente, nomeadamente, em termos de volumetria, de linguagem arquitetónica e de enquadramento paisagístico e, ainda, se houver redução de área impermeável legalmente constituída e anterior à operação.
- 3.4. Nesses casos excepcionais e fundamentados abrangidos pela alínea anterior, a edificação nova não

pode no entanto ocupar mais de 30 % da área total do logradouro (com base na situação de 1 de Janeiro de 2021), nem conduzir a um índice de impermeabilização superior a 80 % da área da parcela.

Subsecção II - Área de Frente Urbana Contínua ~~de tipo I~~ Consolidada

Artigo 22.º - Âmbito e Objetivos

1. As áreas de frente urbana contínua ~~de tipo I~~ consolidada correspondem às áreas organizadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos arruamentos, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.
2. Compreendendo essencialmente quarteirões construídos nos séculos XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade, estas áreas integram edifícios significativos e conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, caracterizadores de uma imagem da cidade que interessa preservar, pelo que as intervenções a efetuar devem privilegiar a preservação e requalificação dos edifícios existentes, tendo também como objetivo a sua ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.

Artigo 23.º - 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 venham a estabelecer novos alinhamentos, devidamente justificados;
 - b) O alinhamento da fachada de tardo de do corpo dominante do edifício é o definido ~~pela moda dos alinhamentos~~ pelo alinhamento dominante de tardo de da frente urbana em que se insere;
 - c) Caso a profundidade de pelo menos uma das parcelas confinantes for superior à profundidade correspondente ~~à moda de~~ ao alinhamento dominante de tardo de, ~~excecionalmente,~~ podem vir a ser admitidas excecionalmente outras profundidades ~~que garantam~~ com o único intuito de garantir uma correta inserção arquitetónica e urbanística;
 - d) Devem respeitar a cêrcea ~~resultante não ultrapasse a moda da cêrcea dominante~~ da frente urbana do quarteirão ~~onde se situa~~ em apreço, não sendo permitidos pisos habitáveis acima dessa altura;
 - e) Excecionalmente, admitem-se cêrceas ~~superiores à moda~~ diferentes da cêrcea dominante, na observância da ~~cêrcea da frente urbana~~ regra dos 45º e do artigo 15b.º, desde que para colmatar empenas de edifícios existentes a manter e garantam uma correta articulação volumétrica entre os mesmos.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, admitem-se ainda obras de ampliação dos edifícios existentes desde que:
 - a) Sejam conservados todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial do edifício e da imagem urbana desta zona da cidade, e a linguagem arquitetónica da ampliação seja plenamente coerente com o edifício principal e os envolventes;
 - b) ~~A cêrcea resultante não ultrapasse a moda da cêrcea da frente urbana do quarteirão onde se situa, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e a construção pré-existente, não sendo permitidos pisos habitáveis acima dessa altura. O edifício preexistente seja sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;~~
 - b)c) A cêrcea rege-se pelo disposto na alínea d) e e) do número 1.

Artigo 24.º - Logradouros e Interior dos quarteirões

1. O interior dos quarteirões destina-se a ser ocupado por coberto vegetal permeável afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão.
2. Admite-se a edificação nos logradouros e no interior dos quarteirões para além do alinhamento de tardo, quando satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) Como prolongamento funcional do rés-do-chão de edifícios existentes localizados na frente urbana do quarteirão, não podendo ultrapassar a profundidade de 20 m, medidos a partir do alinhamento da frente urbana;
 - b) Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;
 - c) Quando não resulte um índice de impermeabilização igual ou superior a 0,7060 da área da parcela.

Subsecção III - Área de Frente Urbana Contínua ~~do tipo II~~ em Consolidação

Artigo 25.º - Âmbito e Objetivos

As áreas de frente urbana contínua ~~do tipo II~~ em consolidação correspondem às áreas estruturadas em quarteirão com edifícios localizados, predominantemente, à face dos arruamentos, em que o espaço público se encontra definido e em que as frentes urbanas edificadas estão em processo de transformação construtiva e de uso. Pretende-se a qualificação, manutenção e ~~re~~reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente, designadamente, a uniformidade da frente urbana.

Artigo 26.º - Edificabilidade

1. As obras de edificação regem-se pelas seguintes disposições principais:
 - 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 tenha sido estabelecido ou venham a estabelecer-se novos alinhamentos, ou quando haja interesse em criar pequenas praças ou áreas públicas desde que daí não resultem empenas cegas;
 - b) Admite-se o prolongamento construtivo em cave, para além do plano da fachada de tardo do corpo dominante, quando não resulte uma impermeabilização igual ou superior a 7060 % da área da parcela, e desde que esta se situe abaixo da cota natural do logradouro;
 - c) Admite-se o prolongamento construtivo do piso situado à cota natural do logradouro, não podendo ultrapassar a profundidade de 30 m medidos a partir do alinhamento da frente urbana e quando não resulte uma impermeabilização igual ou superior a 7060 % da área da parcela;
 - d) O alinhamento ~~da fachada~~ das fachadas principal e de tardo do corpo dominante do edifício é o definido pelo alinhamento de tardo do corpo dominante dos edifícios a manter nessa frente urbana;
 - e) A cêrcea confinante com a via pública deve observar a regra dos 45º e respeitar a cêrcea dominante da frente urbana do quarteirão em apreço quando esta for suficientemente uniforme, não sendo permitidos pisos habitáveis acima da altura daí resultante.
2. As obras de edificação regem-se ainda pelas seguintes disposições para casos especiais:
 - a) 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 da área máxima de impermeabilização e o alinhamento da fachada de tardo de acordo com, respetivamente, as alíneas ~~anteriores~~ b) e c) do número 1, a profundidade máxima é definida excecionalmente pelo alinhamento tardo dominante;
 - b) 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) e c) deste número~~ adotando-se uma linguagem arquitetónica coerente com o edifício principal e os envolventes;

~~a) A cêrcea confinante com a via pública não pode exceder a largura do arruamento confrontante, medida entre os limites do espaço público dominante ou estabelecido, não sendo permitidos pisos habitáveis acima dessa altura.~~

~~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 cêrcea é a admitida para a restante frente urbana;~~

~~c) Quando o perfil transversal do espaço público ou via pública confinantes com uma frente urbana seja superior a 21 m, a cêrcea máxima admitida é de 21 m, exceto quando a ~~moda da cêrcea for superior, respeitando-se essa moda, ou quando já existir uma cêrcea estabelecida, ou a estabelecer em instrumento adequado, para essa frente urbana.~~ cêrcea dominante for superior, sob reserva do cumprimento da regra dos 45°.~~

~~3. Nas situações em que se verifique uma ocupação existente no logradouro que ultrapasse os parâmetros aplicáveis nesta subcategoria, a ampliação do edifício situado na frente urbana, apenas é admitida se ocorrer uma demolição da área de edificação equivalente no logradouro.~~

3. Sem prejuízo da regra dos 45° e do artigo 15b.º, devem ser impostas cêrceas 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, ou ainda quando haja interesse em criar pequenas pracetas ou áreas públicas, desde que em qualquer dos casos não resultem empenas cegas.

Artigo 27.º - Logradouros e interior dos quarteirões

1. O interior dos quarteirões destina-se a ser ocupado por coberto vegetal permeável afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão.

2. O índice de impermeabilização deve ser inferior a 0,60 da área da parcela.

3. Nas situações em que se verifique ou preveja uma ocupação no logradouro que ultrapasse os parâmetros aplicáveis nesta subcategoria, a edificação de novos edifícios ou a ampliação de edifícios existentes apenas é admitida se ocorrer uma demolição da área de edificação equivalente no logradouro, de modo a não aumentar a área impermeável.

2.4. Admite-se excepcionalmente a divisão de um quarteirão quando se considerar que, nas seguintes condições cumulativas: pela sua significativa dimensão e desmesurada face à dimensão normal dos quarteirões nessa área urbana; pela desejável alteração dos usos e ocupação existentes no seu interior, a mesma contribui; e para a qualificação urbanística e ambiental dessa zona da cidade, ou para a melhoria das condições de circulação viária.

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

a) Sejam respeitados valores ambientais relevantes tais como árvores de porte significativo;

b) A soma das áreas permeáveis dos novos quarteirões seja pelo menos 60 % da área permeável do quarteirão original;

a)c) O novo arruamento que divide o quarteirão existente deve ter um traçado que permita estabelecer a ligação entre dois arruamentos já existentes e o seu perfil deve ser ajustado aos perfis destes arruamentos;

b)d) A cêrcea dos edifícios a implantar à face do novo arruamento deve garantir uma correta articulação com as cêrceas das frentes urbanas em que se apoia o novo arruamento-, na observância da regra dos 45°.

Subsecção IV - Área de Edifícios Tipo Moradia

Artigo 28.º - Âmbito e Objetivos

As áreas reguladas na presente subsecção correspondem às zonas em que o tipo de edifício predominante possui até três pisos e logradouro com coberto vegetal permeável, que deve ser mantido como tal, ou às áreas para as quais o PDMP impõe essa mesma tipologia.

Artigo 29.º - Edificabilidade

1. As novas construções ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito subordinar-se-ão às seguintes disposições:
 - a) Cumprimento dos alinhamentos frontal e tardoz e cêrceas dominantes 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 tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;
 - b) A área de impermeabilização não pode exceder 40-60 % da área da parcela, ~~sem prejuízo do cumprimento da alínea anterior e a determinar consoante o valor dominante na área urbana em apreço,~~ devendo a área remanescente ser ocupada por coberto vegetal ~~permeável, exceto.~~ Exceptuam-se deste requisito as obras de edificação em parcelas de muito reduzidas dimensões, e seja necessário e apenas caso essas obras sejam necessárias para garantir condições mínimas de habitabilidade ou segurança;
 - c) O número máximo de pisos acima do solo é rege-se pelo que for mais comum nessa área urbana e em todo o caso não pode ultrapassar três;
 - d) Deve ser cuidadosamente respeitada a morfologia e imagem urbana associada a estas zonas, designadamente a tipologia dominante do edificado. Ficam assim interditos edifícios de habitação coletiva ou edificações dissonantes relativamente à morfologia e tipologias características.
2. Excetuam-se da alínea a) do número anterior as seguintes situações:
 - a) No caso das habitações unifamiliares isoladas admite-se a construção para além do alinhamento de tardoz dominante como prolongamento funcional do edifício principal;
 - b) No caso de parcelas com área superior a 2500 m², admite-se ~~qualquer implantação do edifício para além do alinhamento frontal dominante a implantação recuada de outro ou outros edifícios para além do edifício alinhado pela frente urbana, no respeito pela morfologia, tipologia e imagem urbana associada a estas zonas e pelos parâmetros de impermeabilização do solo aplicáveis.~~

Subsecção V - Área de Edifícios de Implantação Livre

Artigo 30.º - Âmbito e Objetivos

~~As áreas de blocos de edificação isolada de implantação livre correspondem~~ 1. Correspondem (a) aos espaços urbanos de formação recente, predominantemente caracterizadas por edifícios isolados resultantes de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, sendo frequentemente resultantes da aplicação de critérios quantitativos; e (b) a áreas de expansão urbana para as quais o Plano não determina uma morfotipologia específica e privilegia a versatilidade das soluções a adoptar, nos termos do número 2.

2. Futuras operações urbanísticas deverão ter como preocupação cimeira a estruturação do território, favorecendo, em toda a medida do possível, a criação de malha urbana qualificada (por exemplo, através de quarteirões) e a sua articulação com a malha urbana adjacente, e preterindo morfologias urbanas do tipo 'blocos isolados.'

Artigo 31.º - Edificabilidade

1. Deve dar-se cumprimento a todos os alinhamentos dominantes, caso existam, exceto nas situações em que já se tenha estabelecido ou se venha a estabelecer novos alinhamentos, ou quando haja interesse em criar pequenas parcelas ou áreas públicas desde que daí não resultem empenas cegas.
2. Em ~~edifícios~~ parcelas existentes cujo índice de edificação seja inferior a 1, admite-se a ampliação até este valor, desde que daí não resulte uma área de impermeabilização superior a ~~60~~ 50 % da área da parcela.

3. Sem prejuízo dos artigos 145.º n.º 1 a) e 146.º a), a construção de novos edifícios ~~subordina-se às seguintes condições:~~

~~A área de edificação admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de~~ fica condicionada a um índice de edificação máximo de 1,2;

~~a) Sem prejuízo do índice referido na alínea anterior, o índice pode ser majorado no âmbito da concretização de uma UOPG.~~

4. A área de impermeabilização não pode ser superior a ~~60~~50 % da área da parcela.

5. ~~Excetuam-se da alínea a) do número 3 as edificações que estejam a colmatar empenas existentes.~~

~~6. Os conjuntos resultantes deverão possuir coerência em termos de implantação volumétrica e de configuração dos edifícios, e as suas~~ cérceas a adotar deverão assegurar a integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes, respeitando nomeadamente a cércea dominante, na observância da regra dos 45º.

6. Todas as operações de loteamento que envolvam uma área superior a 2500 m2 ficam sujeitas a um plano urbanístico, devendo os edifícios integrar-se numa malha urbana regular, se necessário mediante a criação da mesma.

Artigo 32.º - Logradouros

Sem prejuízo do artigo 31.º, 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 e dos acessos ao edifício ainda que observando sempre o limite definido nesse artigo.

Secção III - Espaços de Atividades Económicas

Artigo 33.º - Atividades

Os espaços de atividades económicas dividem-se em duas subcategorias:

- Área ~~de atividades económicas tipo I~~ Empresarial sem Componente Habitacional;
- Área ~~de atividades económicas tipo II~~ Empresarial com Componente Habitacional.

Subsecção I - Área ~~de Atividades Económicas Tipo I~~ Empresarial sem Componente Habitacional

Artigo 34.º - Âmbito e Objetivos

- ~~4.~~ Destinam-se à instalação de empresas representativas das diferentes áreas de negócio, bem como de outros usos complementares, designadamente, industriais, logísticos, turismo, investigação, serviços, comércio e equipamentos.
- ~~2.~~ Não é permitida a construção de habitação excetuando a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a ocupação não permanente, desde que sua área não ultrapasse 5 % do total da área de edificação da operação urbanística.

Artigo 35.º - Edificabilidade

- O índice de edificação máximo admitido é de 1,28 ~~o qual poderá assumir outros valores desde que justificados no âmbito de uma UOPG,~~ só excepcional e fundamentadamente podendo assumir um outro

valor, como acontece na UOPG 10 (Cartes).

2. A área impermeabilizada não poderá ser superior a ~~70~~60 % da área da parcela, devendo as áreas permeáveis ser ocupadas por coberto vegetal.

Subsecção II - Área ~~de Atividades Económicas Tipo II~~Empresarial com Componente Habitacional

Artigo 36.º - Âmbito e Objetivos

1. Destinam-se à instalação de empresas representativas das diferentes áreas de negócio, bem como de outros usos complementares, designadamente, industriais, logísticos, turismo, investigação, serviços, comércio e equipamentos.
2. É permitida a construção de habitação desde que, em cada parcela, a área destinada a esse uso, ~~seja inferior à~~ ocupe no máximo um terço da área atribuída à instalação de atividades económicas.

Artigo 37.º - Edificabilidade

1. Sem prejuízo dos artigos 145.º n.º 1 a) e 146.º a), o índice de edificação máximo admitido é de 1,24 ~~e qual poderá assumir outros valores desde que justificados no âmbito, excepto para habitação, onde será de uma UOPG~~1.
2. A área impermeabilizada não poderá ser superior a ~~70~~60 % da área da parcela, devendo as áreas permeáveis ser ocupadas por coberto vegetal.

Secção IV - Espaços verdes e Frente atlântica e ribeirinha

Artigo 38.º - Subcategorias

Os espaços verdes e frente atlântica e ribeirinha integram as seguintes subcategorias:

- a) Área verde de fruição coletiva;
- b) Área verde lúdico-produtiva e de cultivo;
- c) Área verde associada a equipamento;
- d) Área verde de ~~proteção e~~ enquadramento;
- e) Área verde protegida;
- f) Área de frente atlântica e ribeirinha;
- e)g) Áreas verdes privadas a salvaguardar.

Artigo 39.º - Área verde de fruição coletiva

1. Correspondem a parques e jardins de acesso público, praças arborizadas e ajardinadas, existentes ou propostas.
2. Admitem-se obras de construção de infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, sem prejuízo do seu valor patrimonial e da sua identidade como espaço verde urbano, sendo que a área de impermeabilização não pode ser superior a 5 % da área verde de fruição coletiva em que se localizam.
3. Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem.
4. Para efeitos do cálculo da área de impermeabilização não se incluem as veredas, nem os elementos

decorativos públicos de pequena dimensão, nomeadamente, coretos, lagos, fontanários, estátuas e esculturas.

Artigo 40.º - Área verde lúdico-produtiva e de cultivo

1. Correspondem a Integra quintas pedagógicas, manchas agricultadas ou florestadas e hortas colectivas, que podem conter infraestruturas de apoio às atividades produtivas existentes, bem como, de turismo, recreio, lazer, e educação ambiental e que,
2. As hortas colectivas devem estruturar-se revestem em rede, distribuindo-se de interesse paisagístico forma equilibrada pela cidade. Destinam-se ao autocultivo pelos cidadãos para autoconsumo e, eventualmente, para troca e venda de proximidade de produtos hortícolas.
3. Estas áreas devem ter uma inserção paisagística, valorizar as condições naturais existentes, contribuir para a biodiversidade e privilegiar a utilização de plantas e animais autóctones.
4. Apenas se admitem obras de edificação nas seguintes condições:
 - a) De conservação e ampliação de edifícios existentes, quando tenham como finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou a instalação de serviços e equipamentos complementares das atividades a instalar;
 - b) De ampliação ou de construção, quando destinadas às funções definidas no n.º 1 do presente artigo e desde que a área de impermeabilização não seja superior a 5 % da área da parcela em que se localizam e o número de pisos acima do solo seja idêntico ao existente ou no máximo de dois.
 - c) De colmatação de núcleos residenciais existentes, mantendo as características tipológicas dos edifícios envolventes.

Artigo 41.º - Área verde associada a equipamento

1. As áreas verdes associadas a equipamento integram parcelas afetas à instalação de equipamentos de interesse público e com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade da cidade, em que o coberto vegetal permeável é predominante face à área de implantação das edificações.
2. Admite-se a construção nova e ampliação da construção existente, desde que seja assegurada a manutenção das características do coberto vegetal existente e desde que a área de implantação total das construções não ultrapasse 20 % da área total da parcela.

Artigo 42.º - Área verde de ~~proteção e~~ enquadramento

1. Destinam-se a servir de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos urbanos ~~e de preservação de espaços com sensibilidade ecológica.~~
2. É interdita a construção, com exceção de intervenções ao nível das redes de infraestruturas.
3. Estas áreas devem ser sujeitas a medidas de integração paisagística, admitindo-se a instalação de estruturas de proteção sonora, de proteção física e mobiliário urbano, preferencialmente com recurso a materiais naturais e revestimento vegetal como medida de mitigação.

Artigo 42a.º - Área protegida

1. Destinam-se à preservação e recuperação de espaços com interesse ecológico especial, servindo ainda como exemplo para efeitos de educação ambiental.
2. A recuperação deve ser realizada de modo a potenciar a biodiversidade e através da valorização das condições naturais existentes, sempre com recurso a plantas e animais autóctones.
2. É interdita a construção, com exceção de intervenções ao nível das redes de infraestruturas.
3. Admite-se a instalação de estruturas de proteção sonora, de proteção física e mobiliário urbano, preferencialmente com recurso a materiais naturais.

Artigo 43.º - Área de frente atlântica e ribeirinha

1. Integra as praias, a zona de transição marítimo-terrestre e a zona de transição flúvio-terrestre.
2. Não são admitidas atividades suscetíveis de danificar os valores naturais, designadamente descargas de efluentes e deposição de resíduos.
3. É interdita a construção, com exceção de intervenções ao nível das redes de infraestruturas, das obras destinadas à proteção costeira e da instalação de equipamentos ligeiros de apoio ao uso lúdico e desportivo.

Artigo 43a.º - Áreas verdes privadas a salvaguardar

1. Correspondem a prédios ou a jardins, logradouros e quintas não afetos à utilização coletiva que, pela sua localização no tecido urbano, existência de áreas permeáveis, qualidade e tipo de massa vegetal ou composição florística, são considerados relevantes na imagem da cidade e promotores da qualidade ambiental urbana.
2. As obras de edificação ou de ampliação de edifícios existentes na parcela poderão ser admitidas com carácter excepcional considerando um índice de edificação de 0,4. A área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes e não pode ser superior a 40 % da parcela.
3. São interditas as operações de loteamento que dividam a área estritamente verde.

Secção V - Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 44.º - Âmbito e Objetivos

Integram territórios de génese rural, infraestruturados, constituídos por parcelas que permitem, por norma, a disponibilização de um logradouro, predominando tipologias construtivas de habitação unifamiliar com um ou dois pisos facejando, frequentemente, o espaço público e dando origem a relações de vizinhança características de um espaço urbano.

Artigo 45.º - Usos

O uso dominante é habitacional admitindo-se a sua coexistência com áreas de cultivo, atividades comerciais, serviços e equipamentos, desde que compatíveis com a habitação.

Artigo 46.º - Edificabilidade

1. A ampliação ou construção de novos edifícios deve respeitar as tipologias construtivas dominantes e uma correta relação com os edifícios vizinhos a manter.
2. ~~Nas parcelas com área igual ou superior a 1000 m²,~~ O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,3 e o índice de edificação não pode ser superior a 0,2.
3. ~~Nas restantes parcelas,~~ A construção nova e a ampliação da construção deverá integrar-se de forma adequada no ambiente urbano e paisagístico existente, respeitando a volumetria, a cêrcea e os alinhamentos dominantes, e o número de pisos acima do solo não poderá ser superior a 2.
4. Não é permitida a aberturas de novas vias, com exceção das previstas no presente Plano.

Artigo 47.º - 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 e dos acessos ao edifício.

Secção VI - Espaços de Uso Especial

Subsecção I - Espaços de Uso Especial - Equipamentos

Artigo 48.º - Âmbito e Objetivos

As áreas de equipamento correspondem às parcelas afetas ou a afetar à instalação de equipamentos, com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade da cidade.

Artigo 49.º - Usos

1. O uso dominante é de equipamento de utilização coletiva, 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 coletivo.

Artigo 50.º - Edificabilidade

1. Nas parcelas localizadas em área de equipamento, admitem-se obras de edificação e demolição essenciais à viabilidade do equipamento, devendo ser assegurado cumulativamente:
 - a) Uma correta inserção urbana e paisagística da edificação, tendo em consideração o espaço público envolvente e o edificado existente, nomeadamente no que respeita a cêrceas e alinhamentos;
 - b) A área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes, não podendo ser superior a ~~65%~~ 50 % da parcela, exceto em situações excecionais devidamente fundamentadas e comprovadas nas características típicas do equipamento que se pretende instalar.
2. As atividades com função complementar não podem exceder 1/3 da área de edificação existente e, no caso de se instalarem em edifício autónomo, a sua área de implantação não pode exceder 1/4 da área da parcela.

Subsecção II - Espaços de Uso Especial - Infraestruturas

Artigo 51.º - Âmbito e Objetivos

1. Correspondem a áreas para infraestruturas existentes ou propostas, designadamente, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de gestão dos resíduos sólidos urbanos, de transporte e distribuição de energia elétrica, de circulação e transportes e ainda de proteção costeira.
2. Estas áreas destinam-se a assegurar a instalação e a funcionalidade destas infraestruturas.

Artigo 52.º - Usos

Devem ser mantidos os usos existentes, admitindo-se a instalação de outros usos complementares.

Artigo 53.º - Edificabilidade

1. A edificabilidade permitida é a necessária para a infraestrutura em causa, devendo ser garantida a sua adequada inserção paisagística e urbana.

2. A edificabilidade máxima permitida para os usos complementares é equivalente a 25 % da área da parcela, sem prejuízo da sua adequada inserção paisagística e urbana.

TÍTULO IV - DOS SISTEMAS URBANOS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 54.º - Caracterização

Os sistemas urbanos estruturam a organização e o funcionamento do território do município e carecem de uma sistematização e regulamentação específica, complementar à qualificação do solo.

Artigo 55.º - Âmbito

Os sistemas urbanos considerados no PDMP são os seguintes:

- a) Sistema ambiental;
- b) Sistema patrimonial;
- c) Sistema de circulação e transportes;
- d) Sistema de infraestruturas.

CAPÍTULO II – SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 56.º - Âmbito

1. O sistema ambiental compreende as componentes fundamentais referentes à proteção e valorização ambiental dos espaços urbanos, à mitigação dos riscos naturais e à regulação do ambiente sonoro.
2. O sistema ambiental encontra-se representado na Carta de Estrutura Ecológica Municipal, na Carta de Riscos Naturais e na Carta de Zonamento Acústico, da Planta de Ordenamento, e compreende as seguintes componentes:
 - a) Estrutura ecológica municipal:
 - i. Áreas de génese natural;
 - ii. Espaços verdes fundamentais;
 - iii. Corredores verdes;
 - iv. Corredor ecológico do PROF-EDM;
 - v. Sub-regiões homogéneas Grande Porto e Mindelo-Esmoriz do PROF-EDM.
 - b) Riscos naturais:
 - i. Áreas de salvaguarda da orla costeira;
 - ii. Áreas inundáveis;
 - iii. Áreas de instabilidade de vertentes.
 - c) Zonamento acústico:
 - i. Zonas sensíveis;

- ii. Zonas mistas.

Artigo 57.º - Princípios Orientadores

O sistema ambiental rege-se pelos seguintes princípios orientadores:

- a) Proteger e valorizar os recursos naturais promovendo a biodiversidade e a vegetação autóctone, o equilíbrio do ciclo hidrológico, privilegiando a renaturalização das linhas de água e o incremento dos espaços verdes disponíveis para a sua fruição;
- b) Melhorar a proteção e a adaptação aos riscos naturais, designadamente, aos que decorrem das alterações climáticas;
- ~~c) Garantir níveis acústicos que permitam a melhoria da qualidade do ambiente urbano;~~
- c)
- d) Assegurar que os níveis de luminosidade durante o período noturno, em particular devido à iluminação pública, têm o menor impacto possível sobre flora e fauna, em especial no que concerne às espécies noctívagas, bem como sobre a saúde humana e o ambiente urbano em geral;
- ~~— Assegurar que os níveis de luminosidade durante o período noturno, em particular devido à iluminação pública, não têm impacto negativo sobre flora e fauna, em especial no que concerne às espécies noctívagas, bem como sobre o ambiente urbano em geral.~~
- ~~d)e)~~ Promover o recurso a soluções de base natural, de eficiência energética e bioclimáticas em todas as intervenções, designadamente, as previstas no regulamento do índice ambiental do Porto.

Secção I - Estrutura ecológica municipal

Artigo 58.º - Objetivos

1. A Estrutura Ecológica Municipal visa ~~promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais,~~ assegurar a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, promovendo a continuidade dos sistemas naturais e culturais, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico, bem como a qualidade de vida dos cidadãos e a valorização do espaço urbano.
2. A estrutura ecológica municipal tem como ~~objetivo~~ objetivos específicos:
 - ~~a) A promoção dos valores e sistemas fundamentais para proteção e valorização do espaço urbano;~~
 - a) A integração dos espaços de génese natural e dos espaços verdes de génese humana;
 - b) A dotação de uma infraestrutura verde que promova a resiliência do território municipal às alterações climáticas;
 - c) A delimitação, salvaguarda e promoção do potencial do sistema húmido, como elemento-chave de sustentabilidade e coesão da paisagem.

Subsecção I - Áreas de Génese Natural

Artigo 59.º - Âmbito e objetivos

1. A área de génese natural inclui a área de frente atlântica e ribeirinha, as linhas de água e bacias de retenção e as áreas de aluvião, que constituem o sistema húmido, bem como, as áreas declivosas.
2. Na área de génese natural deve privilegiar-se a permeabilidade do solo, a salvaguarda do ciclo hidrológico, a proteção e valorização dos recursos naturais, a recuperação do ecossistema ribeirinho, a promoção da galeria ripícola e a implementação de sistemas de drenagem sustentável.
3. Devem ser alvo de proteção as áreas de elevado valor biofísico fundamentais para o equilíbrio da paisagem.

Artigo 60.º - Área de frente atlântica e ribeirinha

1. A área de frente atlântica e ribeirinha integra os ecossistemas relacionados com o oceano Atlântico, as praias, a zona de transição marítimo-terrestre, nos quais se integra o complexo metamórfico da Foz do Douro, bem como, com o rio Douro e respetiva zona de transição flúvio-terrestre.
2. Não são admitidas atividades suscetíveis de danificar os valores naturais, designadamente, descargas de efluentes e de resíduos.
3. É interdita a construção, salvo intervenções ao nível da proteção costeira, das redes de infraestruturas e a instalação de equipamentos amovíveis de apoio ~~à fruição das praias~~ [ao uso lúdico e desportivo](#).

Artigo 61.º - Linhas de água e bacias de retenção

1. ~~4.~~ As linhas de água e bacias de retenção que relevam como área de génese natural integram todas as linhas de água, incluindo troços a céu aberto e entubados, bem como as bacias de retenção existentes, propostas e potenciais.
2. Nas linhas de água a céu aberto, importa potenciar a galeria ripícola [e a biodiversidade](#), preservar o fundo de fertilidade e valorizar os sistemas produtivos, promovendo ainda os valores culturais e o uso lúdico e desportivo da paisagem, com base em ligações através de modos suaves.
3. É interdita a canalização dos cursos de água ~~atualmente~~ existentes a céu aberto.
4. É proibida a destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural, a deposição de resíduos ao longo dos cursos de água, a alteração da morfologia das margens, salvo em situações de renaturalização e implementação de bacias de retenção.
5. É interdita a construção nas linhas de água e suas margens, com exceção de obras indispensáveis relativas a infraestruturas básicas ou obras de infraestruturas hidráulicas.
6. Na abertura de novos arruamentos que cruzem linhas de água, [estas devem preservadas no seu estado natural e](#) devem ser preferencialmente adotadas soluções de viaduto.

Artigo 62.º - Área de aluvião

1. As áreas de aluvião correspondem a depósitos fluviais que ocupam os vales de pequenos rios e ribeiros e são essencialmente constituídos por sedimentos argilosos e areias que ocorrem no leito de inundação.
2. As operações urbanísticas devem promover a permeabilidade do solo, quer através da renaturalização das linhas de água, quer através da promoção de espaços verdes.
3. São interditas atividades que possam contaminar a água e o solo.
4. Não é permitida a renovação dos títulos da concessão de postos de abastecimento de combustível existentes nestas áreas.

Artigo 63.º - Área declivosa

1. Compreendem os espaços de declive muito acentuado (superior a 45°), com presença evidente de afloramentos rochosos, sem construção e que ainda mantêm alguma qualidade natural ou interesse paisagístico.
2. Nas áreas declivosas apenas são permitidas as seguintes intervenções:
 - a) Obras de proteção e consolidação de vertentes; [as quais devem ser alvo de tratamento paisagístico e renaturalização](#);
 - b) Construção de acessos pedonais e zonas de estada;
 - c) Reabilitação de canais ferroviários;
 - d) Instalação de mobiliário urbano e estruturas ligeiras de apoio a atividades de recreio e lazer;
 - e) Intervenções de requalificação paisagística que visem a sua valorização e fruição, tendo em consideração as características e condicionantes de cada local;
 - f) Instalação de usos de apoio à fruição destas áreas, em preexistências;
 - g) Recuperação de sistemas e habitats prioritários para a conservação.
3. Não são admitidas atividades suscetíveis de danificar os valores naturais.
4. [Estas áreas incluem um perímetro non aedificandi sempre os riscos provocados por encostas instáveis \(por exemplo, desprendimento de pedregulhos\) assim o exigam.](#)

Subsecção II - Espaços Verdes Fundamentais

Artigo 64.º - Âmbito e objetivos

1. O espaço verde fundamental é constituído por:
 - a) Área verde de acesso público;
 - b) Área verde de elevado valor ecológico;
 - c) Área verde associada a zonas sensíveis.
2. Pretende-se o reforço da estrutura verde urbana através da criação de novos espaços e da requalificação de espaços existentes, com vista à valorização dos recursos naturais, à promoção dos serviços de ecossistema e à valorização da qualidade do ambiente urbano.

Artigo 65.º - Área verde de acesso público

1. Estas áreas incluem os parques e jardins de acesso público, as praças arborizadas e ajardinadas com coberto vegetal superior a 50% e as coberturas ajardinadas de acesso público, existentes e propostos. Os primeiros deverão distribuir-se segundo um critério de equilíbrio espacial, permitindo a qualquer cidadão dispor de um tal espaço, de acesso gratuito, a uma distância máxima de 800 m da sua residência.
2. Sempre que aplicável, deve ~~privilegiar~~ proceder-se à renaturalização das linhas de água, o fomento da galeria ripícola e da biodiversidade, a promoção de bacias de retenção, a utilização de pavimentos porosos e a adoção de sistemas de drenagem sustentável.
3. Deve promover-se a utilização de flora autóctone, a manutenção dos povoamentos vegetais com valor ecológico, a adoção de soluções otimizadas de eficiência da água e da energia, recorrendo, sempre que possível a soluções de base natural.
4. As intervenções nestas áreas e em particular no arvoredo devem ser parcimoniosas e ocorrer apenas quando justificado, por exemplo por motivos objetivos de segurança.

Artigo 66.º - Área verde de elevado valor ecológico

1. Correspondem a espaços verdes com elevado valor ecológico ~~e~~ acrescida relevância histórico-cultural ou sustentabilidade do território, compreendendo espaços privados (tais como algumas quintas, jardins, logradouros e interiores de quarteirões), espaços cultivados, espaços associados a equipamentos, espaços associados a ruas, espaços associados a eixos de circulação e ainda árvores classificadas, matas urbanas e prados urbanos.
2. Deve manter-se ~~ea~~ integridade das áreas verdes, do seu valor ecológico e coberto vegetal, designadamente áreas seminaturais, jardins históricos ou árvores de médio e grande porte, com destaque para a vegetação que apresente boas condições fitossanitárias e que pelo valor ecossistémico ou paisagístico represente fator de promoção de biodiversidade e de equilíbrio ambiental.
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, ~~dever~~ m ser ~~mantido o arvoredo existente e cumprir~~ cumpridas as indicações do plano de arborização municipal.
6. Admitem-se alterações ao coberto vegetal sob reserva de prévia aprovação pela Câmara Municipal e desde que devidamente justificadas, não podendo colocar em causa os valores ambientais a salvaguardar ao abrigo dos números anteriores. O pedido de alteração é precedido da apresentação de um inventário e mapeamento das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da

[proposta pormenorizada das alterações pretendidas, bem como de medidas compensatórias.](#)

Artigo 67.º - Área verde associada a zonas sensíveis

1. Correspondem às áreas que não se encontram incluídas nas restantes áreas verdes fundamentais, integrando áreas inundáveis, áreas de sobreiros e ainda áreas onde predominam declives acentuados (superiores a 30°) e com instabilidade geotécnica inseridas em tecidos urbanos pouco edificados
2. Nestas áreas deve privilegiar-se as atividades de cultivo, o reforço da galeria ripícola [e da biodiversidade](#), o fomento da vegetação autóctone.
3. Pela vinculação situacional, não é admitido a edificação nestas áreas, exceto:
 - a) Obras de proteção e consolidação de vertentes;
 - b) Construção de acessos pedonais e zonas de estada, permeáveis;
 - c) Infraestruturas ou construções ligeiras de apoio a atividades de recreio, lazer e produção;
 - d) Intervenções de requalificação paisagística que visem a sua valorização e fruição, tendo em consideração as características e condicionantes de cada local;
 - e) Recuperação de sistemas e habitats prioritários para a conservação.

Subsecção III - Corredores Verdes

Artigo 68.º - Âmbito e objetivos

1. Os corredores verdes constituem uma rede estruturante de sistemas naturais relevantes, que têm por suporte o sistema húmido e os espaços verdes fundamentais.
2. Encontram-se estruturados em corredores principais, corredores complementares e rede de conexão.
3. Os corredores verdes têm por objetivo garantir a continuidade da estrutura ecológica, a coesão e o reforço da paisagem de forma sistémica, potenciando a qualidade do ambiente urbano, a salvaguarda da circulação da água, do ar e dos nutrientes, a implementação do contínuo natural como suporte à sustentabilidade e resiliência da cidade face às alterações climáticas.

Artigo 69.º - 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 carta da EEM, 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.

[6.](#) Não é permitida a construção de pisos em cave.

[6.7.](#) [Devem privilegiar-se intervenções de valorização ambiental, designadamente direcionadas para a utilização de coberturas verdes, de pavimentos permeáveis e do aproveitamento das águas pluviais para](#)

Artigo 70.º - 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 EEM, 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.
6. Deve ser evitada a construção de pisos em cave.
7. Devem privilegiar-se intervenções de valorização ambiental, designadamente, direcionadas para a utilização de coberturas verdes, de pavimentos permeáveis e do aproveitamento das águas pluviais para rega e limpeza dos espaços exteriores.

Artigo 71.º - Rede de conexão

1. A rede de conexão é traduzida, em regra, por eixos de [arborização-vegetação](#) que ligam de forma linear os espaços verdes urbanos, correspondendo à malha capilar do tecido urbano, que liga jardins condominiais, logradouros, pátios, jardins de proximidade, praças e jardins históricos através de faixas plantadas contínuas e um forte investimento na arborização.
2. Esta rede desempenha um papel importante ao nível da [drenagem-superficial](#)[dispersão das várias espécies](#), [da drenagem superficial](#), [da qualidade do ar](#), da captura de dióxido de carbono-e, do conforto bioclimático [e da imagem urbana](#), contribuindo decisivamente para a qualidade do ambiente urbano.
3. Deve ser mantido e, sempre que possível, reforçado o grau de arborização existente e o aumento da superfície permeável, tendo em conta as orientações do plano de arborização municipal.

Subsecção IV - Corredor Ecológico e sub-regiões homogéneas do PROF-EDM

Artigo 72.º - Âmbito e objetivos

1. O corredor ecológico, representado na Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura Ecológica, resulta da incorporação das orientações do PROF-EDM e, de acordo com esse instrumento, constitui uma faixa que visa promover ou salvaguardar a conexão entre áreas florestais dispersas ou as diferentes áreas de importância ecológica, favorecendo o intercâmbio genético essencial para a manutenção da biodiversidade,~~em~~ e uma adequada integração e desenvolvimento das atividades humanas.
2. As sub-regiões homogéneas, representadas na Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura Ecológica, resultam da incorporação das orientações do PROF-EDM e, de acordo com esse instrumento, definem-se como uma unidade territorial com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características, possibilitando a definição territorial de objetivos de utilização, como resultado da otimização combinada de três funções principais.
3. Nestas áreas deverão ser prosseguidos os objetivos estabelecidos no PROF-EDM.

Artigo 73.º - Regime

Nos espaços abrangidos pelo corredor ecológico e integrados nas sub-regiões homogéneas, identificadas na Planta de Ordenamento - Carta de Estrutura Ecológica, devem ser observadas as normas e modelos gerais de silvicultura e gestão adequadas a solo urbano, previstas no documento estratégico e no regulamento e respetivos anexos do PROF-EDM.

Secção II - Áreas Sujeitas a Riscos Naturais

Artigo 74.º - Objetivos

As áreas sujeitas a riscos naturais, identificadas na Planta de Ordenamento - Carta de Riscos Naturais, devem ser objeto de proteção pela sua vulnerabilidade física e impacto na ocupação humana, ~~devem ser objeto de proteção,~~ privilegiando uma gestão adaptativa e integrada, no sentido de aumentar a resiliência urbana e valorizar os recursos naturais.

Artigo 75.º - Salvaguarda da Orla Costeira

1. Para a salvaguarda da orla costeira são identificadas:
 - a) As faixas de salvaguarda:
 - i. À erosão costeira, que correspondem às áreas em que há a probabilidade de erosão nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II);
 - ii. Ao galgamento oceânico e inundações costeiras, que correspondem às áreas em que há probabilidade de galgamento oceânico e inundações costeiras nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II).
 - b) Áreas críticas, que correspondem às áreas prioritárias de intervenção no quadro do processo de gestão adaptativa;
 - c) A zona contígua às faixas de salvaguarda que corresponde à área de transição entre o oceano e as faixas de salvaguarda da orla costeira, composta pelos elementos naturais mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros;
2. Em áreas abrangidas pelas faixas de salvaguarda, deve constar nos títulos das operações urbanísticas, ~~deve constar~~ a menção de que a edificação se localiza em área de elevado risco nas faixas de nível I ou de risco a médio e longo prazo de nível II.
3. Nestas faixas de salvaguarda, e nas áreas críticas são ~~ficam~~ interditas obras de edificação nova, sendo admitidas outras operações urbanísticas, desde que as intervenções integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas;
4. As intervenções em áreas críticas devem ainda potenciar o aumento da permeabilidade do solo e o reforço do coberto vegetal.
5. Nas áreas críticas não são admitidos novos usos habitacionais nos pisos inferiores à cota do arruamento marginal da frente oceânica.
6. Na zona contígua às faixas de salvaguarda é interdita a construção, salvo intervenções ao nível da proteção costeira e a instalação de equipamentos amovíveis de apoio à fruição das praias.
7. As normas constantes nos ~~n.ºs 3 a 5~~ ^{os} n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte aplicam-se igualmente às áreas previstas no n.º 1, alínea a), ii. do presente artigo.

Artigo 76.º - Áreas Inundáveis

1. As áreas inundáveis correspondem às áreas contíguas à margem dos rios Douro, Tinto e Torto e das Ribeiras da Asprela, Granja, Nevogilde, Ervilheira, 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~~ **recuperação** 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.~~
5. Nos pisos inferiores à cota local de máxima cheia conhecida apenas são permitidas obras de reconstrução e ~~alt~~ **recuperação**, desde que não diminua a cota de piso.

Artigo 77.º - Áreas de instabilidade de vertentes

1. As áreas de instabilidade de vertentes correspondem a zonas instáveis ou potencialmente instáveis.
2. Nestas áreas apenas são permitidas as seguintes intervenções:
 - a) Obras de proteção e consolidação de vertentes;
 - b) Construção de acessos pedonais e zonas de estada;
 - c) Instalação de mobiliário urbano e infraestruturas ligeiras de apoio a atividades de recreio e lazer;
 - d) Ações de valorização paisagística.

Secção III - Zonamento acústico

Artigo 78.º - Objetivos

A identificação das zonas sensíveis e das zonas mistas que consta da Planta de Ordenamento - Carta de Zonamento Acústico, tem como objetivo a melhoria do ambiente sonoro e adequação das funções urbanas às características das zonas em que se inserem, tendo em conta o regulamento geral do ruído (RGR).

Artigo 79.º - Zonas sensíveis

1. Constituem zonas sensíveis os espaços verdes de acesso público da Carta de Estrutura Ecológica Municipal e as áreas verdes associadas a equipamento da Carta de Qualificação do Solo, com dimensão igual ou superior a 10.000 m² e desde que não se encontrem na área envolvente de infraestruturas viárias com níveis de ruído elevados.
2. Nas operações urbanísticas em zonas sensíveis devem ser respeitados os parâmetros estabelecidos no RGR em vigor.

Artigo 80.º - Zonas mistas

1. As zonas mistas correspondem à área do território municipal não classificada como zona sensível.
2. Nas operações urbanísticas a realizar em zonas mistas devem ser respeitados os parâmetros estabelecidos no RGR em vigor e mitigados os níveis de sobre-exposição de acordo com plano municipal de redução de ruído (PMRR).

Artigo 81.º - Zonas de conflito ou sobre-exposição

1. As zonas de conflito são as áreas em que o ruído exterior ultrapassa os limites previstos no RGR.
2. A disciplina destas zonas fica condicionada ao cumprimento do PMRR em vigor.

CAPÍTULO III – SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 82.º - Âmbito

1. ~~4.~~ O sistema patrimonial inclui os bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, urbanístico, arqueológico e natural que, pela sua particular importância, ~~contribuem~~ são essenciais para ~~preservar~~ a identidade da cidade ebem como para valorizar os seus tecidos urbanos e recursos materiais simbólicos.
2. Incluem-se também as frentes urbanas ou outros elementos arquitetónicos e urbanísticos relevantes, que justificam ~~a sua preservação~~ ser preservados como elementos culturais identitários e caracterizadores da diversidade morfo-tipológica da cidade.
3. O sistema patrimonial, representado nas cartas de património da planta de ordenamento à exceção da alínea d) do presente número, compreende as seguintes componentes:
4. a) Património urbanístico e arquitetónico:
 - i. Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico;
 - ii. Núcleos e lugares;
 - iii. Conjuntos e imóveis de valor patrimonial, incluindo os imóveis classificados ou em vias de classificação e os imóveis apenas inventariadas (Anexo I).
- b) Património arqueológico:
 - i. Áreas de valor arqueológico;
 - ii. Áreas de potencial valor arqueológico.
- c) Património natural:
 - i. Biofísico - Arvoredo de Interesse Público;
 - ii. Geofísico - Complexo metamórfico da Foz do Douro.
- d) Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local.

Artigo 83.º - Princípios Orientadores

1. As intervenções que incidam sobre o património ~~, quer seja privado ou público e no qual se inclui o espaço público,~~ integrado em qualquer das componentes referidas no artigo anterior, quer seja privado ou público e no qual se inclui o espaço público, devem respeitar as suas características, evitando a sua degradação e adulteração, e ter presente as possibilidades de fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação e valorização.
2. Qualquer intervenção no edificado deve preservar a sua identidade cultural e histórica ~~dos aglomerados ou conjuntos,~~ assente não apenas nos bens isolados, mas também nos aglomerados, conjuntos edificados e ~~no~~ espaço público envolvente, nomeadamente em termos de linguagem arquitetónica, volumetria e enquadramento paisagístico.
3. A adaptação a novas funcionalidades deve ter em conta o significado histórico do imóvel ou do conjunto, o estudo estrutural do edificado, a compatibilização de materiais e a utilização de uma linguagem arquitetónica que promova a harmonização com a envolvente.

Secção I - Património Urbanístico e Arquitetónico

Subsecção I - Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico

Artigo 84.º - Âmbito

As áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico, identificadas na carta de património que integra a planta de ordenamento, abrangem zonas importantes para a história da cidade e correspondem a alguns agrupamentos de construções ou frentes urbanas com qualidade, pelo que devem ser protegidas e valorizadas.

Sempre que a delimitação destas áreas suscite dúvidas, por atravessamento dos limites de propriedade, bem como pela inclusão de troços de via pública, as regras aplicam-se ao conjunto dos imóveis que constituem a frente urbana respetiva.

Artigo 85.º - Regime

1. Para além do disposto em matéria de edificabilidade previsto para as respetivas categorias de uso do solo, qualquer intervenção a levar a efeito nestas áreas deve respeitar as características principais da malha envolvente e das morfo-tipologias dominantes com a preocupação de salvaguardar:
 - a) A qualidade urbanística do conjunto;
 - b) A relação das parcelas com o edificado e espaço público envolvente, bem como com o sistema construtivo e outros elementos que revelam a identidade urbanística da área;
 - c) O desenho e composição dos espaços urbanos, topografia, muros, árvores, pavimentos, mobiliário urbano (bancos, candeeiros, quiosques, coretos, estátuas, fontes, etc.);
 - d) As áreas verdes ~~come~~, em particular, as espécies arbóreas classificadas;
 - e) O equilíbrio volumétrico e as características estético-arquitetónicas existentes;
 - f) A estrutura cadastral, sempre que esta estabeleça um ritmo próprio do edificado e das dimensões das fachadas confinantes com a via pública;
 - g) As características arquitetónicas principais de uma frente urbana, sempre que esta constitua referência de uma época ou de uma imagem de conjunto.
2. Devem privilegiar-se os alinhamentos originais de cada área, valorizando as características intrínsecas e com valor cultural dos edifícios e conjuntos edificados e garantir a integração volumétrica face às preexistências, ~~minimizando~~ evitando o surgimento de construções dissonantes.

Subsecção II - Núcleos e lugares

Artigo 86.º - Âmbito

1. Os núcleos e lugares, identificados na carta de património que integram a planta de ordenamento, abrangem unidades territoriais correspondentes aos tecidos mais antigos da cidade e às reminiscências de lugares rurais que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos distintivos e que são testemunhos históricos do processo de humanização do território e contribuem para a diversidade urbanística e arquitetónica.
2. São os seguintes os núcleos históricos a que se refere o número anterior:
 - a) Lamas;
 - b) Massarelos;
 - c) Nevogilde;
 - d) Ouro;
 - e) Paranhos;
 - f) S. Pedro de Azevedo;
 - g) Vila Nova.

Artigo 87.º - Regime

1. Para além do disposto em matéria de edificabilidade prevista para as áreas históricas, qualquer intervenção a realizar nestas áreas deve:

- a) Salvar a composição arquitetónica e urbanística, bem como o carácter orgânico do núcleo em que se insere;
 - b) Promover a integridade do território envolvente e do sistema que o motivou, como linhas de água, terrenos agrícolas, orografia, construções e dispositivos de produção agrícola, bem como de outras estruturas existentes nas respetivas parcelas tais como eiras, espigueiros, sequeiros, entre outros.
2. Devem ser preservados os elementos identitários ou caracterizadores da génese do núcleo e lugar - ruas, largos e caminhos, muros, fontanários e cruzeiros, terrenos de cultivo e espaços verdes - e das suas arquiteturas mais simbólicas - igrejas e capelas, casas senhoriais ou de lavoura, conjuntos de instalações agrícolas (habitação, armazéns, lagares, estábulos, eiras, espigueiros etc.), azenhas e levadas.
3. Privilegiam-se as obras de conservação e reabilitação do edificado ou, não sendo de todo viável, reconstrução. A demolição total ou parcial de edifícios só é permitida por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens, de salubridade e higiene e ainda quando devidamente justificadas por prioridades de interesse público.

Subsecção III - Conjuntos e imóveis de valor patrimonial

Artigo 88.º - Âmbito

1. Correspondem a conjuntos de imóveis ou a imóveis, que pelo seu interesse histórico, arquitetónico ou ambiental, merecem ser protegidos e valorizados.
2. Sem prejuízo de eventuais situações cuja delimitação, devido ao conteúdo da cartografia de base, possa não coincidir com o cadastro predial, os conjuntos e imóveis de valor patrimonial encontram-se identificados na Planta de Ordenamento - Carta de Património I, bem como, no Anexo I ao presente regulamento.

Artigo 89.º - Regime

1. ~~Admitem~~ Favorecem-se nos conjuntos e imóveis de valor patrimonial obras de conservação que visem recuperar as suas características.
2. Sempre que a tipologia arquitetónica o permita, podem admitir-se obras de reabilitação, alteração ou ampliação, desde que devidamente justificadas e que não desvirtuem as características arquitetónicas, construtivas e volumétricas do existente.
3. A demolição total ou parcial de imóveis de interesse patrimonial, bem como a sua reconstrução (incluindo obras que conservem apenas a fachada), só é permitida por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens, de salubridade e higiene e ainda quando devidamente justificadas por prioridades de interesse público.
- 3.4. Deverão ser salvaguardados eventuais elementos singulares identificados no interior das construções como valores patrimoniais, tendo em vista a manutenção da identidade do edifício.
- 4.5. A É condição prévia à demolição e reconstrução de edifícios, total ou parcial ~~de imóveis, a conservação in loco ou em local a determinar pela Câmara Municipal de interesse todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial só é permitida por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens, de salubridade e higiene do edifício e ainda da imagem urbana da cidade, excepto quando devidamente justificadas por prioridades de interesse público~~ isso for manifestamente impossível.

Artigo 90.º - Edificabilidade Intervenções

1. As intervenções devem respeitar a morfotipologia do imóvel, 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 descuidando 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 carta do património 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 nem o abate de árvores de grande e médio porte, ou de idade significativa, efetuando para o efeito:
 - a) A caracterização prévia relativamente ao estado atual, ~~efetuando-se um levantamento incluindo inventário inventariando e mapeamento das mapeando as~~ estruturas edificadas e de elementos naturais existentes com valor patrimonial;
 - b) A 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 excepcionalmente ~~operações urbanísticas~~ um aumento da área de edificação até ao limite que não cumpram a resultaria da aplicação da totalidade ~~dos parâmetros previstos das regras aplicáveis~~ para a categoria ou subcategoria ~~de solo~~ em que se inserem, 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 relacionem corretamente com a envolvente, nomeadamente, em termos de volumetria e enquadramento paisagístico, e salvaguardando os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes.

Artigo 91.º - Logradouros

- ~~a) E desde que da operação urbanística não resulte uma área de edificação superior aquela que resultaria da aplicação da totalidade~~ Sem prejuízo dos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior e das regras aplicáveis para a categoria disposições relativas aos usos do solo onde os conjuntos ou subcategoria em que imóveis se insere.

Artigo 91.º - Logradouros

insere, a edificação nos logradouros só pode ser admitida desde que sejam preservados os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e respeitada a articulação entre o imóvel ou o conjunto e a parcela, e a envolvente, nomeadamente, em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico.

Subsecção IV – Imóveis classificados ou em vias de classificação

Artigo 92.º - Âmbito

1. Os imóveis classificados ou em vias de classificação nos termos da Lei de Bases do Património Cultural encontram-se identificados na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento - Carta do Património I e são avaliados de acordo com o regime legal em vigor.
2. Fazem igualmente parte da listagem referida no ponto 2 do Artigo 88.º do presente regulamento.

Artigo 93.º - Regime

Aos imóveis classificados ou em vias de classificação aplica-se o disposto no Artigo 89.º para os conjuntos e imóveis de valor patrimonial.

Artigo 94.º - Edificabilidade Intervenções

Aos imóveis classificados ou em vias de classificação aplica-se o disposto no Artigo 90.º para os conjuntos e imóveis de valor patrimonial.

Secção II - Património Arqueológico

Artigo 95.º - Áreas de salvaguarda arqueológica

São áreas de salvaguarda arqueológica, devidamente identificadas na Planta de Ordenamento - Carta de Património II:

- a) As Áreas de valor arqueológico (AVA), que correspondem aos perímetros de proteção arqueológica definidos com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados, onde foram identificados vestígios arqueológicos - estruturas, construções, depósitos estratificados ou particulares concentrações de artefactos.
- b) As Áreas de potencial valor arqueológico (APA), definidas com base em referências documentais, toponímicas, achados arqueológicos cuja localização exata se desconhece, locais com condições geomorfológicas que indiciam ocupação humana histórica ou pré-histórica, troços de antigas vias de comunicação, correspondem a áreas de potencial interesse arqueológico, cuja natureza, extensão e estado de conservação carece de confirmação.

Artigo 96.º - Regime

No caso de operações urbanísticas, localizadas nas áreas de valor arqueológico e de potencial valor arqueológico, implicarem trabalhos de escavação ou remodelação dos terrenos, o município informará sobre a necessidade e condições de execução de eventuais intervenções arqueológicas de avaliação prévia, acompanhamento de obras ou outros trabalhos arqueológicos essenciais à aprovação e execução das intervenções pretendidas.

Secção III - Património Natural

Artigo 97.º - Biofísico

1. Fazem parte do património natural biofísico as espécies vegetais ameaçadas, com valor universal excecional do ponto de vista da ciência ou da conservação, classificadas de acordo com três tipologias, consoante se trate de conjunto arbóreo, exemplar isolado ou alameda.
2. As espécies vegetais com valor patrimonial encontram-se identificadas na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento - Carta do Património I, bem como, no Anexo II ao presente regulamento.
3. Todas as intervenções no território devem privilegiar a manutenção e valorização deste património.
4. O abate de arvoredo deve ser uma solução de último recurso e só é permitido nas condições prevista em legislação específica em vigor.

Artigo 98.º - Geofísico

1. É considerado património natural geofísico o complexo rochoso denominado Complexo metamórfico da Foz do Douro, composto por diversas estruturas geológicas - foliações, eixos e flancos de dobras, fraturas e zonas de cisalhamento, situado entre o Castelo do Queijo e a Praia dos Ingleses, de grande valor científico e pedagógico (Gnaisses) e devidamente identificado na planta de condicionantes e na planta de ordenamento – carta de património.
2. As intervenções neste património devem privilegiar a sua manutenção e valorização.

Secção IV - Estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local

Artigo 99.º - Princípios gerais

1. Os estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local, são espaços de referência, com características arquitetónicas particulares e que apresentam singularidades decorativas relevantes, que na maior parte dos casos aludem ao uso original do mesmo, o qual interessa preservar.
2. As operações urbanísticas a realizar nestes espaços, quer se trate de modernização ou alteração dos mesmos, devem preservar a sua identidade arquitetónica e decorativa.
3. Não são admitidas alterações de utilização nos estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local, que subvertam a sua identidade arquitetónica e decorativa.

Artigo 100.º - Regime

Os estabelecimentos a que se refere a presente Secção encontram-se abrangidos pelo regime de reconhecimento e proteção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, Lei n.º 42/2017, de 14 de junho, bem como, pelo Regulamento Municipal de Reconhecimento e Proteção “Porto de Tradição”, que estabelece os critérios e as medidas de apoio e salvaguarda aos referidos estabelecimentos.

CAPÍTULO IV - SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 101.º - Âmbito

1. Os sistemas de circulação e transportes servem de canal a diferentes modos e meios de transporte e comunicação, assim como de elementos de conexão e correspondência entre eles, facilitando a relação entre os sectores urbanos, entre a cidade e a sua área metropolitana e outros pontos do espaço nacional e internacional, numa perspetiva multimodal.
2. Os sistemas de circulação e transporte compreendem as seguintes componentes:
 - a) Canais ferroviários:
 - i. Ferrovia pesada;
 - ii. Ferrovia ligeira e ultraligeira.
 - b) Canais rodoviários:
 - i. Rede de serviço nacional;
 - ii. Canais de ligação inter-níveis;

- iii. Rede de serviço municipal:
 - Eixo urbano estruturante;
 - Eixo urbano complementar;
 - Rua de provimento local.
 - iv. Corredores de circulação pedonal e ciclável.
- c) Interfaces de passageiros e de mercadorias:
- i. Interfaces de passageiros;
 - ii. Interfaces de mercadorias.
- d) Estacionamento:
- i. Aparcamento;
 - ii. Estacionamento na rua;
 - iii. Estacionamento em loteamentos.

Artigo 102.º - Princípios orientadores

1. Os sistemas de circulação e transportes têm como objetivo geral a organização de uma rede eficiente de deslocação de pessoas e mercadorias, assente numa oferta multimodal.
2. A estrutura viária define as características e a organização dos canais de circulação viária para o funcionamento adequado dos diversos modos de transporte.
3. Os novos arruamentos que não estão propostos no plano devem articular-se com a rede existente ligando, pelo menos, dois pontos desta.
4. Os arruamentos propostos no plano podem ser ajustados no seu traçado e perfil, na sequência da sua concretização, tendo em consideração as intenções estratégicas de ligação propostas pelo plano que não podem ser comprometidas.
5. O plano visa incentivar o estacionamento de residentes fora dos espaços-canal, a redução do estacionamento de emprego e do estacionamento rotativo no espaço público.
6. O ordenamento das componentes locais dos sistemas de circulação e transportes concretizáveis através de planos ou projetos de operações urbanísticas, deve ser coerente com os objetivos gerais definidos para o sistema de circulação e transportes, e com as previsões de edificação e usos do solo, tendo em vista a viabilização de equilíbrios urbanos duráveis e sustentáveis.

Secção II - Canais ferroviários

Artigo 103.º - Ferrovia pesada

1. A rede ferroviária pesada corresponde à infraestrutura existente - com ou sem exploração ferroviária - ou a construir, com a mesma ou com diferente bitola da existente, e sobre a qual opera o meio de transporte por 'comboio'.
2. O município do Porto é servido pelas infraestruturas ferroviárias com exploração ferroviária:
 - a) Linha do Minho, entre os Km's 0,000 a 3,520;
 - b) Linha do Norte, entre os Km's 334,600 a 335,000;
 - c) Linha de Leixões, entre os Km's 0,000 e 3,730.

Artigo 104.º - Ferrovia ligeira e ultraligeira

1. A rede ferroviária ligeira corresponde à infraestrutura existente ou a construir, em canal próprio subterrâneo ou à superfície, e sobre a qual opera o meio de transporte por 'metro'.
2. A rede ferroviária ultraligeira corresponde à infraestrutura existente ou a construir, e sobre a qual opera o meio de transporte por 'elétrico'.

Secção III - Canais rodoviários

Artigo 105.º - Rede de serviço nacional

1. A rede de serviço nacional no município do Porto é assegurada pelas vias do plano rodoviário nacional (PRN).
2. Esta rede é constituída pela rede nacional fundamental, rede nacional complementar e estradas nacionais, com os seguintes componentes:
 - a) A rede nacional fundamental é constituída por:
 - A3/IP1, entre a A20/IC23 e o limite do município da Maia, integrado na Concessão BRISA (Concessão do Estado), tutelada pelo Instituto da Mobilidade e dos Transportes, I.P. (IMT);
 - i. A20/IP1, entre a A3/IP1 e o limite de município de Vila Nova de Gaia, sob jurisdição da Administração Rodoviária.
 - b) A rede nacional complementar é constituída por:
 - i. Itinerários complementares:
 - A20/IC23, entre a A28 e o IP1;
 - A28/IC1, entre a A28/IC23 e o limite de município de Matosinhos, e a avenida AEP;
 - A28/IC23, entre o limite de município de Vila Nova de Gaia e a A28/IC1;
 - A43/IC29, entre a EN12 e o limite de município de Gondomar;
 - ii. Estradas Nacionais:
 - EN14, entre a A20/IC23 e o limite de município de Matosinhos;
3. A EN12 (Circunvalação), sob jurisdição da Administração Rodoviária, atualmente desclassificada pelo PRN e por conseguinte habilitada a integrar a rede viária municipal no futuro, não integra a rede de serviço nacional.

Artigo 106.º - Canais de ligação inter-níveis

1. Devem desempenhar um papel de amortecedor de tráfego entre a rede viária municipal e a rede nacional, dado que a sua utilização está fundamentalmente associada às funções de “saída” e “entrada” na malha urbana, podendo incluir arruamentos que desempenham o papel de ramais de autoestrada.
2. O tratamento dos canais de ligação inter-níveis deve garantir a minimização dos impactes negativos decorrentes da sua função, principalmente nas situações em que essas artérias têm ocupação urbana marginal.

Subsecção I - Rede municipal

Artigo 107.º - Âmbito e objetivos

1. A rede de serviço municipal é definida na Planta de Ordenamento - Carta da Estrutura Viária e Estacionamento e inclui as vias sob domínio municipal e a EN12, desclassificada do PRN.
2. A conceção e gestão dos espaços-canal deve garantir a minimização dos impactes negativos decorrentes da sua função, promover a bioclimatização designadamente através de arborização preferencialmente colocada nos passeios, assim como deverá mitigar os efeitos do ruído.
3. Os princípios programáticos para a conceção e gestão dos espaços canal definidos nos artigos seguintes, têm em conta as diferentes vocações funcionais dos mesmos.
4. A formatação das soluções para as interseções deverá, em princípio, dar prioridade aos eixos de nível superior e/ ou ao transporte coletivo, designadamente nos corredores previstos na carta da infraestrutura de transporte coletivo.
5. Em caso de existência de estacionamento nos arruamentos, este não pode estar próximo das interseções por razões de visibilidade, segurança e operacionalidade, devendo a distância de reserva ser igual ou

superior a 10 metros, conforme as circunstâncias.

Artigo 108.º - Eixos urbanos estruturantes

1. Têm como função principal estabelecer a ligação entre os principais sectores da cidade e desses com as redes nacional e intermunicipal que estruturam o território metropolitano e regional.
2. A estes eixos associam-se os seguintes princípios:
 - a) Adoção de uma organização capaz de concentrar fluxos com eficácia e bom desempenho viário;
 - b) Generalização do recurso a tecnologias avançadas de apoio à gestão do congestionamento e à promoção da segurança rodoviária;
 - c) O estacionamento deve ser tendencialmente eliminado e o estacionamento não longitudinal deve ser prioritariamente abolido;
3. Nestes eixos deve ser evitada criação de corredores dedicados para ciclovias e veículos equivalentes que, a existirem, devem ser segregados das vias 'automóvel', sem prejuízo do sistema pedonal e da arborização.

Artigo 109.º - Eixos urbanos complementares

1. Têm uma função de nível secundário de ligação entre si de eixos estruturantes, destinando-se ainda à irrigação dos sectores urbanos definidos pela rede principal.
2. As intervenções em alguns destes eixos complementares, assinalados em planta de ordenamento - carta da estrutura viária e estacionamento -, porque detêm uma importância sequencial relevante, devem apresentar um desenho que privilegie a continuidade e um melhor funcionamento da rede urbana.
3. A estes eixos associam-se os seguintes princípios:
 - a) Adoção de uma organização capaz de compatibilizar o tráfego de apoio às atividades implantadas e de atravessamento intrasetorial;
 - b) Melhoria do sistema pedonal por eliminação de ocorrências que lhe retiram eficácia e eficiência.
4. A criação de corredores dedicados a bicicletas e veículos equivalentes deve concretizar-se preferencialmente por eliminação de estacionamento e sem prejuízo do sistema pedonal e da arborização.

Artigo 110.º - Ruas de provimento local

1. Têm como função principal garantir o acesso às atividades nelas localizadas, em detrimento do eventual tráfego automóvel de atravessamento, pelo que o seu tratamento deve favorecer a circulação pedonal e de modos suaves de mobilidade, em compatibilização com o estacionamento e as cargas / descargas (C/D) admitidas.
2. As ruas de partilha / coexistência têm como função principal servir a circulação pedonal, admitindo como função secundária simultânea, a operacionalização de corredores de modos alternativos de transportes, como o elétrico e a bicicleta ou equivalente, bem como, a acessibilidade automóvel para provimento local.
3. Às ruas de provimento local associam-se os seguintes princípios:
 - a) A gestão dos sentidos de circulação deve privilegiar a eliminação de tráfego de atravessamento que não respeita ao quarteirão e ao setor;
 - b) Deve privilegiar-se preferencialmente na zona central o aumento das situações de partilha/coexistência e a criação de "Zona 30";
 - c) Os pavimentos devem ser diferenciados e adequados às diferentes funções, quando estas sejam segregadas;
 - d) A faixa de rodagem deve prever apenas uma via de circulação por sentido, admitindo-se a possibilidade da criação de vias de viragem junto das interseções.

Artigo 111.º - Corredores de circulação pedonal e ciclável

1. Nos corredores pedonais deve promover-se a bioclimatização, designadamente através de arborização, a utilização de pavimentos que garantam conforto e segurança, a iluminação adequada e a sinalética apropriada.
2. Na planta complementar - carta de infraestruturas de modos suaves - estão representados os percursos eficientes, os corredores de circulação ciclável e as Zonas XXI.
3. Os percursos eficientes devem ser diretos, sem desvios e obstáculos desnecessários, garantindo em toda a sua extensão um canal de circulação livre de pelo menos 1,5 metros, sem prejuízo do disposto do n.º 3 do artigo 112.º.
4. Os corredores de circulação ciclável devem garantir a segurança e conforto dos utilizadores e, sempre que possível, deve ser adotado o corredor bidirecional.
5. O atravessamento pedonal nas interseções não deve ser feito recorrendo a 'ilhas' localizadas na faixa de rodagem, devendo ser garantido em todos os seus lados, mesmo que tal implique perda de desempenho automóvel, devendo as situações existentes não conformes ser gradualmente corrigidas.
6. As Zonas XXI são áreas piloto, que têm como objetivo principal a redução do espaço ocupado pelo automóvel, com a eliminação do estacionamento à superfície e a requalificação do espaço público.
7. Os limites fixados para cada uma destas áreas podem ser ajustados em função do levantamento das necessidades de estacionamento.

Artigo 112.º - Parâmetros de dimensionamento viário

1. As regras definidas no presente artigo aplicam-se à renovação dos arruamentos existentes assim como ao dimensionamento da infraestrutura viária nova que integre as operações urbanísticas previstas no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE).
2. Os espaços-canal de circulação automóvel estão condicionados às seguintes regras independentemente do nível em que se inserem:
 - a) Duas vias de circulação adjacentes e paralelas não poderão ter uma largura total superior a 6,10 m, independentemente dos sentidos de circulação adotados, sem prejuízo de se garantir as sobrelarguras necessárias;
 - b) A largura total de uma via de circulação somada de um espaço de estacionamento longitudinal, medida para qualquer um dos lados, não poderá ser superior a 5,10 m, incluindo contraguia caso exista;
 - c) Uma faixa de rodagem de uma única via sem estacionamento lateral não poderá exceder os 3,25 m de largura, incluindo a(s) contraguia(s) caso existam, sem prejuízo de se garantir as sobrelarguras necessárias.
3. A largura dos novos corredores pedonais deverá garantir a acessibilidade inclusiva, preferencialmente com valor mínimo de 2,40 m sempre que se trate de passeio e 2,70 m quando se trate de novas ligações pedonais.
4. Sempre que, por razões de integração urbanística, os corredores pedonais a criar devam constituir-se como vias habilitantes à edificação deverão cumprir cumulativamente as seguintes condições:
 - i) A via possuir uma largura nunca inferior a 3,5 metros e características técnicas de diretriz, pendente, dimensões e pavimento que lhe confirmem capacidade de trânsito automóvel (devendo o mesmo ser condicionado) e de utilização por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros;
 - ii) Integrar o domínio público.
5. A previsão de ciclovias segregadas deverá basear-se numa largura de referência de 2,00 metros para sentido único e de 3,50 m para dois sentidos, garantindo no mínimo 1,30 m para sentido único e 2,20 m para dois sentidos.
6. Excetuam-se dos limites definidos nos números anteriores as vias dedicadas ao transporte coletivo cuja largura deverá ser de 3,10 m.

Secção IV - Interfaces de passageiros e de mercadorias

Artigo 113.º - Interfaces de passageiros

1. Consideram-se diferentes categorias de interfaces de passageiros, designadamente de 1.ª e 2.ª ordem, definidas em função dos modos de transporte em presença e da sua importância para a organização dos sistemas de transportes no contexto urbano, metropolitano e regional, conforme consta do Anexo III deste Regulamento.
2. As interfaces são infraestruturas que se inserem em cadeias de deslocações de âmbito urbano, suburbano, interurbano, nacional e internacional, baseadas num ou mais modos e/ou meios de transporte e devem ser equipadas de forma a promover e facilitar a ligação de utentes entre diferentes sistemas de transporte, favorecendo a circulação a pé, apoiada ou não por meios mecânicos.

Artigo 114.º - Interfaces de mercadorias

1. A construção de pequenas interfaces de mercadorias de apoio logístico à atividade de cargas e descargas deve ocorrer em áreas de forte implantação comercial, de empreendimentos turísticos e de grande densidade de peões, onde haja a necessidade de restrição do tráfego automóvel.
2. A sua localização e delimitação deve atender aos seguintes princípios:
 - a) Proximidade de zonas de forte concentração comercial ou de empreendimentos turísticos;
 - b) Boa acessibilidade automóvel por canais de circulação articulados com os eixos estruturantes e complementares onde possam, com menores inconvenientes, concentrar-se movimentos de veículos de transporte de mercadoria de maiores dimensões;
 - c) Boa acessibilidade por meios mecânicos de ligação, preferencialmente não poluentes, entre a interface e as unidades comerciais e de empreendimentos turísticos;
 - d) Os espaços de armazenamento das unidades comerciais aderentes e os espaços para cargas e descargas devem efetuar-se preferencialmente no interior das interfaces;
 - e) As áreas de manobras de veículos devem ser tão reduzidas quanto possível e não conflituantes com a circulação viária nos acessos ao arruamento.

Secção V - Estacionamento

Artigo 115.º - Aparcamento

1. Os espaços destinados a aparcamento de veículos podem assumir diferente natureza e função, designadamente:
 - a) Parques de utilização pública, de propriedade pública ou privada, localizados em edifícios, parcelas, espaços abertos de raiz pública ou em espaços subterrâneos, com funções determinadas pela política de estacionamento da cidade;
 - b) Parques de utilização privada, que podem ou não ter algum vínculo com os outros usos do mesmo edifício, com funções determinadas pela política de estacionamento da cidade.
2. Todos os espaços de aparcamento não abrangidos pela alínea b) do número anterior carecem de licenciamento municipal de utilização e exploração.
3. Os parques dissuasores à utilização do automóvel no interior da cidade, situados no raio de 300 m de uma estação de metro/estação de autocarro, com localização indicativa na carta da infraestrutura de transporte coletivo, designadamente os Park-and-Ride (P+R) e Parques de franja (Pf), devem ter as seguintes características:

- a) Teêm que ter um custo combinado com o transporte público;

- b) Têm que ter uma capacidade mínima de 200 lugares para o combinado;
- c) Teêm que ter uma sinalética própria, preferencialmente centralizada em rede com todos os P+R e Pf, identificando a disponibilidade.

Artigo 116.º - Estacionamento na rua

1. Na zona central, definida na carta da estrutura viária e estacionamento, as soluções de estacionamento devem preferencialmente ser garantidas fora dos espaços-canal.
2. Nas zonas XXI definidas na carta de infraestruturas de modos suaves, a eliminação do estacionamento de rua é um objetivo imperativo, com exceção do dedicado a cargas / descargas e desde que não comprometa outros objetivos de qualificação e bioclimatização.

Artigo 117.º - Dotação de estacionamento

1. A criação de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas deve ser dimensionado de acordo com os critérios mínimos ou máximos definidos nos artigos seguintes, sem prejuízo do estabelecido em regulamento municipal.
2. Na zona central, sujeita a forte pressão de circulação, o município pode limitar a construção de estacionamento próprio, designadamente, nas operações urbanísticas que possam agravar as condições de circulação.
3. Nas operações urbanísticas em que o aparcamento previsto exceda os 200 lugares devem ser apresentados estudos de fundamentação sobre a organização da circulação e do estacionamento, nomeadamente, quanto à localização de entradas e saídas, formas de execução dos acessos, rampas e afetação de passeios públicos e, ainda, quanto ao funcionamento interno da circulação, podendo estas operações não ser admitidas sempre que se identifiquem repercussões indesejáveis no funcionamento na via pública.
4. Aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento interno no presente regulamento a todas as operações urbanísticas sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 122.º - Anexo IV - Dimensionamento do estacionamento (síntese).
5. Os espaços de estacionamento dimensionados com as quantidades previstas de acordo com os artigos seguintes não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

Artigo 118.º - Uso habitacional

1. Nos edifícios para habitação coletiva deve ser previsto, no mínimo, 1 lugar de estacionamento por unidade de habitação com área igual ou inferior a 100 m² de área de edificação incluindo habitação de custos controlados, e 1,75 lugares por unidade nas restantes situações.
2. Associada a edifícios para habitação de tipo moradia, deve ser criada, no mínimo, uma área para estacionamento, no interior da parcela, incorporada ou não no edifício principal, equivalente a 1 lugar de estacionamento por unidade de habitação quando a área de edificação for igual inferior a 150 m², ou a 2 lugares quando a área de edificação for superior a 150 m².
1. ~~Excetuam-se dos números anteriores as intervenções que respeitem a habitação social, em que é opcional a construção de estacionamento.~~

Artigo 119.º - Uso de serviços e comércio

1. Nos edifícios, ou partes destes, destinados a serviços, incluindo, designadamente, escritórios, unidades de saúde, ginásios, piscinas, oficinas de automóveis e comércio, deve ser criado aparcamento no interior da

construção no mínimo equivalente a:

- a) 1 lugar de estacionamento por cada 100 m² de área de edificação quando a área de edificação total estiver compreendida entre 501 e 1 500 m²;
 - b) 1,5 lugares de estacionamento por cada 100 m² de área de edificação quando a área de edificação total estiver compreendida entre 1 501 e 2 500 m²;
 - c) 2 lugares de estacionamento por cada 100 m² de área de edificação quando a área de edificação total for superior a 2 500 m², devendo ainda 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.
2. Nos edifícios destinados a prestação de serviços de alojamento, nomeadamente, residências de estudantes, residências séniores ou outras modalidades de serviços de habitação, deve ser criado estacionamento na parcela equivalente a 1 lugar de estacionamento por cada 10 unidades de alojamento.
 3. No caso do número anterior e das alíneas b) e c) do número 1 a operação urbanística tem de prever área para cargas / descargas adequadas às necessidades específicas dos usos previstos, garantindo que essa função não transita para o espaço público.
 4. Quando a parcela objeto da operação urbanística apresentar no mínimo 25% da sua área dentro da “área de influência da estação de metro” ou na zona central, conforme a carta da estrutura viária e estacionamento, a dotação máxima permitida de estacionamento em número de lugares é igual a metade do definido nos números anteriores, aplicando-se aos estabelecimentos até 500 m², a dotação máxima de estacionamento de 0,5 lugares por cada 100 m², não se impondo os limites mínimos estabelecidos nos números anteriores.

Artigo 120.º - Uso industrial ou de armazenagem

1. Nos edifícios ou áreas destinados a uso industrial ou de armazenagem, deve ser criado estacionamento na parcela, equivalente, no mínimo, a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 500 m² de área de edificação de nave industrial ou de armazenagem;
2. A área necessária a cargas e descargas deve ser prevista no interior da parcela, com uma dimensão adequada à função e ao tipo de indústria ou armazém a instalar.

Artigo 121.º - Empreendimentos turísticos

1. Em edifícios destinados total ou parcialmente a este tipo de usos, sem prejuízo da legislação específica aplicável, deve ser criado no seu interior ou nas proximidades estacionamento para veículos ligeiros equivalente, no mínimo, a:
 - a) 1 lugar por cada 4 unidades de alojamento ou fração desse valor, em estabelecimentos hoteleiros com 4 ou mais estrelas;
 - b) 1 lugar por cada 6 unidades de alojamento ou fração desse valor, em estabelecimentos hoteleiros com menos de 4 estrelas;
 - c) Nos restantes casos, 1 lugar por cada 8 unidades de alojamento ou fração desse valor.
2. Para além da área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista na parcela, sempre que possível, ou na sua proximidade fora do espaço público, uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar em função da dimensão e localização da unidade hoteleira, tendo como referência o equivalente a um lugar por cada 50 unidades de alojamento.
3. Quando a operação urbanística se localize na zona central definida na carta da estrutura viária e estacionamento, os valores máximos de dotação de estacionamento são equivalentes aos valores mínimos anteriormente referidos, não se impondo os limites mínimos estabelecidos nos números anteriores.
4. Quando a operação urbanística apresente uma capacidade superior a 150 unidades de alojamento e se

localize na zona central deve ainda 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.

Artigo 122.º - 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 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;
4. Em qualquer caso, a Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento em uso habitacional, em empreendimentos turísticos e em equipamentos de utilização coletiva fora do edifício ou parcela em questão, na sua proximidade e num raio de 300 metros, desde que não sejam encontrados outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.

Artigo 123.º - Lugares de estacionamento em espaço público

1. As exigências de aparcamento no interior das parcelas não desobrigam a criação de outros lugares de estacionamento adicionais, a localizar em espaço público, que sirvam essas parcelas, sempre que haja lugar à construção de novas infraestruturas viárias.
2. Na zona central, o estacionamento em espaço público fica restringido à criação de bolsas autónomas dos arruamentos internos que sejam criados, uma vez que os novos arruamentos não podem prever estacionamento, devendo adotar as medidas necessárias para a faixa de rodagem de forma a impedir o estacionamento ilegal.
3. As bolsas a que se refere o número anterior devem localizar-se de forma a não prejudicar a definição e

continuidade dos espaços de estar e dos canais de circulação de pessoas, assim como a qualidade dos espaços verdes.

4. Estão isentas de dotação de estacionamento no espaço público as operações urbanísticas à face de via pública existente que não criem arruamentos, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento e quando não seja possível criar bolsas de estacionamento em parcela própria no interior da parcela.

Artigo 124.º - Número de lugares a criar

O número de lugares de estacionamento público para veículos ligeiros a criar em loteamentos de acordo com o n.º 1 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;
- 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.

CAPÍTULO V – SISTEMAS DE INFRAESTRUTURAS

Artigo 125.º - Disposições gerais

1. Os sistemas de infraestruturas, identificados nas cartas de infraestruturas, desempenham um papel fundamental na organização do território e compreendem as seguintes componentes estruturantes:
 - a) Sistema de abastecimento de água;
 - b) Sistema de drenagem de águas residuais;
 - c) Sistema de transporte e distribuição de energia elétrica;
 - d) Outros sistemas de infraestruturas.
2. Algumas destas componentes encontram-se abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas no artigo 7.º.
3. O planeamento e a execução de novas infraestruturas devem compatibilizar-se com os objetivos do plano no tocante ao uso do solo e sistemas urbanos.
4. A intervenção em infraestruturas existentes e a execução de novas deve ser articulada entre os serviços municipais e as respetivas entidades de tutela ou gestão.
5. Devem ser observadas as zonas de proteção e outros condicionalismos em relação aos sistemas de infraestruturas e suas componentes, em conformidade com o disposto na legislação aplicável ou de acordo com as respetivas entidades de tutela ou gestão.
6. Podem ser impostos ainda, nos termos legais, condicionalismos ao traçado de localização das redes de infraestruturas, incluindo equipamentos específicos, por razões de compatibilização entre os diferentes tipos de rede e da sua gestão, de controlo e salvaguarda ambiental ou de valorização do espaço público e da imagem da cidade.

Artigo 126.º - Sistema de abastecimento de água

1. O sistema de abastecimento de água possui as seguintes componentes:
 - a) Conduções adutoras do abastecimento de água em alta;
 - b) Conduções adutoras do abastecimento de água em baixa;
 - c) Pontos de entrega que correspondem à transição do abastecimento de água em alta para o abastecimento de água em baixa;
 - d) Reservatórios do abastecimento de água em baixa.
2. Os troços das conduções adutoras do abastecimento de água em alta que não tenham servidão administrativa constituída, devem respeitar uma zona de salvaguarda de 5 metros centrada ao eixo da

conduta, onde é interdita qualquer construção.

3. As condutas adutoras do abastecimento de água em baixa devem respeitar uma zona de salvaguarda de 5 metros centrada ao eixo da conduta onde é interdita qualquer construção.

Artigo 127.º - Sistema de drenagem de águas residuais

1. No sistema de drenagem de águas residuais existem as seguintes componentes:
 - a) Estações de tratamento de águas residuais;
 - b) Coletores da rede em alta;
2. Os coletores da rede em alta devem respeitar uma zona de salvaguarda de 5 metros centrada ao eixo do coletor onde é interdita qualquer construção.

Artigo 128.º - Sistema de transporte e distribuição de energia elétrica

1. A rede elétrica do serviço público (RESP) é composta pela rede nacional de transporte de eletricidade em muito alta tensão (RNT), pela rede nacional de distribuição de eletricidade em alta e média tensão (RND) e pelas redes de distribuição de eletricidade em baixa tensão.
2. As componentes do sistema de infraestruturas de transporte e distribuição de energia elétricas são as seguintes:
 - a) Rede de muito alta tensão (MAT) – a tensão entre fases cujo valor é superior a 110kV.
 - b) Rede de alta tensão (AT) – a tensão entre fases cujo valor eficaz é superior a 45kV e igual ou inferior a 110kV.
 - c) Rede de média tensão (MT) – a tensão entre fases cujo valor eficaz é superior a 1kV e igual ou inferior a 45kV.
3. A RNT é constituída pelas linhas e subestações de tensão superior a 110 kV, as interligações, as instalações para operação da Rede e a Rede de Telecomunicações de Segurança.
4. A rede de distribuição em MT e AT compreende as subestações, as linhas de MT e de AT, os postos de seccionamento e de corte e os aparelhos e acessórios ligados à sua exploração.
5. A instalação de novas cablagens de energia só deve ser autorizada no subsolo, devendo ser gradualmente corrigidas as situações em que isso não aconteça

Artigo 129.º - Outros sistemas de infraestruturas

1. Os outros sistemas de infraestruturas incluem:
 - a) Sistema de gestão de resíduos sólidos urbanos;
 - b) Sistema de transporte e distribuição de combustíveis;
 - c) Sistema de telecomunicações.
2. No sistema de gestão de resíduos sólidos urbanos consideram-se apenas os ecocentros.
3. No sistema de transporte e distribuição de combustíveis as componentes estruturantes são: a) O oleoduto NATO Leixões-Ovar, que liga Ovar à refinaria em Matosinhos.

b) A rede primária de distribuição de gás natural.
4. No sistema de telecomunicações considera-se a rede de fibra ótica, os pontos de presença da fibra ótica e o Centro de Monitorização do Espectro do Porto, sendo que a instalação de novas cablagens de telecomunicações só deve ser autorizada no subsolo, devendo ser gradualmente corrigidas as situações em que isso não aconteça.

TÍTULO V – PEREQUAÇÃO, FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 130.º - Princípios executórios de ocupação do território

1. Todas as operações urbanísticas devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem.
2. As operações urbanísticas devem estabelecer articulação espacial e temporal entre a execução das infraestruturas e a execução das edificações.

Artigo 131.º - Programação estratégica da execução do Plano

1. A Câmara Municipal ~~procede à concretização da programação da~~ programa a execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano.
2. No âmbito dessa ~~concretização~~ programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 1.º do presente regulamento, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento da cidade;
 - b) As de consolidação e qualificação do tecido urbano, incluindo as de reabilitação urbana e reforço de infraestruturas públicas;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica municipal e adaptação aos riscos urbanos, promovendo a qualidade de vida e a resiliência do território;
 - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 132.º - Monitorização e avaliação

1. O Plano é objeto de monitorização permanente tendo em vista a avaliação do seu grau de execução, bem como a sua adequação à evolução das dinâmicas urbanísticas e socioeconómicas;
2. O programa de execução é ajustado à medida que a programação é concretizada através da inscrição das ações e dos programas de ação em Plano Plurianual de Investimentos ou Plano de Atividades Anual;
3. A execução do Plano é avaliada através de indicadores de realização, do grau de cumprimento relativamente às metas do Plano, sempre que existam, e, sempre que aplicável, de indicadores financeiros;
4. A avaliação da execução do Plano é realizada no âmbito da elaboração do Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território.

CAPÍTULO II – REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO

Secção I – ~~Edificabilidade~~ Perequação

Artigo 133.º - Disposições base relativas à edificabilidade

1. Toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata no presente Plano e permitida de forma concreta no licenciamento municipal, ~~traduz~~ pode traduzir-se em criação de mais ou menos-valias ~~nos prédios nas~~ parcelas a que se reporta, sobretudo quando a adopção de um novo plano introduz alterações significativas nessa edificabilidade.
2. O presente Plano estabelece, de acordo com o estipulado na lei e no âmbito de unidades de execução,

os critérios para a parametrização e distribuição das mais-valias a que se refere o n.º anterior:

- a) Identificando as edificabilidades médias decorrentes das suas disposições.
- b) Distribuindo essas edificabilidades entre os proprietários e um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU), a criar pela Câmara.
- c) Assegurando uma distribuição perequativa da edificabilidade entre os proprietários.

Artigo 134.º - Conceitos associados à edificabilidade

Adotam-se para efeitos perequativos e do processo de gestão urbanística os seguintes conceitos:

- a) Edificabilidade: a ~~edificabilidade admitida para cada local (parcela ou conjunto de parcelas)~~ nas quantidade de edificação que, nos termos das disposições do Plano (quantitativas e qualitativas) e demais regulamentação aplicável: pode ser admitida para cada local (parcela ou conjunto de parcelas).
- b) Edificabilidade média: ~~referente a cada uma das UOPG delimitadas pelo Plano para efeitos perequativos, doravante designadas Unidades Territoriais (UT), exprime o~~ a edificabilidade determinada pelo quociente entre ~~ea~~ área total ~~da área~~ de edificação ~~nela~~ admitida ~~(incluindo a existente)~~ numa unidade de execução e a respetiva área territorial: podendo a unidade de execução corresponder a uma UOPG, plano de urbanização ou de pormenor, ou outra área a delimitar pelo Plano (cf. RJIGT, art.º 178.º, n.º 3);
- c) Edificabilidade abstrata: a edificabilidade afeta pelo Plano ao proprietário de cada parcela (ou conjunto de parcelas), ~~referencia-se à edificabilidade média subtraída~~ alvo de intervenção, expressa em metros quadrados de área de edificação, e correspondente ao produto da edificabilidade ~~afeta ao FMSAU;~~ média prevista na unidade de execução pela área total do terreno detida inicialmente por cada proprietário (cf. RJIGT, art.º 178.º, n.º 2);
- a) ~~Edificabilidade concreta: a edificabilidade~~ legal já existente numa dada de cada parcela ou ~~a que vier a ser~~ lote numa unidade de execução, expressa em metros quadrados e estabelecida em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos do Plano (ver RJIGT, art.º 178.º, n.º 4).

Artigo 135.º - UT para efeitos de perequação da edificabilidade

1. ~~Identificam-se, na área abrangida pelo, 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.~~

Artigo 136.º - 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;~~

~~Área Ocidental~~

- b) ~~A Câmara Municipal calculará e Arco Exterior: 0,7 m²ae/m²;~~
- c) ~~Área Oriental: 0,25 m²ae/m².~~

1. ~~2. divulgará a edificabilidade~~ abstrata atribuída a cada proprietário é, salvo nas situações referidas nos pontos média de cada UT de acordo com calendário compatível com a programação da execução do Plano.

~~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 30m de via infraestruturada.
- 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 30m de via infraestruturada.
- 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 30m de via infraestruturada.

2. 3. Nas No cálculo da edificabilidade abstrata atribuída a cada proprietário, a Câmara Municipal aplicará sempre que se justifique factores de correção entre 0 e 1 de modo a considerar a potencialidade construtiva e a valorização dos terrenos existente anterior ao Plano – por exemplo, por razões biofísicas, patrimoniais ou cadastrais – assegurando assim uma repartição de benefícios mais justa e evitando uma sobrevalorização de terrenos desmesurada face à realidade.

Nos termos no número anterior, às áreas com condicionantes biofísicos à edificabilidade:

2.3. A edificabilidade abstrata é, inerentemente, que possuam uma edificabilidade concreta de zero;

a. ~~É-lhes~~ atribuída, ~~para efeitos perequativos e de valoração,~~ uma edificabilidade abstrata de 0,2 m²ae/m² quando, por imposição do Plano, devam integrar o domínio público;

a) ~~É-lhes~~ admitida uma edificabilidade abstrata que no máximo pode ser igual à da UT unidade de execução onde se insere, quando o Plano as destine a consolidação edificatória.

~~4. Nas áreas destinadas pelo Plano a Atividade Económica, a edificabilidade abstrata é, para cada parcela, a maior das seguintes:~~

~~a) 1,0 m²ae x área da parcela;~~

~~b) 1,8 m²ae x área da parcela situada até 30 m de via infraestruturada, quando inserida em “Área de Atividades Económicas Tipo I”.~~

~~c) 1,4 m²ae x área da parcela situada até 30 m de via infraestruturada, quando inserida em “Área de Atividades Económicas Tipo II”.~~

b. na concretização do número 7 do artigo 5. ~~A diferença entre edificabilidade média e edificabilidade abstrata corresponde, genericamente, à edificabilidade a atribuir ao FMSAU⁰.~~

Artigo 137.º - Edificabilidade concreta e compensações

1. A edificabilidade concreta a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários de cada prédio ou conjunto de prédios em cada operação urbanística respeita as disposições (quantitativas e qualitativas) estabelecidas pelo Plano e demais regulamentação aplicável.

~~2. A edificabilidade concreta, a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística, articula a edificabilidade a que se refere o n.º anterior com a edificabilidade abstrata, sendo que:~~

2. No âmbito de unidades de execução, o cálculo da compensação do proprietário ou do município rege-se pelas seguintes disposições:

a) Quando a edificabilidade concreta de prédio (ou conjunto de prédios) for superior à abstrata:

i) é cedida à Câmara uma área com a edificabilidade em excesso, salvo se razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;

ii) não se verificando a cedência, o promotor paga uma compensação à Câmara proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

b) Quando, ~~por razões urbanísticas que não decorram das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais),~~ a edificabilidade concreta for inferior à abstrata:

~~i) a Câmara cede uma área com a edificabilidade concreta pode aproximar em excesso, salvo se da abstrata, desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;~~

i) não sendo tal adequado a razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou suficientes desaconselhem;

ii) não se verificando a cedência, a Câmara paga uma compensação ao promotor proporcional à diferença entre a edificabilidade concreta e a abstrata.

3. O valor das compensações a aplicar nas situações referidas no n.º 2 é estabelecido em regulamento

municipal, sendo que os montantes gerados pela perequação entre todos os proprietários da área da unidade de execução devem compensar-se, de forma que o valor correspondente aos pagamentos a efetuar equilibre o valor dos recebimentos a que haja lugar.

4. Quando, ~~respeitando as regras de edificabilidade,~~ o proprietário, podendo atingir a edificabilidade ~~padrão~~ concreta, se inferior à abstrata, não o queira fazer, perde o direito a ser compensado pela Câmara nos termos da alínea b) do número 2.

5. Não há lugar a qualquer compensação:

~~5. Não há lugar a qualquer compensação~~ ao FMSAU quando se trate de edificação de equipamentos de utilização coletiva de relevante interesse municipal, como tal reconhecido pela Câmara Municipal.

Secção II - Encargos Urbanísticos

Artigo 138.º - Disposições base relativas a encargos urbanísticos

1. Os particulares (proprietários e/ou promotores) têm o dever de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas.
2. Os encargos urbanísticos devem ser distribuídos de forma equitativa por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas.

Artigo 139.º - Identificação dos encargos urbanísticos

1. Os encargos urbanísticos correspondem à construção, reforço e manutenção de infraestruturas, abrangendo, designadamente as seguintes:
 - a) Todo o espaço público de circulação e estadia, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços verdes;
 - b) Os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, o sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, as redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações;
 - c) Equipamentos públicos de utilização coletiva.
2. Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:
 - a) Infraestrutura local a que serve diretamente cada conjunto edificado;
 - b) Infraestrutura geral a que serve o território municipal na sua globalidade.

Artigo 140.º - Encargos urbanísticos padrão

1. São identificados, para efeitos perequativos, os encargos urbanísticos padrão seguintes:
 - a) Custo médio de construção inicial da infraestrutura local/ m²ae.
 - b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,4 m²/ m²ae.
 - c) Custo médio de construção inicial da infraestrutura geral/ m²ae.
2. São identificados em regulamento municipal:
 - a) Os custos médios referidos nas alíneas a) e c) do número 1.
 - b) O valor do m² de terreno destinado a infraestrutura geral referido na alínea b) do número 1.

Artigo 141.º - Encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1. São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a pré-existente em situação legal.
2. Os encargos a que se refere o n.º anterior são fixados em regulamento municipal, correspondendo a uma parte ou ao todo dos custos médios a que se faz referência no n.º 2 do artigo anterior.
3. O assumir de encargos pelos promotores concretiza-se através de:
 - a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no artigo seguinte, variável em função de pré-existências e de

- especificidades locais;
- b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor é o fixado em regulamento municipal, conforme n.º 2, do qual é abatido o custo das obras de urbanização referidas em a);
 - c) Cedência de terreno identificado pela Câmara como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à Câmara ou da Câmara ao promotor, conforme esta cedência efetiva seja inferior ou superior à cedência média fixada.
4. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme i) da alínea a) do nº2 do artigo 137º, a respetiva área é contabilizada como área para infraestrutura geral.
 5. As obras de construção em área abrangida por operação de loteamento em vigor estão isentas dos encargos a que se refere o presente artigo.

Artigo 142.º - Parâmetros de dimensionamento

Nas operações de loteamento e nas operações com impacte relevante ou que determinem impacte semelhante a operação de loteamento que venham a realizar-se nestes espaços, ~~a área total que reúne ao somatório da~~ área de infraestruturas viárias que exceda 16 % da área do prédio ou prédios objeto de intervenção, com a área das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, não pode ser inferior à correspondente a 0,45 m² / m² da área de edificação prevista na operação urbanística respetiva.

Secção III - Incentivos

Artigo 143.º - Objetivos e instrumentos

1. A Câmara Municipal, conforme artigos seguintes e através de regulamentação específica, criará incentivos para as operações que pretenda promover, concordantes com os objetivos deste Plano.
2. Adotará, em concreto, mecanismos para:
 - a) Fomento do acesso à habitação:
 - i) Oferta de habitação acessível;
 - ii) Oferta de habitação social;
 - iii) Diversidade social na oferta de habitação.
 - b) Fomento de operações urbanísticas ambientalmente qualificadas.
 - c) Fomento de operações urbanísticas que contribuam para a vitalização ~~urbanae~~ reabilitação urbanas.
3. Utilizará, para tal, como instrumentos:
 - a) A majoração da edificabilidade, sem prejuízo de restrições à impermeabilização de logradouros ou outras identificadas neste Regulamento, as quais terão sempre precedência;
 - b) A redução de encargos urbanísticos.

Artigo 144.º - 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 ou alteração de uso, totalizando uma edificabilidade $E \geq 2000 \text{ m}^2$ ae:
 - a) É afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma área $E' \geq (E-1600) \times 20\%$;
 - b) Ou, em alternativa, é cedida à Câmara Municipal parcela (ou parcelas) com a edificabilidade E' , ou ~~pagamento de~~ paga ao FMSAU o valor monetário ~~a reverter para o FMSAU~~ correspondente de acordo com as condições previstas em regulamento municipal.

Artigo 145.º - Fomento de habitação acessível

1. As operações urbanísticas que destinem pelo menos ~~20~~5 % da sua edificabilidade a habitação acessível por um prazo mínimo de 25 anos, gozam de:
 - a) Majoração do índice de edificabilidade de 0,2 nas áreas de edifícios de implantação livre e ~~áreas de atividades económicas de tipo II, respetivamente,~~ nas empresariais com componente habitacional até ao máximo de 1,2 ~~e de 1,6~~;
 - b) Nas demais áreas, de redução de encargos urbanísticos ou obtenção de apoio pelo FMSAU, a fixar em regulamento municipal.
2. Para cumprir os objetivos do plano, pode a Câmara Municipal determinar a reserva até 20 % de edificabilidade de quaisquer operações urbanísticas previstas no número anterior para habitação acessível, aplicando-se as alíneas a) ou b), conforme apropriado.

Artigo 146.º - Fomento de regeneração de áreas de habitação social

As operações urbanísticas que tenham como finalidade a regeneração de áreas de habitação social e em que se verifique a manutenção de, pelo menos, 75 % da edificabilidade preexistente como habitação social, gozam de:

- a) Majoração do índice de edificabilidade de 0,2 nas áreas de edifícios de implantação livre até ao máximo de 1,2;
- b) Nas demais áreas, de redução de encargos urbanísticos ou obtenção de apoio pelo FMSAU, a fixar em regulamento municipal.

Artigo 147.º - Fomento de qualificação ambiental

1. A Câmara Municipal irá estabelecer uma normativa que permita qualificar as operações urbanísticas na perspetiva ambiental ~~e energética. (designadamente no que respeita à proteção do solo e aumento de áreas permeáveis, conservação da vegetação e biodiversidade, reversão da ocupação de logradouros com anexos e outras construções no interior dos quarteirões, tratamento de áreas ajardinadas públicas nas proximidades, promoção da economia circular e adoção de soluções baseadas na natureza, como coberturas verdes) e energética (eficiência energética, armazenagem de energia ou produção de energias renováveis).~~
2. As operações urbanísticas que requeiram a respetiva qualificação ambiental poderão gozar, em função da qualificação que obtenham e em conformidade com futura regulamentação municipal, de redução de encargos urbanísticos, redução do IMI por um determinado período, ou obtenção de apoio pelo FMSAU.
 - ~~a) De redução de encargos urbanísticos; e/ou~~
 - ~~b) De majoração do índice de edificabilidade de 0,2 nas áreas de malha urbana de implantação livre e áreas de atividades económicas de tipo II, respetivamente, até ao máximo de 1,2 e de 1,6.~~

Artigo 148.º - Fomento da vitalização urbana

1. A Câmara Municipal poderá utilizar a redução de encargos urbanísticos ou do IMI por um determinado período como instrumento de incentivo à vitalização urbana ou de outras operações que pretenda fomentar, nos termos de regulamento a adotar.
2. Deverá ser ponderada a redução de encargos em operações urbanísticas que:
 - a) Promovam o comércio de rua através da afetação exclusivamente a comércio de unidades de utilização independente que confrontem diretamente com espaço público;
 - b) Mantenham e dinamizem comércio tradicional integrado no programa 'Porto de Tradição' ou que, não estando nele integrado, seja de interesse histórico-cultural;
 - ~~b)c) Assegurem a utilização pública de espaços verdes privados;~~
 - ~~e)d) Promovam a demolição de edifícios existentes nos logradouros, legalmente constituídos, sem valia arquitetónica, urbanística ou cultural;~~
 - d)e) Plantem um número significativo de árvores ou outra vegetação autóctone em espaços privados e as mantenham em boas condições;

e)f) Se destinem à conservação ou, quando não esta não for viável por motivos técnicos ou financeiros, reabilitação de edifícios com interesse arquitetónico ou histórico-cultural e que se encontrem de alguma forma abrangidos pela carta do património.

Secção IIIa – Metas a curto e longo-prazos

Artigo 148a.º - Objetivos

1. De modo a melhor atingir os objetivos do plano, e sem prejuízo de quaisquer outras normas deste Regulamento, a Câmara Municipal institui o presente sistema de metas de curto e longo-prazos para uma gestão urbana equilibrada e resiliente do ponto de vista ambiental.
2. A Câmara Municipal tomará as medidas necessárias de modo a atingir as metas de longo-prazo conforme calendário a definir e as de curto-prazo a cada dois anos. Estas últimas podem constituir rácios entre atividades a incentivar e a desincentivar.
3. Procurará manter as metas de curto-prazo acima dos respetivos valores mínimos a cada medição semestral, designadamente através da suspensão de atividades ou operações que acarretem um desvio desfavorável e da promoção das que conduzam a uma evolução favorável, em particular sempre que, aquando de medição semestral, alguma se encontre cerca de 30 % abaixo do seu valor-mínimo.
4. A Câmara Municipal disponibilizará periódica e publicamente o estado de cada meta.
5. As metas de longo e curto-prazo, o calendário das primeiras e os valores-mínimos das segundas são definidos através de Regulamento municipal. [nota: exemplo possível na tabela em baixo].
6. A Câmara Municipal pode adotar valores-mínimos mais exigentes do que os aplicáveis para a cidade como um todo em determinadas unidades territoriais, e proceder à revisão de quaisquer valores mínimos a cada dois anos, justificando-o e tendo em conta uma melhoria contínua.

Meta de longo-prazo	Valor a atingir	Calendário
Redução da emissão de gases com efeito de estufa	100 %	2050 (em relação a [ano base])
Redução da incineração e envio para aterro de resíduos sólidos urbanos	100 %	2030 (em relação a [ano base])
Origem da electricidade	100 % renovável	2035
% da população servida por área verde pública > 2500m ² a menos de 800m	80%	2025
Meta de curto-prazo	Valor-mínimo	Calendário
Área edificada sujeita a obras de reabilitação / área de construção nova ou sujeita a obras de reconstrução	10 para 1 (20 para 1 em áreas integradas na carta do património)	Valor-mínimo a atingir a cada 2 anos e medição semestral Medidas de mitigação sempre que, numa medição semestral, a meta se encontre cerca de 30 % abaixo do seu valor-mínimo
Área verde de utilização pública criada / área de construção nova	1 para 5	
Árvores plantadas / árvores abatidas (válido para árvores em espaço público ou privado)	5 para 1 (10 para 1 para árvores > 50 anos)	
% de fogos de habitação acessível em novas construções	10%	

Meta de longo-prazo	Valor a atingir	Calendário
Tempo médio de ligação em transporte público em hora de ponta de pares de centralidades [a definir]	x min	

Secção IV – Outros instrumentos do regime económico e financeiro

Artigo 149.º - Identificação

Para além dos instrumentos equitativos relativos à edificabilidade e aos encargos urbanísticos estabelecidos nas secções anteriores, são ainda instrumentos do regime económico e financeiro ou com ele articulados:

- A tributação do património imobiliário, nomeadamente no âmbito de áreas de reabilitação urbana;
- A avaliação pública do solo;
- A execução programada e os consequentes sistemas de execução;
- A aquisição de solo pelo município;
- A constituição e gestão de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 150.º - Avaliação do solo

Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de Solo Urbano considera:

~~a)~~ A edificabilidade abstrata atribuída à parcela, conforme artigo 136.º;

- Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, conforme o artigo 140.º e regulamentação complementar, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade;
- O valor de edificação, caso exista legalmente, considerando o respetivo estado de conservação;
- Outros parâmetros definidos em regulamento municipal.

Artigo 151.º - Aquisição do solo pelo Município

- A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tal necessários, a qual poderá ser assegurada através de:
 - Prévia aquisição pela Câmara Municipal ;
 - Parceria entre proprietários, com a Câmara Municipal e eventualmente com outros investidores.
- No contexto da alínea a) do n.º anterior, assim como no contexto da alínea b), neste caso perante a não participação de proprietário(s), a Câmara Municipal pode adquirir não apenas o solo destinado a infraestrutura, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente as faixas com edificabilidade que a marginam.

Artigo 152.º - Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística

- É criado pela Câmara Municipal um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (FMSAU) com os objetivos de:
 - ~~Operacionalização dos~~ Operacionalizar os processos de redistribuição de mais-valias segundo princípios de equidade e justiça, previstos no presente Plano;
 - Dar apoio fundiário e financeiro à concretização do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística;
 - ~~Disponibilização de~~ Disponibilizar solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação.
- São receitas do FMSAU:
 - As cedências de terrenos com edificabilidade e as compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade;
 - As cedências de terrenos com edificabilidade e as compensações pecuniárias decorrentes de

- operações enquadradas no sistema de Zonamento Inclusivo;
- c) Outras verbas que a Câmara lhe decida afetar.
3. São encargos do FMSAU:
- a) Compensar proprietários por edificabilidade abstrata inferior à concreta ou por cedência para infraestrutura geral superior à média.
- b) Contribuir em operações referidas na alínea b) do n.º 1.

CAPÍTULO III – EXECUÇÃO

Secção I - Formas de execução

Artigo 153.º - Enquadramento

1. A edificação em solo urbano deve, em todos os casos, ser precedida das correspondentes e necessárias infraestruturas e, quando a Câmara Municipal o entenda necessário, de estudo urbanístico demonstrativo do respetivo enquadramento formal e funcional com a envolvente.
 2. A execução do Plano ocorre:
 - a) De forma não sistemática, através de operações individualizadas;
 - b) De forma sistemática, mediante programação municipal.
- 3.A escolha do processo de execução a adotar em cada caso obedece ao estabelecido no número 1, considerando o local, a sua envolvente e a normativa do Plano.

Artigo 154.º - Execução em espaço ~~consolidado~~ de execução não sistemática

1. Em espaço ~~consolidado~~ de execução não sistemática, a execução do Plano processa-se predominantemente através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Não obstante, considerado o disposto no n.º 1 do artigo anterior, uma dada operação urbanística pode ser condicionada a associação entre proprietários e, se necessário, à delimitação pela Câmara Municipal de unidade de execução.

Artigo 155.º - Execução em espaço ~~em consolidação~~ de execução sistemática

1. Em espaço ~~em consolidação~~ de execução sistemática a execução do Plano é, predominantemente, sistemática, com o recurso a unidades de execução.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando a adoção de unidades de execução ou plano de pormenor se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo Plano, nomeadamente nas seguintes situações:
 - a) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com espaço urbano consolidado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquele através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com o solo urbano consolidado e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranceira;
 - b) Quando se trata de situações de colmatação entre edifícios existentes e a manter;
 - c) Quando se trata de uma única operação urbanística de iniciativa de um ou vários proprietários, que abrangendo uma parte significativa do polígono qualificado como espaço ~~em consolidação~~ de execução sistemática, permita estruturar o território garantindo a articulação com o tecido urbano envolvente.
3. As áreas integradas em solo urbano que careçam de infraestruturas programadas no âmbito do Plano são

objeto de reclassificação parcial do solo urbano para solo rústico, de acordo com o procedimento previsto na Lei, caso as infraestruturas não sejam executadas no prazo máximo previsto.

Artigo 156.º - Execução sistemática

1. A execução sistemática decorre de programação municipal.
2. A programação de uma operação é inscrita em plano de atividades e, quando justificável, em orçamento municipal, sendo acompanhada, sempre que aplicável, por delimitação de correspondente unidade de execução.
3. A programação de cada operação integra orientações que, obedecendo ao previsto no artigo 56.º, n.º 1 da Lei n.º 31/2014, podem ser estabelecidas de forma faseada, incluindo:
 - a) Uma primeira fase, preliminar, assumindo objetivos, intenções executórias e perspetiva de parceiros a envolver;
 - b) Uma última fase, posterior ao processo de contratualização, expressa em contrato de urbanização.

Artigo 157.º - Delimitação de unidades de execução A delimitação das unidades

de execução deve cumprir as seguintes condições:

- a) Abranger uma área adequada para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis, nomeadamente procurando facilitar a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos;
- b) Assegurar que, no caso de a unidade de execução não abranger a totalidade de um polígono a estruturar, não fique inviabilizada, para as áreas remanescentes do referido polígono, a possibilidade de, por sua vez, elas se constituírem em uma ou mais unidades de execução que cumpram individualmente as condições estabelecidas na alínea anterior;
- c) Garantir a correta articulação funcional e formal da intervenção urbanística com o espaço urbano consolidado pré-existente.

Artigo 158.º - Execução e perequação em unidades de execução

1. A operação urbanística correspondente a uma unidade de execução é concretizada através de reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, nomeadamente os proprietários dos prédios abrangidos e, se aplicável, a Câmara Municipal e/ou outros promotores.
2. No âmbito de unidade de execução ocorrem dois processos perequativos complementares:
 - a) A perequação aplicada ao somatório dos prédios integrados no processo de reparcelamento, conforme estabelecida nas Secções I e II do Capítulo anterior;
 - b) A perequação interna, de distribuição de benefícios e encargos entre investidores, conforme estabelecido no número seguinte.
3. A execução do reparcelamento correspondente a uma unidade de execução implica a associação entre interessados, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa como investidor com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação, conforme Código de Expropriações e artigo 147.º do presente regulamento;
 - b) Os proprietários que não queiram participar podem ser expropriados por utilidade pública pela Câmara Municipal, passando o Município, nestes casos, a participar na associação como proprietário;
 - c) As ações e custos de urbanização são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - d) Os imóveis (lotes ou edifícios) criados no âmbito da operação de reparcelamento são objeto de avaliação e repartidos entre todos os investidores na proporção dos respetivos investimentos;
 - e) Não sendo possível uma distribuição dos imóveis na exata proporção do respetivo investimento, são efetuadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
4. Cada unidade de execução pode estar associada a um fundo de compensação que, mediante solicitação dos interessados, pode ser cogerido pela Câmara.

Artigo 159.º - Encargos urbanísticos nos diversos sistemas de execução

1. O assumir de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior varia em função do sistema de execução adotado.
2. No sistema de cooperação:
 - a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;
 - b) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;
 - c) A Câmara pode aceitar assumir os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.
3. No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da Câmara, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.
4. No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são, em princípio, da respetiva responsabilidade.

Secção II - Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 159a.º – Princípios gerais

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão devem traduzir-se pela criação de áreas urbanas qualificadas, devidamente articuladas com a sua envolvente.
2. Nas áreas a edificar, deve ser privilegiada a criação de malha e tecido urbano dotados de coerência arquitetónica que obedeçam às boas práticas de dimensionamento urbanístico, designadamente no que respeita à dotação de espaços verdes.
3. Em cada UOPG deve ser dada particular atenção à homogeneidade dos conjuntos criados, e, nestes, à regularidade das cérceas. Para tal, em cada UOPG, deve evitar-se a mistura de tipologias arquitetónicas, indutora de dissonância na configuração e na volumetria dos edifícios.
- ~~4.4.~~ Na programação das UOPG com componente edificativa significativa, é dada prioridade às que estejam bem servidas por transporte público, e evitada a construção nos restantes casos.
- ~~2-5.~~ Todos os instrumentos urbanísticos concretizadores de UOPG ou de operações urbanísticas equiparáveis devem ser obrigatoriamente sujeitos a discussão pública, devidamente publicitada.

Artigo 160.º - 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 155.º a 158.º, 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 estabelecidos para cada UOPG, nos artigos seguintes: objetivos, parâmetros urbanísticos, formas de execução e prazo de execução.
5. A subdivisão em várias unidades de execução, tal como o disposto no número 3, não dispensam o cabal cumprimento das regras perequativas, relativas a edificabilidade e a encargos urbanísticos.

Artigo 161º - Faseamento de execução das UOPG

1. A execução das UOPG encontra-se estruturadas em duas fases de priorização:
 - a) Médio - prazo: as intervenções devem estar finalizadas num prazo máximo de 6 anos;

- b) Longo - prazo: as intervenções devem estar finalizadas num prazo máximo de 10 anos.
2. A UOPG 1 - Nun'Álvares, a UOPG 2 - Parque da Cidade, a UOPG 3 - Aldoar, a UOPG 6 - Viso, a UOPG 9 - Contumil e a UOPG 12 - Parque Oriental deverão ser executadas a médio - prazo;
3. A UOPG 4 - Ramalde, a UOPG 5 - Aleixo, a UOPG 7 - Regado, a UOPG 8 - Currais, a UOPG 10 - Cartes e a UOPG 11 - Corujeira deverão ser executadas a longo - prazo;
4. A ordem de execução atrás referida pode ser alterada por razões de ordem política, oportunidade, conjuntura socioeconómica, etc., devendo para tal, ser referida a nova ordem de execução das UOPG no Plano de Atividades Municipal.

Artigo 162.º - UOPG

UOPG 1 - Nun'Álvares

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Avenida da Boavista e Travessa da Igreja de Nevogilde, terrenos urbanizados a sul da Travessa de Nevogilde, Rua de Afonso Baldaia e Rua de Nun'Álvares Pereira, Praça do Império, terrenos livres a nascente da Ruas do Dr. Nunes da Ponte, Corte Real, da Escola, Sá Albergaria e do Marechal Saldanha, conforme registado na planta anexa.

b) Objetivos e Termos de Referência

A Intervenção tem por objetivo a abertura da nova via, que estabelecerá ligação entre a Praça do Império e a Avenida da Boavista e a estruturação urbana das áreas envolventes. O modelo territorial deverá, preferencialmente, dar continuidade à tipo-morfologia predominante nas áreas adjacentes. Desenvolve-se uma sequência de espaços de estadia, destinados a hierarquizar o espaço público e potenciar a sua fruição pela comunidade. Pretende-se [a constituição do Parque da Ervilha](#), a renaturalização dos troços das ribeiras de Nevogilde e da Ervilheira que se encontram a céu aberto e a sua integração em espaços verdes.

b.1) Esta UOPG destina-se a “Área de Edifícios Tipo Moradia”, “Área de [Edifícios](#) de Implantação Livre”, “Área Verde de Fruição Coletiva”, [“Área Verde Protegida”](#) e “Área Verde Associada a Equipamento”.

b.2) Disponibilizar solos necessários para a concretização dos espaços verdes e das vias, como definido no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 0,67.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,37.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes.

UOPG 2 - Parque da Cidade

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Estrada da Circunvalação, traseiras dos edifícios que facejam com a rua da Vilarinha, avenida do Parque, avenida da Boavista e frente marítima.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa completar o Parque e definir o seu enquadramento com a Estrada da Circunvalação e a frente marítima. Visa ainda proporcionar um modo de remate do Parque com o tecido urbano localizado no extremo norte da rua da Vilarinha.

b.1) Esta UOPG destina-se predominantemente à Área Verde de Fruição Coletiva, e pontualmente à Área de Edifícios Tipo Moradia, admitindo-se apenas intervenções compatíveis com estas categorias de espaço.

b.2) Qualquer atividade que se pretenda instalar neste território, deve ter em consideração a sua correta inserção no espaço verde, garantindo que não sejam criados impactos negativos à fruição desta área de lazer e recreio.

b.3) Na Área Verde de Fruição Coletiva a Consolidar, podem ser admitidos programas referentes a desporto, cultura e turismo, mediante a aprovação de plano de pormenor.

c) Parâmetros urbanísticos

São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes.

UOPG 3 - Aldoar

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Estrada da Circunvalação, ruas de Martim Moniz e de Vila Nova e o Bairro de Aldoar.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a estruturação de uma parcela de território, através da criação parcial de uma área verde de fruição coletiva ao longo da ribeira de Aldoar, integrando um espaço comunitário de hortas urbanas [numa área verde lúdico-produtiva e de cultivo](#).

b.1) Esta UOPG destina-se à Área de Edifícios Tipo Moradia, à Área de [Edifícios](#) de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços e à Área Verde de Fruição Coletiva [e Área Verde Lúdico-Produtiva e de Cultivo](#).

b.2) Disponibilizar solos necessários para a Área Verde de Fruição Coletiva [e Área Verde Lúdico-Produtiva e de Cultivo](#) como definido no PDMP.

c) Parâmetros urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,0.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,44.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes.

UOPG 4 - Ramalde

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Avenida Vasco da Gama, rua do Pinheiro Manso, travessa das Campinas e rua Direita das Campinas.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a reestruturação do quarteirão, através da criação de uma área verde associada a equipamento e do reperfilamento das ruas do Pinheiro Manso, Direita de Campinas e travessa de Campinas.

b.1) Esta UOPG destina-se a Área de [Edifícios](#) de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços, e a Área Verde Associada a Equipamento.

b.2) Disponibilizar áreas públicas para o reperfilamento dos eixos viários.

b.3) Disponibilizar o solo necessário para a Área Verde Associada a Equipamento.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,0.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,62.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes.

UOPG 5 - Aleixo

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela rua do Ouro, rua do Aleixo, rua da Arrábida, rua da Mocidade da Arrábida e traseiras dos prédios urbanos que facejam com as ruas das Condominhas e da Arrábida.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a estruturação de um território para habitação, com a criação de um espaço verde de fruição coletiva, desde a frente ribeirinha até ao limite norte da UOPG (rua da Arrábida) [e incluindo os terrenos que se estendem de ambos os lados da rua de Carvalho Barbosa até ao cruzamento com a rua de Arnaldo Leite](#), assim como, a compatibilização dos projetos urbanísticos de grande dimensão previstos para o antigo bairro do Aleixo e para a antiga Companhia do Gás e Central Térmica do Ouro.

b.1) Esta UOPG destina-se a Área de [Edifícios](#) de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços e a Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Disponibilizar solos necessários para a Área Verde de Fruição Coletiva e novos arruamentos, definidos no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,~~3~~.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,34.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazo

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do

presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes.

UOPG 6 - Viso

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela rua de 14 de Agosto, Estrada da Circunvalação, bairro de Santo Eugénio, Escola Básica 2/3 do Viso, Quinta do Rio, Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, rua de Cidade de Recife, rua Direita do Viso, Campo Sintético do Viso e pela Escola Prática de Transmissões.

b) Objetivos e Termos de Referência

Pretende-se promover a estruturação de um território, conferindo continuidade a dois eixos urbanos, os troços da rua de 14 de Agosto até à rua de Cidade de Recife e da rua Artur Brás até à rua de 14 de Agosto, bem como, ampliando a área de equipamento do campo sintético do Viso.

b.1) Esta UOPG destina-se à instalação de Área de Edifícios Tipo Moradia, Área de [Edifícios de Implantação Livre](#), incluindo comércio e serviços, de Área de Equipamento e de Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Disponibilizar solos necessários para a ampliação da Área de Equipamento e da Área Verde de Fruição Coletiva definido no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,0.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,43.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes.

UOPG 7 - Regado

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Via de Cintura Interna, traseiras dos prédios urbanos que facejam com as ruas do Ameal e de Monsanto, e o Nó do Regado.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a estruturação de um território, através da criação de um corredor verde contínuo, incluindo a renaturalização da ribeira de Arca de Água, bem como de uma área de equipamento de utilização coletiva que lhe está associada.

b.1) Esta UOPG destina-se a ~~Área de Frente Urbana Contínua do Tipo Ilem Consolidação, Área de Edifícios de Implantação Livre, Área de Edifícios Tipo Moradia, Área de Atividades Económicas do Tipo Isem Componente Habitacional, incluindo comércio e serviços,~~ Área Verde de Fruição Coletiva e Área de Equipamento, ~~bem como respetivo sistema viário local.~~

b.2) Disponibilizar solos necessários para a implementação de ~~Infraestruturas viárias,~~ Área Verde de Fruição Coletiva e Área de Equipamento, definidas no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram

o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,2.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,53.

d) Forma de execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes.

UOPG 8 - Currais

a) Área de Intervenção

Território delimitado pelas ruas de Currais, da calçada da Ranha, rua de Virgínia Moura, rua do Dr. Deniz Jacinto e terrenos dos prédios urbanos que confrontam a sul com a rua de Nau Vitória.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa a estruturação de um território, através ~~da implementação de dois eixos viários e~~ do reperfilamento da Rua de Virgínia Moura. Criação de uma Área Verde de Fruição Coletiva que enquadra alguns equipamentos de índole local, incluindo a renaturalização da ribeira de Currais. Criação de uma bacia de retenção a poente do Centro de Comando Operacional (CCO) da REFER em Contumil. Para este território, identifica-se a necessidade de realização de um estudo geotécnico para o aterro do antigo Bairro São João de Deus, com vista a determinar a eventual necessidade de descontaminação.

b.1) Esta UOPG destina-se a Área de Frente Urbana Contínua ~~de Tipo II~~ Consolidação, Área de Edifícios de Implantação Livre, Área de Edifícios Tipo Moradia, Área ~~de Atividades Económicas de Tipo~~ Empresarial com Componente Habitacional, incluindo comércio e serviços de apoio e Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Deve disponibilizar os solos necessários para as infraestruturas viárias estruturantes e para a Área Verde de Fruição Coletiva, definidas no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias da qualificação do solo que integram

o respetivo polígono territorial

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 0,64.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,35.

d) Forma de Execução

Esta UOPG é concretizada através de um Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes.

UOPG 9 - Contumil

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela rua de Nau Vitória, rotunda de Hugo Rocha, alameda da Cruz Vermelha Portuguesa, rua Amorim de Carvalho, rua de Santo António de Contumil e rua do Dr. Corino de Andrade.

b) Objetivos e Termos de Execução

A intervenção urbanística programada, visa estruturar o território, centrado na criação do jardim frontal

à Escola Nicolau Nasoni e área verde adjacente e reperfilamento das ruas Santo António de Contumil e do Dr. Corino de Andrade.

b.1) Esta UOPG destina-se à implantação de Área de Frente Urbana Contínua ~~de Tipo II em Consolidação~~, Área de Edifícios de Implantação Livre, incluindo comércio e serviços de apoio e Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Disponibilizar as áreas necessárias para Área Verde de Fruição Coletiva, definidas no PDMP.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias da qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,0.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,54.

d) Forma de Execução

Esta UOPG é concretizada através de um Plano de Pormenor e/ou Unidade de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 3 anos seguintes.

UOPG 10 - Cartes

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Alameda de Cartes, rua de Chaves de Oliveira, traseiras dos prédios urbanos confrontantes a nascente com a rua de S. Roque da Lameira, Matadouro Municipal, Via de Cintura Interna e rua das Linhas Torres.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada, visa a criação de uma Área ~~de Atividades Económicas de Empresarial sem Componente Habitacional~~, estruturada por um corredor verde de fruição coletiva, definido no PDM.

~~Tipo I, estruturado por um corredor verde de fruição coletiva, definido no PDM.~~

b.1) Esta UOPG destina-se a Área ~~de Atividades Económicas do Tipo I~~ Empresarial sem Componente Habitacional incluindo comércio e serviços de apoio e Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Execução da malha viária da UOPG, com ligação à rede viária envolvente.

b.3) Disponibilizar os solos necessários para a Área Verde de Fruição Coletiva definida no PDM.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,8.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,41.

d) Forma de Execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes.

UOPG 11 - Corujeira

a) Área de Intervenção

Território delimitado pelas ruas Nova da Corujeira, de S. Roque da Lameira, da Praça da Corujeira, traseiras dos prédios urbanos que confrontam a sul com a rua do Dr. Maurício Esteves Pereira Pinto e

Fábrica Invencível.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada, visa a estruturação de um território atualmente desqualificado e abandonado e a sua reconversão numa área destinada a habitação coletiva, comércio e serviços, com a dotação de novos espaços verdes.

b.1) Destina-se à implementação de Área de Edifícios de Implantação Livre, de Área de Frente Urbana Contínua ~~de Tipo II~~ em Consolidação, de Espaços de Uso Especial - Equipamentos e a Área Verde de Fruição Coletiva.

b.2) Propõe-se ainda o arranjo urbanístico do espaço público contíguo ao Matadouro, através da criação de uma praça que se prolonga por baixo da VCI e que permite uma melhor acessibilidade à zona do Estádio do Dragão, incluindo a alteração do atual traçado da rua de S. Roque da Lameira.

b.3) Disponibilizar os solos necessários à concretização do espaço público proposto, incluindo a Área Verde de Fruição Coletiva definida no PDM.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

c.2) O índice de edificação aplicável à totalidade da UOPG é de 1,4.

c.3) O índice de cedência aplicável à totalidade da UOPG é de 0,56.

d) Forma de Execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos de

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 10 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 5 anos e de Cooperação nos 5 anos seguintes

UOPG 12 - Parque Oriental

a) Área de Intervenção

Território delimitado pela Estrada da Circunvalação, rua do Pego Negro, Parque Oriental, rua do Lagarteiro, traseiras da rua de Azevedo, rua de Rio Tinto, rua de Costa Barreto, rua do Meiral, rua da Sr.^a da Hora, rua do Freixo.

b) Objetivos e Termos de Referência

A intervenção urbanística programada visa ordenar um território estruturado pelo Rio Tinto e pela expansão do Parque Oriental.

b.1) Destina-se também à implementação de Áreas de Baixa Densidade.

b.2) A concretização de um eixo viário entre a Rotunda do Freixo e a do Ribeirinho, de modo a assegurar o serviço de apoio ao parque e às áreas urbanas a criar.

c) Parâmetros Urbanísticos

c.1) São os correspondentes às categorias e subcategorias de qualificação do solo que integram o respetivo polígono territorial.

d) Forma de Execução

Esta UOPG é concretizada através de Plano de Pormenor e/ou por uma ou várias Unidades de Execução.

e) Prazos

e.1) A UOPG tem um prazo máximo de execução de 6 anos a contar da data de entrada em vigor do presente plano.

e.2) O Sistema de Execução a adotar é de Iniciativa dos Particulares nos primeiros 3 anos e de Cooperação nos 2 anos seguintes.

TÍTULO V(a) - Informação, discussão pública e transparência

CAPÍTULO I - INFORMAÇÃO E DISCUSSÃO PÚBLICA

Artigo 162a.º - Informação pública

Os avisos de pedidos de licenciamento devem ser acompanhados por um painel de dimensões adequadas com a representação visual do edifício ou conjunto de edifícios alvo do pedido na sua relação com os edifícios confinantes ou a sua envolvente, que permita a clara informação pública do seu impacto.

Artigo 162b.º - Discussão pública

1. São sujeitas a prévia discussão pública todas as operações de loteamento e todas as obras de edificação não integradas em operações de loteamento, mas obrigatoriamente vinculadas a um instrumento de planeamento urbanístico, que correspondam a uma das seguintes situações:

- a) A área do terreno objeto de intervenção seja superior a 1 ha;
- b) A área de edificação resultante seja superior a 10 000 m² ;
- c) O número de fogos resultante seja superior a 100;
- d) Se destinem à instalação de qualquer unidade comercial de dimensão relevante.

(ver PDM de 2006, art.º 89.º)

2. Nos casos do número anterior, deve ser exposta, na Câmara Municipal ou na Junta de Freguesia da operação de edificação, para informação e discussão pública, uma maquete física dos edifícios previstos em tais operações, na sua relação com os edifícios confinantes ou a sua envolvente.

3. No caso de edifícios com uma área de edificação superior a 2000 m², a sua maquete deve ser exposta, na sua relação com os edifícios confinantes ou a sua envolvente, para informação e discussão pública, na Junta de Freguesia do local de edificação.

Artigo 162c. – Publicidade dos compromissos urbanísticos

Os processos respeitantes a compromissos urbanísticos vinculativos para a Câmara Municipal que se traduzam numa área de edificação de pelo menos 2000 m² devem ser publicados, permanentemente atualizados e cartograficamente identificados no sítio Web do município, para consulta aberta a todos os cidadãos.

TÍTULO VI - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 163.º - Entrada em vigor, avaliação e revisão

1. O Plano Diretor Municipal entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.
2. O Plano deve ser objeto de avaliação nos termos da legislação em vigor, devendo proceder -se à sua revisão sempre que tal se demonstre como necessário.

Artigo 164.º - Acertos e retificação de classes e categorias

A transposição de qualquer parcela para uma classe ou categoria de espaço distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só pode processar -se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Alteração ou revisão do PDMP;
- b) Planos de urbanização e planos de pormenor, previstos ou não no PDMP, depois de aprovados, ratificados e registados nos termos legais;
- c) Alterações sujeitas a regime procedimental simplificado.

Artigo 165.º - Alterações à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento 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.

Artigo 166.º - Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.