

Luís Guilherme Ferreira Guedes

O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes

Universidade Fernando Pessoa  
Faculdade de Ciência e Tecnologia  
Mestrado em Engenharia Civil

Porto, Abril de 2015



Luís Guilherme Ferreira Guedes

O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes

Universidade Fernando Pessoa  
Faculdade de Ciência e Tecnologia  
Mestrado em Engenharia Civil

Porto, Abril de 2015

Luís Guilherme Ferreira Guedes

O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes

“Trabalho apresentado à Universidade  
Fernando Pessoa como parte dos requisitos  
para a obtenção do grau de Mestre em  
Engenharia Civil sob a orientação do  
Professor Doutor Avelino Oliveira”

---

## **Sumário**

A presente dissertação pretende analisar os Planos Diretores Municipais dos municípios do Porto, de Matosinhos, da Maia, de Gondomar e de Vila Nova de Gaia. Procura-se com esta análise verificar de que forma os mesmo estão estruturados e como se complementam no que toca ao ordenamento do território. Da mesma forma, pretende-se fazer o enquadramento legal, de acordo com os diplomas legais em vigor, assim como com diplomas revogados.

O concelho do Porto representa a segunda metrópole nacional, tanto em termos económicos, como em termos demográficos. A história deste município foi um factor preponderante no crescimento e na expansão urbana. Tanto que os municípios fronteiriços se desenvolveram fruto do crescimento do meio urbano para além das fronteiras do Porto.

Para o desenvolvimento deste estudo foi efetuada uma análise às categorias de solo constantes nos PDM de cada um dos cinco municípios, por forma a se obterem os valores das áreas para a *Qualificação e Classificação do Solo*. O resultado desse estudo procurou compreender a dispersão do *Solo Urbano* e do *Solo Rural* no território investigado, assim como a distribuição das subcategorias nestas duas tipologias de solo. Através do desenho e da quantificação de cada parte dos PDM's procurou-se estabelecer uma comparação entre os municípios.

## **Abstract**

This dissertation aims to analyse the Municipal Directing Plans (Plano Director Municipal, PDM) of the municipalities of Porto, Matosinhos, Maia, Gondomar and Vila Nova de Gaia. The analysis seeks to verify their structure and how they complement each other concerning the spatial planning. At the same time, a legal framework is developed using laws in force, as well as, repealed laws.

Porto is the second biggest Portuguese metropolis, both economically and demographically. The history of this town dates back to the dark ages. This was such a major factor to its growth and expansion, so that the border towns developed consequently to the urban growth beyond Portos border.

For this study the Soil Categories, present on the PDM of each municipality, were analysed, in order to obtain the area values for *Soil Qualification* and *Classification*. The obtained results allowed to understand the dispersion of Urban Soil and Rural Soil throughout the studied territory, as well as the territorial distribution of their categories. In the same way, through the drawings and the obtained quantitative values we sought to establish a comparison between the five municipalities.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Dedicatória**

Aos meus Pais, por todo o apoio na minha formação e progressão académica.

## **Índice Geral**

I. Introdução .....	1
1.1. Enquadramento .....	1
1.2. Tema do estudo.....	3
1.3. Porquê o Porto? .....	4
1.4. Estrutura da dissertação .....	6
1.5. Aspetos Metodológicos .....	6
II. Enquadramento teórico .....	11
2.1. Enquadramento legal e histórico do planeamento.....	11
2.2. Caracterização dos municípios em estudo.....	21
2.2.1. Porto.....	21
2.2.2. Matosinhos.....	29
2.2.3. Maia .....	33
2.2.4. Gondomar .....	37
2.2.5. Vila Nova de Gaia .....	40
III. Análise sobre a categorização do território.....	44
3.1. Medição das categorias espaciais e recolha das áreas de ordenamento .....	44
3.2. Enquadramento das plantas de ordenamento de território de cada plano com a legislação .....	61
3.3. Análise comparativa dos PDM's: comparação total de áreas.....	78
IV. Conclusão.....	101
4.1. O planeamento.....	101
4.2. Algumas conclusões obtidas.....	101
4.3. O trabalho realizado.....	107
Bibliografia.....	109
Netgrafia.....	112
Enquadramento Legal .....	115
Anexos.....	119

## **Índice de Figuras**

Figura 1 – Área Metropolitana do Porto (fonte: AMP – Municípios). .....	5
Figura 2 – Imagem com o processo de sobreposição dos PDM's e o preenchimento de cada mancha em <i>CAD</i> das subcategorias do PDM de Vila Nova de Gaia. ....	8
Figura 3 – Imagem do resultado obtido após preenchimento do PDM de Vila Nova de Gaia em <i>CAD</i> . .....	9
Figura 4 – Diagrama dos PMOT, adaptado do Decreto-lei n.º 69/90 e de Costa (1994). .....	16
Figura 5 – Traçado das muralhas romana (interior) e Fernandina (exterior), com as respectivas portas e postigos enumerados (fonte: Porto Património Mundial – Portas e Postigos da Muralha do Século XIV).....	22
Figura 6 – Plano regulador da Cidade do Porto - Plano geral de Urbanização – Zonamento (Marques et al., 1990). .....	25
Figura 7 – Plano Geral de Urbanização de 1989 (Marques et al., 1990). .....	26
Figura 8 – Planta de Ordenamento de Qualificação do Solo do município do Porto (D.G. Território, SNIT). .....	28
Figura 9 – Mosteiro de Leça do Balio (C.M. Matosinhos, Galerias Fotográficas). .....	29
Figura 10 – Projeto do Porto de Leixões (Castanheira, 2004:28) .....	30
Figura 11 – Porto de Leixões – Vista aérea a 31 de Dezembro de 2014 (Autor, 2014) .	31
Figura 12 – Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Matosinhos (Miranda, 1992). .....	33
Figura 13 – Concelho da Maia em 1835, composto por 52 freguesias. (Oliveira, 1985:48).....	34
Figura 14 – Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal da Maia, (Portal do Ambiente, 1.0 – Qualificação do Solo).....	36
Figura 15 – Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Gondomar, (D.G. Território, SNIT).....	39
Figura 16 – Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, (Gaiurb, PDM de Vila Nova de Gaia). .....	43
Figura 17 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Porto obtida em <i>CAD</i> , sem escala. ....	45
Figura 18 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Matosinhos em <i>CAD</i> , sem escala. ....	47

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Figura 19 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Maia em <i>CAD</i> , sem escala. ...	50
Figura 20 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Gondomar em <i>CAD</i> , sem escala.....	54
Figura 21 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Vila Nova de Gaia em <i>CAD</i> , sem escala. ....	57
Figura 22 – Classificação do Solo dos municípios, com Solo Rural (verde) e Solo Urbano (azul). ....	82
Figura 23 - Categorias de Solo Rural. ....	85
Figura 24 – Categorias Funcionais de Solo Rural. ....	88
Figura 25 – Áreas de Qualificação do Solo Urbano em Categorias Operativas, km <sup>2</sup> . ....	91
Figura 26 – Áreas de Qualificação do Solo Urbanizado em Categorias Funcionais. ....	94
Figura 27 – Áreas de Qualificação do Solo Urbanizável em Categorias Funcionais. ....	96
Figura 28 – Categorias Funcionais da Estrutura Ecológica Urbana.....	99
Figura 29 – Ocupação do <i>Solo Rural</i> (verde), comparativamente com a distância ao centro do Porto a 5km (raio rosa) e a 10km (raio vermelho).....	103
Figura 30 – Os municípios com PDM de 1 <sup>a</sup> geração a vermelho e os municípios com PDM de 2 <sup>a</sup> geração a azul. ....	107

## **Índice de Tabelas**

Tabela 1 – Estrutura dos instrumentos de gestão territorial em função da escala territorial e do nível governamental, adaptado de Cabral (2011) e da Lei n.º 48/98. ....	17
Tabela 2 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Porto. ....	46
Tabela 3 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Matosinhos. ....	49
Tabela 4 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Maia. ....	53
Tabela 5 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Gondomar. ....	56
Tabela 6 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Vila Nova de Gaia. ....	60
Tabela 7 – Estrutura da classificação e qualificação do solo de acordo com o decreto-regulamentar n.º11/2009. ....	62
Tabela 8 – Categorias e Subcategorias dos PDM's de cada município estruturados em função do Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	66
Tabela 9 – Integração da qualificação do solo do Porto com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	68
Tabela 10 – Integração da qualificação do solo de Matosinhos com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	69
Tabela 11 – Integração da qualificação do solo da Maia com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	72
Tabela 12 – Integração da qualificação do solo de Gondomar com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	74
Tabela 13 – Integração da qualificação do solo de Vila Nova de Gaia com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009. ....	76
Tabela 14 – Áreas totais medidas em cada município e a área total em estudo. ....	78
Tabela 15 – Superfície da classificação do solo de cada município em km <sup>2</sup> . ....	79
Tabela 16 – Superfície percentual da Classificação do Solo de cada município em função da área total do território. ....	80
Tabela 17 – Superfície percentual da Classificação do Solo de cada município em função da superfície municipal. ....	81
Tabela 18 – Categorias Principais da Qualificação do Solo Rural de cada município em km <sup>2</sup> . ....	84
Tabela 19 – Categorias Funcionais de Solo Rural, em km <sup>2</sup> . ....	87

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Tabela 20 – Áreas de Qualificação do Solo Rural em Categorias Operativas.....	90
Tabela 21 – Áreas de Categorias Funcionais do Solo Urbanizado, em km <sup>2</sup> .....	92
Tabela 22 – Áreas de Categorias Funcionais do Solo Urbanizável, em Km <sup>2</sup> .....	95
Tabela 23 – Qualificação Funcional da Estrutura Ecológica Urbana. ....	97
Tabela 24 – Proporção da Classificação do Solo de cada município.....	102

## **Índice de Gráficos**

Gráfico 1 – Número de Fogos Licenciados de 2003 a 2013, em Portugal e no Grande Porto. (Fonte: INE, 2013) .....	1
Gráfico 2 – Superfície dos municípios em km <sup>2</sup> .....	78
Gráfico 3 – Área de classificação do solo de cada município em km <sup>2</sup> . .....	80
Gráfico 4 – Classificação do solo de cada município em km <sup>2</sup> , <i>Solo Rural</i> (verde) e <i>Solo Urbano</i> (azul).....	82
Gráfico 5 – Área de categorias de Solo Rural de cada município em km <sup>2</sup> . .....	85
Gráfico 6 – Categorias Funcionais de Solo Rural, em km <sup>2</sup> .....	87
Gráfico 7 – Áreas de Qualificação do Solo Urbano em Categorias Operativas, km <sup>2</sup> ....	90
Gráfico 8 – Áreas de Categorias Funcionais de Solo Urbanizado, em Km <sup>2</sup> .....	93
Gráfico 9 – Áreas de Categorias Funcionais de Solo Urbanizável, em Km <sup>2</sup> .....	96
Gráfico 10 – Qualificação Funcional da Estrutura Ecológica Urbana. ....	98

## **Acrónimos**

- DL – Decreto-Lei
- CAD – *Computer Assited Design*
- LBOTU – Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território
- PDM - Plano Diretor Municipal
- PDMM – Plano Director Municipal de Matosinhos
- PDM\_P – Plano Diretor Municipal do Porto
- PEOT – Planos Especiais de Ordenamento do Território
- PGM - Planos Gerais de Melhoramentos
- PIOT – Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território
- PMOT - Planos Municipais de Ordenamento do Território
- PNPOT - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
- PP - Plano de Pormenor
- PROT – Planos Regionais de Ordenamento do Território
- PSOT – Planos Sectoriais de Ordenamento do Território
- PU - Plano de Urbanização
- RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJGT - Regime Jurídico de Gestão Territorial
- UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

## I. Introdução

### 1.1. Enquadramento

Decorridos mais de 20 anos após a publicação da primeira geração de Planos Diretores Municipais (PDM), com o Decreto-Lei n.º 69/90, e mais de 10 desde a segunda geração com o Decreto-Lei n.º 380/99, estamos num período de transição com a eminente publicação do novo Regime Jurídico de Gestão Territorial, que irá definir a terceira geração de PDM's. Esta é portanto, uma boa altura para reflexão e análise dos desenvolvimentos do planeamento territorial em Portugal nos últimos anos e do que poderemos esperar para os próximos anos.

Se analisarmos o licenciamento de fogos dos últimos anos, no gráfico 1, que apresenta o licenciamento de fogos entre 2003 e 2013, confirmamos que a construção em Portugal foi bastante afetada a partir de 2007, reflexo da crise económica. Até 2007 o licenciamento de fogos vinha diminuindo lentamente com a ocorrência de uma grande quebra entre 2007 e 2009. A partir de 2011 os licenciamentos começam a estabilizar em mínimos que correspondem a apenas 10% dos licenciamentos registados nos anos do início da década anterior. Esta quebra nos licenciamentos obriga uma readaptação do planeamento e ordenamento do território. É por isto, que os objetivos deste novo Regime Jurídico se prendem em 3 factores: “1. *Flexibilização do planeamento*; 2. *Reforço do PDM como instrumento estratégico*; 3. *A reabilitação urbana como base para o desenvolvimento das cidades*” (DGT, 2014:8).

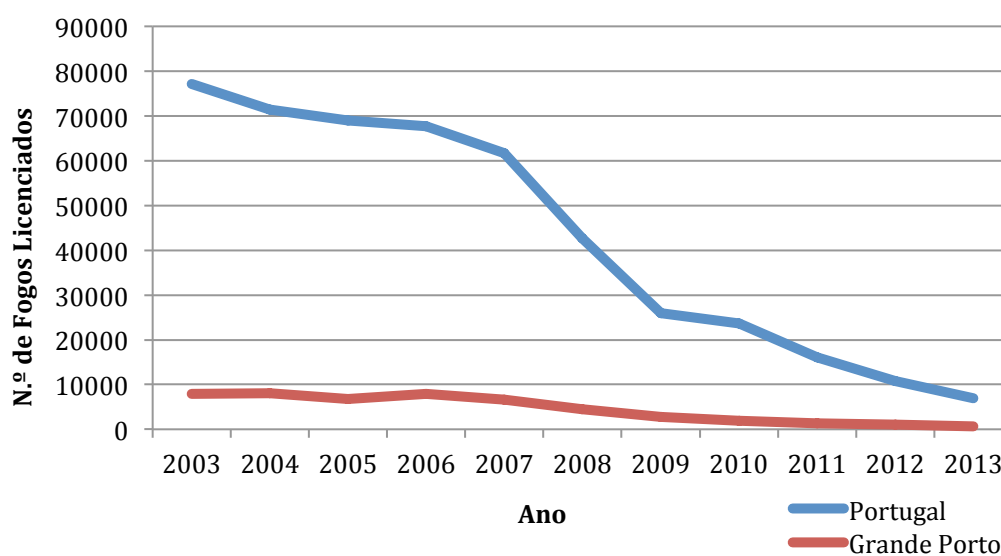


Gráfico 1 – Número de Fogos Licenciados de 2003 a 2013, em Portugal e no Grande Porto. (Fonte: INE, 2013)

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Como referido, a segunda geração de PDM's surgiu na década passada com a publicação do Decreto-Lei n.º 380/99, incluiu diversas atualizações ao primeiro diploma que permitiram uma melhor adaptação às necessidades e a flexibilização do ordenamento do território. Estes Planos foram elaborados enquanto a construção em Portugal, promovia a expansão e a construção de novas edificações. Será também por isso que este diploma legal passaria a incluir áreas de expansão urbana, associadas à tendência de impulsionar o desenvolvimento dos espaços urbanos. É sobre este regime jurídico que se regulam a maior parte dos PDM's atualmente em vigor. No entanto, de acordo com os dados da Direção Geral do Território, em 2013, a vigência média dos PDM's em Portugal correspondia a 15 anos, onde apenas 21,3% dos planos vigentes, tinham menos de 10 anos.

Em Portugal o planeamento não ocorre apenas ao nível municipal, mas sim a diversos níveis. Começando a nível nacional, com a elaboração e execução de políticas a médio e longo prazo, passando pelo nível regional onde são estabelecidas as bases das políticas de ordenamento do território e os planos regionais, até ao nível local ou municipal com os diversos instrumentos de gestão territorial. É ao nível regional que se procuram compatibilizar os objetivos e políticas de nível nacional com os de nível local e municipal. Esta coordenação e integração são fundamentais para prevenir situações de conflito funcional e, ao mesmo tempo, promover a qualidade de vida e fomentar o desenvolvimento socioeconómico de forma sustentável. Por outro lado, o nível municipal é estruturado e operado pelos PDM's e controlado com Planos de Urbanização (PU), Planos Agro-florestais, Planos de Pormenor (PP), e em alguns casos, de Planos Especiais.

Segundo Amorim (2009:1), o *“ordenamento do território constitui uma ferramenta administrativa que tem como principal linha orientadora a estruturação, o arranjo e a gestão territorial, quer ao nível urbano e habitacional, quer ao nível natural.”* E acrescenta que *“associado ao conceito de ordenamento, existe um outro que o complementa: o conceito de planeamento”*(Idem). Ou seja, o ordenamento do território representa um conjunto de políticas de gestão e planeamento do território de natureza pluridisciplinar (Mafra, 2004:8). De facto, se analisarmos a definição Planeamento segundo o *Dicionário Universal da Língua Portuguesa* (Texto Editora, 1999:1175) este é definido como a *“ação ou efeito de planear ou de planificar;*

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

*trabalho de preparação para qualquer empreendimento, no qual se estabelecem os objectivos, as etapas, os prazos e os meios para a sua concretização; estabelecimento de um plano*". Desta forma, o planeamento deverá garantir a funcionalidade do território, isto é, assegurar a sua utilidade de acordo com as necessidades das populações considerando também, a multifuncionalidade dos lugares, das infraestruturas e das paisagens, para que o aproveitamento das máximas potencialidades de cada componente possa ser assegurado. É também importante referir que a Carta Europeia do Ordenamento do Território (DGOT, 1988:9) defende que *"o Homem e o seu bem-estar, bem como a sua interação com o meio envolvente, estão no centro das preocupações do ordenamento do território"*, devendo, por isso, procurar assegurar o desenvolvimento da sua personalidade num ambiente planeado à escala humana e com qualidade de vida. É, portanto, segundo esta base que devem ser desenvolvidas as políticas de ordenamento do território em Portugal. Sidónio Pardal e Costa Lobo, citados por Ribeiro (2012:19) defendem que nas *"relações do Homem com o território há sempre processos de planeamento, os quais, por sua vez, influenciam o desenvolvimento dessas relações"*. O que a par com outros fatores relevantes durante um processo de ordenamento do território oferecem garantias de se promover um desenvolvimento sustentável, como sustenta Amado (2005:34), quando este explica que o planeamento territorial deverá *"constituir um instrumento operacional que lhe possibilite continuar a apoiar o processo de desenvolvimento das sociedades"*, ao mesmo tempo que se procuram defender os princípios de sustentabilidade.

## **1.2. Tema do estudo**

No que toca às áreas urbanas, estudadas nesta dissertação, procuramos investigar temas que se enquadrassem nos desígnios contemporâneos do território, ou como referem Merlin e Choay (2009) tomando consciência que o planeamento urbano é definido como *"o conjunto de iniciativas ou de procedimentos jurídicos ou financeiros, que permitem às coletividades públicas conhecer a evolução dos meios urbanos, definir hipóteses de ordenamento respeitando quer a dimensão, quer a natureza e localização dos desenvolvimentos urbanos e dos espaços a proteger antes de intervir na concretização das opções retidas"*. E foi isso que procuramos fazer.

Ou seja, se o Urbanismo pode ser considerado como a prática profissional do planeamento, do desenho e da gestão do espaço urbano, através da resolução de

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

conflitos territoriais da mais variada índole, recorrendo a todos os instrumentos de que dispõe e construindo infraestruturas e equipamentos necessários a assegurar a qualidade de vida dos seus habitantes. Então, também nós nos nossos processos de investigação o devemos encarar dessa maneira. Até porque, embora o urbanismo seja reconhecido como uma competência da administração pública, são muitas vezes as iniciativas privadas que promovem a transformação do território e a maximização do aproveitamento do solo. Tal como referem, Mafra e da Silva, 2004:5 *"a organização espacial das sociedades humanas e das suas atividades, a todos os níveis ou patamares, é um pressuposto essencial para o desenvolvimento"*, sendo um factor preponderante a definição das políticas territoriais. É neste sentido que se desenvolvem os PDM, que são documentos urbanísticos que fixam as regras de ocupação do solo e instrumentos de gestão territorial. E é também por isso, que utilizamos esses documentos como base de trabalho direcionando a nossa investigação para os concelhos do Porto e dos municípios que o circundam.

### **1.3. Porquê o Porto?**

O Porto (metrópole) é a segunda maior entidade intermunicipal portuguesa, não só em termos de populacionais, mas também em termos económicos e sociais. E lançamo-nos no desafio de procurar compreender a sua política organizacional de solos. Por isso, propomos nos próximos capítulos, analisar, comparar e compreender a organização e classificação de solos do município do Porto e dos seus municípios limítrofes, que são Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia. Na figura 1 encontramos a localização geográfica de cada um dos municípios em estudo assim como dos restantes municípios pertencentes à Áreas Metropolitana do Porto. Dos municípios estudados encontramos o Porto a rosa claro, Matosinhos a verde claro, Maia a verde, Gondomar a Rosa, e Vila Nova de Gaia a amarelo claro.

Com esta análise comparativa procuramos determinar as tipologias de classificação do solo, nomeadamente as suas continuidades e descontinuidades, e ver de que forma elas se rompem ou complementam. Para estruturar esse trabalho necessitamos de estabelecer uma grelha comparativa onde alinharemos tipos de solo que, apesar de possuírem diferentes nomenclaturas, são considerados idênticos na sua tipologia normativa. Assim, faremos previamente um enquadramento legislativo, onde serão analisados os aspectos legais obedecidos pelos respectivos PDM's, de forma a construir a matriz que permitirá analisar o solo das diferentes cidades e compará-lo.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**



Figura 1 – Área Metropolitana do Porto (fonte: AMP – Municípios).

A delimitação aos cinco municípios pretende tornar o estudo mais simples de executar e mais fácil de compreender. Embora todos os 17 municípios integrados na Área Metropolitana do Porto (figura 1) tenham um papel importante, os concelhos limítrofes ao Porto são aqueles que representam a área central da região, sendo igualmente, os que possuem uma continuidade urbana mais visível, não só pelas infraestruturas, mas também pela interação socioeconómica. Neste caso, o Porto, dada a sua importância e localização geográfica, é o núcleo da área em estudo, sendo por isso, estudado. Para garantir escala e interesse a este projeto ampliamos o trabalho restantes municípios, que possuem fronteira direta com o concelho do Porto.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Esse estudo permitir-nos-á perceber a distribuição e organização dos usos do solo do território, não só entre os municípios, mas também para cada município. Existe um dado que levamos em linha de conta, pois apresentar-se-á como relevante para o trabalho. Referimo-nos à idade dos planos e de que forma este fator os distingue. Efetivamente, como veremos, o facto de os municípios de Matosinhos e de Gondomar apresentarem Plantas de Ordenamento com mais de 20 anos, irá impedir que se estabeleça uma comparação realística e completa como os restantes PDM, decididamente mais recentes.

#### **1.4. Estrutura da dissertação**

A presente dissertação está organizada em três capítulos. No presente capítulo apresentamos o tema sobre o qual é desenvolvido o trabalho. No segundo capítulo desenvolvemos o estudo do enquadramento legal, não só sobre a legislação vigente, mas também sobre legislação antecedente e revogada incidente na investigação. Além disto, caracterizamos os municípios que são alvo de estudo assinalando aspetos históricos, demográficos e de planeamento. No terceiro capítulo procedemos à análise de investigação, onde recolhemos e tratamos os dados necessários. Esse estudo envolveu a quantificação das áreas das subcategorias de solo presentes em cada PDM e a partir desse trabalho, seguindo uma metodologia resultante da análise legislativa do primeiro capítulo definimos, posteriormente, as categorias semelhantes entre cada uma das subcategorias, e que de acordo com a legislação, permitiu agrupar em tipologia de solo. Após isso comparamos os resultados e analisamos gráfica e quantitativamente.

#### **1.5. Aspetos Metodológicos**

A nossa primeira ação foi procurar os PDM's em vigor para cada um dos municípios. E este foi logo um desafio difícil, pois, de acordo com a Lei n.º 56/2007, todos os municípios deveriam disponibilizar os respetivos planos para fácil consulta pelos cidadãos, na internet. Assim, cada município disponibiliza os documentos on-line na página web da câmara municipal e na página da Direção Geral do Território. Contudo, verificamos que os municípios de Matosinhos e de Gondomar não dispõem de planos atualizados à mais recente legislação, obrigando por isso, à recolha e análise de dados sob instrumentos que estão atualmente desatualizados, pois possuem mais de 20

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

anos<sup>1</sup>. Os restantes municípios disponibilizam os seus recentes planos em formato digital *PDF*, com menos de 5 anos. Sendo que o município de Vila Nova de Gaia, vai mais longe disponibilizando os seus planos municipais em formato *DWF*.

Na determinação das áreas de classificação e qualificação do solo foi necessário estudarmos os planos, tanto as peças escritas, como todos os elementos gráficos (mapas, plantas, diagramas, etc.). No entanto, os formatos das plantas de ordenamento disponibilizados não permitem uma medição expedita, foram contactadas as câmaras de forma a solicitar os planos em formato *DWG*, ou os respetivos valores das áreas. Contudo nenhum dos municípios contactados se revelou favorável no fornecimento destas informações. Por isso, calculámos as áreas recorrendo aos *PDF* disponibilizados à livre consulta, colocando-os à escala num software de *CAD (Computer Assited Design)*, após serem convertidos para o formato de imagem *Jpeg*. Os municípios da Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia, disponibilizam as cartas divididas em partes, e no caso de Matosinhos a carta foi digitalizada em duas partes. Isto obrigou-nos a unir as plantas, antes destas serem colocadas no *CAD*. Cada medição foi feita separadamente, por município, dado que cada município dispõe de categorias diferentes.

---

<sup>1</sup> Assinale-se que o município do Porto já anunciou em Diário da República a intenção de proceder à 2ª revisão do PDM, com o Aviso n.º 3118/2015, de 24 de Março. Matosinhos está numa fase avançada de revisão de PDM.

O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes

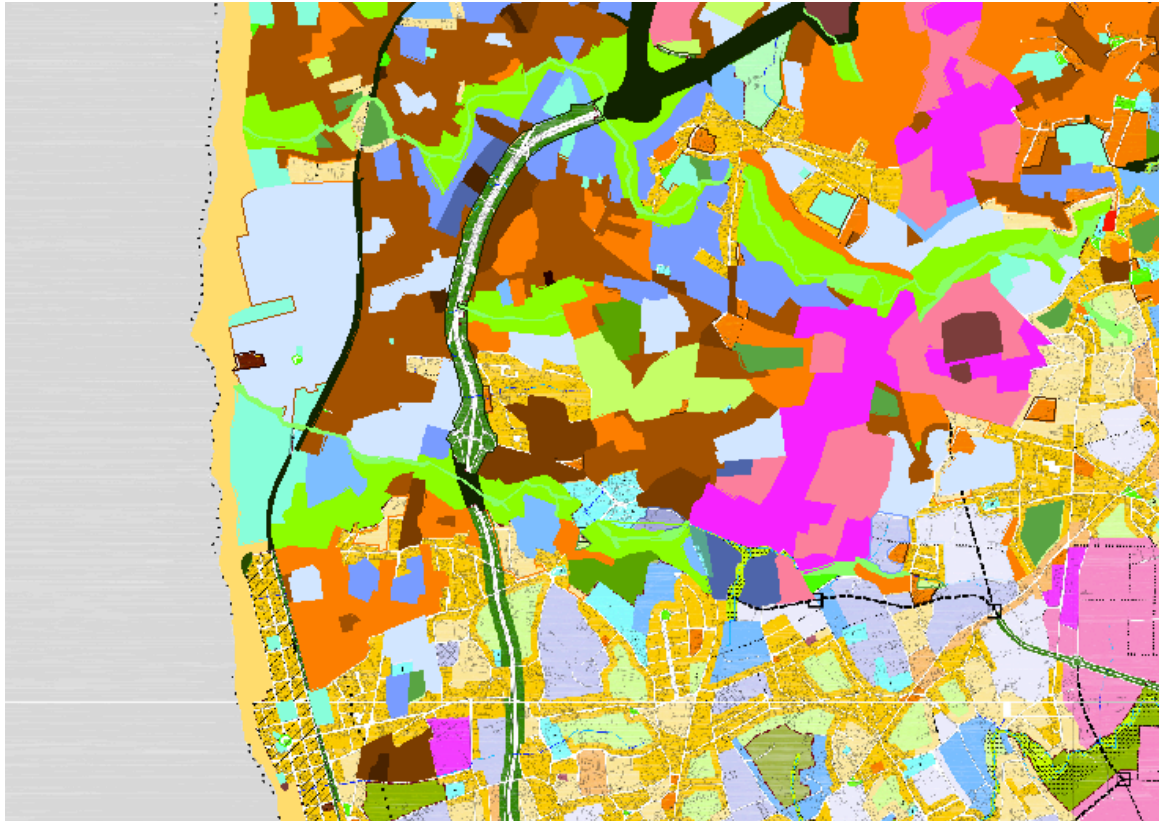


Figura 2 – Imagem com o processo de sobreposição dos PDM's e o preenchimento de cada mancha em CAD das subcategorias do PDM de Vila Nova de Gaia.

Para efetuarmos as medições, começamos por utilizar o comando “*scale*” (escala) para ajustar o *Jpeg* à unidade km, de modo a que cada unidade no CAD correspondesse a 1km. Assim, definimos dois pontos de referência, como por exemplo duas rotundas, com uma distância determinada através de outro software de georeferenciação (no caso o software de *Open Source Google Earth*). Com essa distância conhecida, recorremos ao modo “*Reference*”(referência), no comando escala, e atribuímos a distância pretendida. De seguida, estruturamos todo o desenho por “*layers*”(camadas), em que cada uma correspondia a uma subcategoria de solo. A cada camada atribuímos uma cor, preferencialmente igual à do PDM para facilitar a sua rápida leitura e interpretação. Posto isto, usamos o comando “*pline*” com o qual delimitamos cada área de categoria de solo existente com uma poli-linha, fechando-a e preenchendo-a de seguida com uma trama através do comando “*hatch*”. Tanto a poli-linha como a trama obedecem à cor da camada. Após preenchermos todo o território municipal fizemos uma verificação exhaustiva, de forma a encontrar falhas, tanto em linhas soltas e poli-linhas abertas, como em objetos na camada incorreta ou sobrepostos.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Na determinação das áreas utilizamos as tramas, selecionando todas as tramas de cada camada e consultando a “Área cumulativa” dessa tipologia. A cada medição registamos os valores numa tabela, previamente elaborada e estruturada com as classificações de solo de cada município, de acordo com o respetivo PDM.

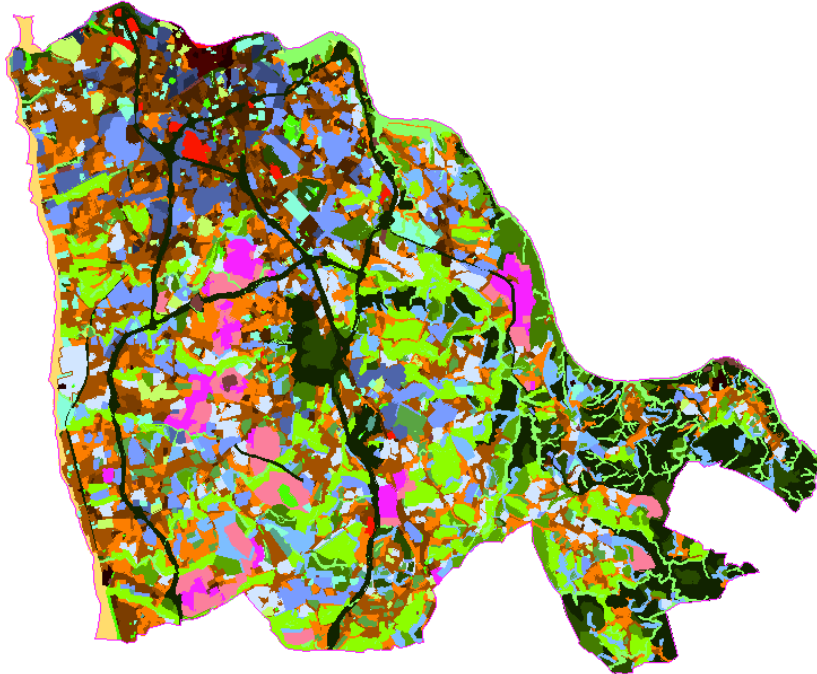


Figura 3 – Imagem do resultado obtido após preenchimento do PDM de Vila Nova de Gaia em CAD.

Inicialmente, no preenchimento dessa tabela consideramos apenas as áreas das subcategorias. Posteriormente, configuramos a folha de cálculo para se obter a soma das áreas totais para as respectivas categorias operativas, para as categorias funcionais e para a classificação do solo, assim como para a área total obtida no o território municipal. À área total municipal comparamos com a área oficial do município, de forma obtermos um valor percentual do erro associado na medição. Nos casos em que o erro foi muito elevado, todo o processo de medição, assim como os desenhos, foram revistos até serem encontradas as respectivas falhas. É importante referirmos que, apesar de todos os valores serem apresentados com duas casas decimais, todos os cálculos foram executados com quatro casas decimais.

No fim de determinarmos as áreas, elaboramos uma tabela onde procuramos atribuir cada subcategoria de solo municipal, às categorias previstas na legislação. Este procedimento é bastante importante, para que possamos estabelecer uma comparação entre os municípios. Para isso analisamos cada PDM ao pormenor, incluindo os

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

respetivos regulamentos, de forma a compreendermos os objetivos de cada categoria e os compatibilizarmos com a legislação.

Posto isto, redefinimos as camadas de cada PDM, em *CAD*, para que as categorias presentes no mapa, constituíssem as que estão previstas na lei. E assim, juntamos as plantas de cada município num só desenho. Em seguida, as plantas foram importadas para um software *SIG*, onde desenhamos e colorimos os mapas. Este programa permitiu obter uma melhor apresentação gráfica dos mapas, à escala, acrescentando elementos como por exemplo a legenda, o título e orientação geográfica. Esses mapas estão inseridos em Anexo e são retratados durante o estudo.

## **II. Enquadramento teórico**

### **2.1. Enquadramento legal e histórico do planeamento**

#### **Evolução histórica**

O planeamento urbano em Portugal só se inicia, concretamente, durante o século XIX. Segundo Ferreira fundamentado por Rocha (2009:6), o planeamento urbano começou com a publicação do diploma que regulamentou os planos gerais de melhoramentos, acrescentando também que a evolução do planeamento está estruturada em "*três períodos principais: 1. Segunda metade do século XIX; 2. Estado Novo (1928-1970); 3. Após 1971*". No entanto, Costa Lobo (2011:6) considera que este só se inicia de forma extensiva "*nos anos 30 do século XX*". Segundo esta ideia, acrescentamos que o primeiro período é caracterizado pela publicação dos *Planos Gerais de Melhoramentos* (PGM), que foram ordenados pelo Governo especificamente para Lisboa e Porto, tendo "*como principais preocupações a circulação, a melhoria das condições de salubridade dos aglomerados urbanos e o planeamento do forte crescimento que então se verificava*" (Martins, citado por IGEO,s.d.:6), nas duas cidades. O segundo período começa sete anos após o início do Estado Novo, por iniciativa do ministro Duarte Pacheco, aquando da promulgação do Decreto-Lei n.º 24802, de 21 de Dezembro de 1934, o primeiro regulamento que tornou obrigatório o levantamento de plantas topográficas e a elaboração de planos gerais de urbanização por parte dos municípios para sedes concelhias, localidades com mais de 2500 habitantes e com um aumento populacional superior a 10% entre dois recenseamentos, e para localidades de interesse designadas pelo Governo. Segundo Rocha (2009:17), sustentado em Correia e Viana, este regulamento foi "*um avanço considerável em relação ao modo como era entendida a planificação urbanística*" por duas razões, introduziu Portugal ao "*princípio da obrigatoriedade de planificação das obras de urbanização e de expansão dos aglomerados urbanos*" e ao direito com o plano geral de urbanização com fins mais amplos do que os planos anteriores.

Porém, na época as plantas topográficas eram inexistentes ou desatualizadas, dificultando a execução destes planos, por isso foi criada a Comissão de Fiscalização de Levantamentos Aerofotogramétricos que incentivou a criação de empresas para auxiliar na elaboração de plantas topográficas atualizadas. Assim, em 1944 foi publicado o Decreto-Lei n.º 33921, de 5 de Setembro de 1944, que formou a Direção Geral dos

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Serviços de Urbanização e *"veio obrigar as Câmaras Municipais a promover o levantamento de plantas topográficas e elaborar planos gerais de urbanização e expansão"* (Rocha, 2009:18). Apesar do esforço no sentido de se promover o desenvolvimento com a publicação de planos urbanísticos, a imposição legislativa para a execução dos levantamentos não foi produtiva, dada a incapacidade técnica e financeira dos municípios. De tal forma, que só nos anos 50 *"arranca com força o enquadramento dos planos mas, dada a reduzida capacidade financeira de muitos municípios, a Administração Central subsidia esses estudos"* (Costa Lobo, 2011:7). Por isso, é publicado a 7 de Agosto de 1951 o Decreto-Lei n.º 38382, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGEU) e, mais tarde, é publicada a primeira versão de um dos *"grandes instrumentos de definição da estratégia de desenvolvimento do país, actuando em todos os domínios da sociedade"* (IGEO s.d.:5), o I Plano de Fomento. Esteve em vigor de 1953 a 1958 e embora não incidisse diretamente sobre o ordenamento do território tinha como objetivo elevar do nível de vida das populações e melhorar das condições de emprego.

No final da década de 50 é publicada uma segunda versão deste documento, o II Plano de Fomento, em vigor de 1959 a 1964. Este plano *"já possui alguma experiência em matéria de planeamento, pelo que estabelece objectivos de desenvolvimento regional visando a correcção das assimetrias regionais"* (IGEO s.d.:6), e por isso é dado *"início ao Plano Director da Região de Lisboa e dez anos mais tarde o Plano Director da Região do Porto"* (idem:5).

Mas é nos anos 60 que se dá uma *"forte explosão urbanística"* (Costa Lobo, 2011:7), com construções e loteamentos clandestinos, fruto do êxodo rural. De tal modo que o estado se viu obrigado a abdicar *"da sua função exclusiva de urbanizador das novas expansões, aceitando loteamentos de iniciativa privada"* (Idem), e as preocupações no ordenamento do território começaram incidir num esquema de ordenamento geral do território. Por isso, em 1968 é lançado o III Plano de Fomento, que *"referia expressamente a necessidade de se definir um esquema geral do ordenamento do território, com vista a proporcionar a melhor repartição dos factores produtivos em função dos recursos efetivamente utilizáveis"* (IGEO s.d.:6), sendo considerado por Gaspar (1995), citado por Rocha (2009:19), a primeira vez que o

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Planeamento Regional aparece automatizado, “*com direito a publicação individualizada*”.

Deste modo, o Ministério das Obras Públicas publica o Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro, “*que constitui a primeira lei dos solos*” (Costa Lobo, 2011:7), definindo “*a política dos solos tendente a diminuir o custo dos terrenos para construção*” (Decreto-Lei n.º 576/70). Segundo esse regulamento, “*a deslocação para os centros urbanos, em especial para as grandes cidades, de massas populacionais cada vez maiores constitui um movimento irreversível*”, acontecimento que provoca o aumento do preço dos terrenos e das construções, provocando efeitos perversos a nível económico e social. Desta forma são impostas uma série de medidas preventivas que passam pela fixação de valores para expropriação e para aquisição dos terrenos, ao mesmo tempo que são impostos limites à urbanização por particulares, sempre que estas alterações não revelem “*interesse para os objectivos a atingir*” ou quando se “*receie que os prejuízos resultantes da possível alteração das circunstâncias locais sejam socialmente mais relevantes*” (Idem). Costa Lobo (2011:7) acrescenta que este diploma “*era muito ambicioso e arriscado, para o seu tempo, definindo o conceito de Expropriação Sistemática*”. Um ano depois, altura em que se inicia o terceiro período do planeamento em Portugal, é publicado o Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, determinando que os municípios sejam obrigados a “*promover a elaboração de planos gerais de urbanização*”, regulamentados pelo Decreto-Lei n.º 561/71, que define os requisitos a serem respeitados. Assinale-se que é também com o 560/71, que o III Plano de Fomento entra em ação. A 24 de Março de 1973 é publicado o Decreto-Lei n.º 124/73, ordenando que “*no prazo de dois anos*”, “*esteja elaborado (...) o Plano Geral de Urbanização da Região do Porto*”, abrangendo os concelhos: “*Felgueiras, Gondomar, Lousada, Maia, Matosinhos, Paços de Ferreira, Paredes, Penafiel, Porto, Póvoa de Varzim, Santo Tirso, Valongo, Vila do Conde e Vila Nova de Gaia*” e “*Barcelos, Braga, Esposende, Guimarães e Vila Nova de Famalicão*”. No mesmo ano, a 6 de Junho, é publicado o Decreto-Lei n.º 289/73, que regula a intervenção das autoridades administrativas responsáveis nas operações de loteamento e, de acordo com Costa Lobo, (2011:7), procurava “*atalhar o mal dos loteamentos clandestinos, até aí descoordenado*”.

Com a revolução a 25 de Abril de 1974 dá-se o fim do Estado Novo, pouco depois de ser iniciado o IV Plano de Fomento (1974-1979). Este plano, em vigor

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

durante apenas 4 meses, mantinha os mesmos objetivos que o anterior, no entanto, procurava interligar a correção dos desequilíbrios regionais com o ordenamento do território. (IGEO s.d.:6).

Com a publicação da Constituição da República Portuguesa, em 1976, *"as autarquias passam a ter um papel fundamental no planeamento do uso dos solos e na gestão do território sob sua alçada"*, (Rocha, 2009:22), assim como o Planeamento que passa a ter um Título dedicado, que define objetivos, força jurídica, estrutura, elaboração e execução das regiões plano (IGEO s.d.:3). Assim, no Título VIII da Parte III da Constituição, é regulamentado o poder local, onde estão definidas no seu artigo 237.º as Autarquias locais: *"as autarquias locais são pessoas colectivas territoriais dotadas de órgãos representativos, que visam a prossecução de interesses próprios das populações respectivas"*, assim como a respectiva autonomia financeira, com o Artigo 240.º *"as autarquias locais têm património e finanças próprios"*. É também neste Título que se estabelece a existência de Assembleias municipais e de freguesia. Da mesma forma, é no Título II da Parte II, que estão definidos os objetivos e a estrutura dos planos, não só locais ou regionais, mas também a nível nacional.

Também ao abrigo da nova Constituição é publicado, o Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro. Este diploma revogou na totalidade o Decreto-Lei n.º 576/70, constituindo, até 2014, a *Nova Lei dos Solos*, que procurava *"evitar a especulação imobiliária e, por outro lado, permitir a rápida solução do problema habitacional"* ao dotar a administração de instrumentos eficazes. No dia seguinte à publicação da nova lei dos solos, foi também publicado o Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, que determinava as medidas a aplicar na construção clandestina, procurando a *"reconversão dos loteamentos ilegais"* (Costa Lobo, 2011:7).

Todavia, tal como refere Costa Lobo (Idem), o planeamento local continuava limitado a planos gerais, de tal forma que em 1982 é publicado o Decreto-Lei n.º 208/82, de 26 de Maio. Este diploma é o primeiro a definir *"as traves mestras do Plano Director Municipal"* (Fernandes, s.d.:3), ao estabelecer *"metas a alcançar nos domínios do desenvolvimento económico e social do município nas suas relações com o ordenamento do território"* (Rocha, 2009:23), no entanto, apenas 3 dos 273 municípios, viram estes planos ratificados. No mesmo ano é feita a primeira revisão constitucional, a

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

30 de Setembro, determinando que o Estado deve *"ordenar o espaço territorial de forma a constituir paisagens biológicas equilibradas"*.

Os anos 80 são caracterizados por trazerem à *"sociedade portuguesa transformações muito importantes nos planos económico, tecnológico, social e político"* (Alves, 2001:107, citado por IGEO s.d.:2). Um dos grandes momentos desta década foi a entrada de Portugal na União Europeia, antiga CEE, em 1986. Este acontecimento implicou que houvesse uma maior preocupação por parte do Estado com o ordenamento do território. Tanto que os anos seguintes são caracterizados pela publicação de vários diplomas que irão definir o planeamento em Portugal, fruto do incentivo dos Fundos Estruturais para o Desenvolvimento. Os primeiros diplomas a serem publicados foram as Leis da Reserva Agrícola Nacional (Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho), da Reserva Ecológica Nacional (Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março) e da Lei de Bases do Ambiente (Lei n.º 11/87, de 7 de Abril). Nessa altura foi também publicada a Lei n.º 93/89, de 12 de Setembro, autorizando o Governo a legislar sobre as atribuições das autarquias locais respeitantes aos planos municipais do ordenamento do território. E assim, no uso dessa autorização foi publicado o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, que *"regula a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT)"*. Segundo Costa Lobo (2011:8), este diploma veio incentivar a elaboração dos planos, de tal forma que na década seguinte *"se cobriu o país de PDM e o processo inicia uma nova viragem"*. Ficaram assim criados até ao fim desta década os também denominados PDM de primeira geração. Com Lei Quadro do Planeamento, a Lei n.º 43/91, de 7 de Julho, a estrutura do planeamento nacional passa a fazer parte integrante das Grandes Opções dos Planos ao mesmo tempo que é regulada a sua organização e funcionamento.

O DL 69/90 estabelecia, no artigo 2.º, que os PMOT, tal como se pode ver na figura 4, estavam compreendidos nos PDM, nos PU (Planos de Urbanização) e nos PP (Planos de Pormenor), sendo que, de acordo com o artigo 3.º, a responsabilidade de elaboração destes planos era dos municípios, a sua aprovação dependia da Assembleia Municipal e a ratificação do governo. Os PDM tinham por objeto a estrutura espacial e o perímetro do território municipal, a classificação dos solos e os índices urbanísticos. Os PU definiam a organização do meio urbano, quanto ao perímetro, a parâmetros urbanísticos, o destino das construções, locais dos equipamentos ou infraestruturas, etc. Os PP estabeleciam com bastante detalhe a conceção do espaço urbano no que concerne

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

ao uso do solo, edificação, caracterização de fachadas ou espaços exteriores. Apesar da hierarquia existente entre cada um dos planos, esta não era rígida, na medida em que era possível a ratificação de PU's e PP's que continham normas contrárias ao respectivo PDM. No entanto, como refere Costa (1994), sempre que os PDM incluíam normas incompatíveis às dos outros planos anteriores, estes eram revogados tacitamente. Por sua vez, os PU's e PP's sempre que estavam em conformidade com o PDM, não necessitavam de ratificação por parte do Governo.

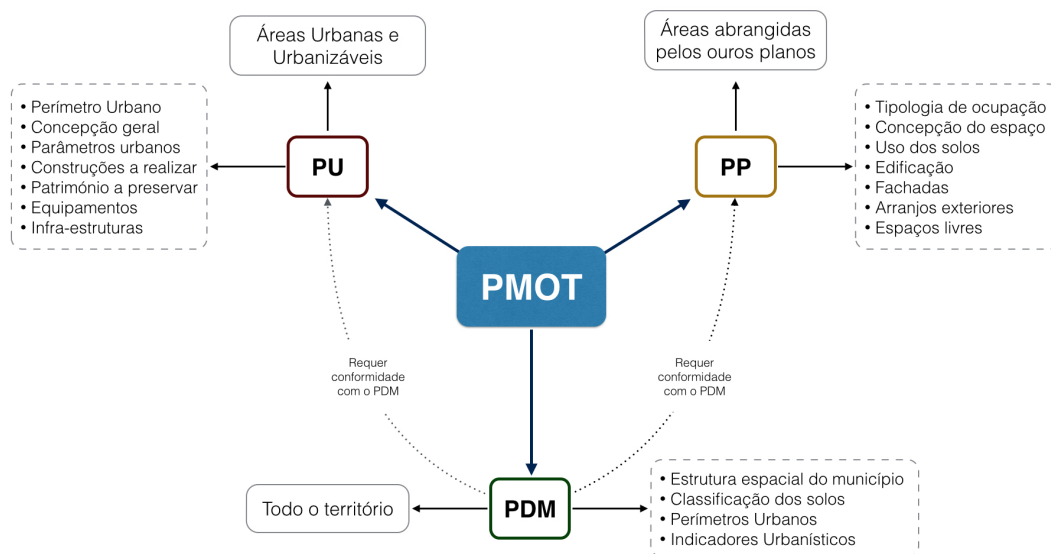


Figura 4 – Diagrama dos PMOT, adaptado do Decreto-lei n.º 69/90 e de Costa (1994).

É também importante referirmos que o DL 69/90 estabelecia o conteúdo dos planos, nomeadamente no artigo 10.º que definia que estes eram constituídos por um regulamento traduzido em plantas. Essas plantas compreendiam a planta de ordenamento, no caso do PDM, a plano de zonamento, no caso do PU, e plano de pormenor, no caso do PP, juntamente com estas plantas devia existir também uma planta de condicionantes. No caso desta dissertação interessa-nos analisar a planta de ordenamento que determina as classes de espaços em função do uso dominante. No artigo 28.º deste diploma, estão também definidas as classes e categorias de espaços abrangidas pelos planos, sendo estes: Espaço urbano, Espaços urbanizáveis, Espaços industriais, Espaços para indústrias extractivas, Espaços agrícolas, Espaços florestais, Espaços culturais e naturais e Espaços canais.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

No final da década de 90 são dados os primeiros passos para a regulamentação dos planos de segunda geração, com publicação da Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, denominada *Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo* (LBOTU). Com este diploma o sistema de gestão territorial passa a assentar num quadro de intervenção estruturado em três âmbitos territoriais: o nacional, o regional e o municipal, coordenados através de instrumentos de planeamento e gestão territorial, tal como se poderá ver na Tabela 1. O âmbito nacional é coordenado por três instrumentos: *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território* (PNPOT), *Planos Sectoriais de Ordenamento do Território* (PSOT) e *Planos Especiais de Ordenamento do Território* (PEOT); o âmbito regional é coordenado pelos *Planos Regionais de Ordenamento do Território* (PROT); e o âmbito municipal é coordenado pelos *Planos Intermunicipais de Ordenamento do Território* (PIOT) e pelos *Planos Municipais de Ordenamento do Território* (PMOT). Os PMOT, à semelhança do Decreto-Lei n.º 69/90, são ainda compreendidos pelos PDM, PU e pelos PP. Segundo Amorim (2009:24), a LBOTU procura assegurar a correta utilização do território, através do desenvolvimento económico, social e cultural sustentável, tanto a nível nacional, como europeu.

<b>Escala / Nível governamental</b>	<b>Central</b>	<b>Regional</b>	<b>Municipal</b>
<b>Nacional</b>	PNPOT		
<b>Regional</b>	PSIT PEOT	PROT	PIOT
<b>Local</b>			PMOT (PDM, PU e PP)

Tabela 1 – Estrutura dos instrumentos de gestão territorial em função da escala territorial e do nível governamental, adaptado de Cabral (2011) e da Lei n.º 48/98.

Assim, no seguimento deste diploma, é publicado, a 22 de Setembro, o Decreto-Lei n.º 380/99, o *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial* (RJIT), que desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, ou seja a LBOTU, e revoga o 69/90. Com este diploma, pretendeu-se estabelecer uma coordenação entre os vários instrumentos de gestão territorial, tendo em conta a definição de regras que defendam os interesses públicos com “o mais adequado uso do

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**

*solo em termos ambientais, económicos, sociais e culturais*”. Neste sentido, o ordenamento do território passa a incidir nos três âmbitos definidos pelo 48/98 (nacional, regional e municipal), com vários instrumentos de gestão territorial com competências hierárquicas que vão do estado às autarquias locais. Como por exemplo, os planos regionais de ordenamento do território, os planos sectoriais e os planos especiais são da competência do estado, e os PIOT e PMOT competem às autarquias locais. Não existe, porém, um consenso quanto à hierarquização dos diferentes planos. Tal como referem Delgado e Ribeiro (2002), uns autores defendem uma hierarquização formal com um desenvolvimento em cascata, enquanto que outros defendem a inexistência dessa hierarquia. Ao contrário do que acontece com o DL 69/90, em que o conjunto do espaço urbano, urbanizável e dos espaços industriais que lhe fossem contíguos determinava o perímetro urbano, no caso do DL 380/99, considera-se o perímetro urbano como a demarcação do conjunto das áreas urbanas e de expansão urbana no espaço físico dos aglomerados.

De acordo com o artigo 71.º deste Decreto-Lei, o regime de uso do solo é definido através de classes e categorias de solo. Sendo que a classificação é dividida em *Solo Rural* e *Solo Urbano*. O *Solo Rural* de acordo com o artigo seguinte são os espaços onde *“é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer”*, e o *Solo Urbano* é *“aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação”*, incluindo *“os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada”*. O artigo 73.º define a qualificação do solo, de acordo com a utilização dominante e a qualificação em que está inserido, ou seja, para o *Solo Rural* prevêem-se:

- “espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação; espaços de exploração mineira; espaços afectos a actividades industriais directamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores; espaços naturais; espaços destinados a infra-estruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos em actividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais.”,

E para o solo urbano:

- “solos urbanizados; solos cuja urbanização seja possível programar; solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano”.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

A partir do artigo 84.º estão definidos o objeto, a estrutura e o conteúdo do PDM. Assim, o plano é de elaboração obrigatória e *"estabelece o modelo de estrutura espacial do território municipal"*, devendo integrar as opções de âmbito nacional e regional. Em termos de conteúdo material, o PDM deve, resumidamente, estabelecer a caracterização económica, social e biofísica do município, definir e caracterizar área de intervenção identificando as redes de infraestruturas e equipamentos, definir sistemas de proteção aos recursos naturais e à estrutura ecológica, definir quais os meios e propostas, definir as áreas e espaços associados à classificação e respetivas categorias e estabelecer programas de intervenção e execução. Para tal, o PDM deve ser constituído pelos seguintes elementos:

“regulamento; Planta de ordenamento que representa o modelo de estrutura espacial do território municipal de acordo com a classificação e a qualificação dos solos, bem como com as unidades operativas de planeamento e gestão definidas; e Planta de condicionantes que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento” e deve ser acompanhado de “estudos de caracterização do território municipal; relatório fundamentando as soluções adoptadas; programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.”.

Mais tarde, em 2009, são publicados três decretos-regulamentares, que pretendem complementar o DL 380/99. O primeiro é o Decreto-regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, que *"fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial"*. O segundo diploma é o Decreto-regulamentar n.º 10/2009, que *"fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial"* com o objetivo *"de melhorar a qualidade e eficácia destes instrumentos e promover o bom aproveitamento dos recursos técnicos disponíveis"*. Por fim, temos o Decreto-regulamentar n.º 11/2009<sup>2</sup> cujo objeto incide nos *"critérios de classificação e reclassificação do solo"*, bem como das categorias de qualificação do *Solo Rural* e *Solo Urbano*. É também importante referir que, apesar deste decreto-regulamentar impor restrições no que toca à categorização e classificação do solo por parte das autarquias locais, é dada liberdade de

---

<sup>2</sup> Dada a importância deste diploma na presente dissertação, disponibilizamos para consulta no Anexo 1.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

se desagregarem as categorias em subcategorias para que os municípios possam adequar o modelo organizacional e espacial do território municipal. É também nesta altura que são dadas as duas últimas redações ao DL 380/90, com a publicação do DL 46/2009, de 20 de Fevereiro, que procede à sexta alteração do DL 380/99 e com a publicação do DL 181/2009, de 7 de Agosto, que procede à primeira alteração ao DL 316/2007, de 19 de Setembro, que procedeu à quinta alteração do DL 380/99.

**A Nova Lei de Ordenamento do Território**

Durante a elaboração da presente dissertação de mestrado, foi publicada a Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio, que revoga tanto a Lei dos Solos, Lei n.º 794/76, assim como a Lei n.º 48/98, e estabelece num único diploma as "*bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo*". A lei estabelece também que o Decreto-Lei n.º 380/99 continuará em vigor até à sua revisão ou alteração. Este regulamento procede a uma série de alterações a nível da gestão do território e do urbanismo. A primeira consiste na alteração da classe de *Solo Rural*, que passa a ser denominada como *Solo Rústico*. A conversão de *Solo Rústico* em *Solo Urbano* passa a exigir "comprovação, quantitativa e qualitativa, da respetiva viabilidade, indispensabilidade e adequação ao desenvolvimento económico-social definidos no *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*" (DGT, 2014). Desta forma, é posto o fim aos Solos Urbanizáveis, que passam a ser regulados através de Planos de Pormenor.

Outro ponto que consideramos ser pertinente referir, tem que ver com a maior flexibilização dos PDM, cuja revisão e alteração poderá ser feita recorrendo a PU e PP. Por fim, são criados meios e instrumentos para uma melhor coordenação intermunicipal, que permitirá "*a criação de planos de ordenamento do território intermunicipal, caso exista interesse por parte dos municípios, substituindo os respetivos PDM*" (Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, 2015).

## **2.2. Caracterização dos municípios em estudo**

### **2.2.1. Porto**

**Evolução histórica.** O Porto é uma cidade com um património histórico muito vasto. As origens da presença do homem por estas terras remontam à pré-história.

*"A existência de vestígios pré-históricos há muito estão assinalados na área demarcada da cidade e da região do Porto (antas, castros, citânias). Recentes escavações na Casa do Infante permitiram perceber alguma da evolução da ocupação da cidade" (C.M.P., História da Cidade).*

Hoje sabe-se que as primeiras povoações eram nativas, no entanto, mais tarde, a cidade foi constantemente habitada por povos estrangeiros, tais como: romanos, suevos e visigodos, mouros e cristãos das Astúrias (Sequeira, 2010:107). A vocação comercial da cidade permitiu que esta se desenvolvesse através das redes comerciais dos fenícios e cartagineses, e das instalações portuárias construídas pelos romanos, às quais se juntariam as vias terrestres (Idem). Com a conquista peninsular pelos romanos, a região assistiu a profundas mudanças, quer a nível da organização espacial, quer a nível económico, religioso e político. A Sé era o centro da atividade romana e o seu ponto estratégico mais importante (C.M.P., História da Cidade), tendo sido cercada por uma muralha romana, também conhecida como Cerca Gótica.

Inicialmente o burgo do Porto denominava-se Cale, *"de onde nasceria posteriormente a designação Portugal, a partir de Porto + Cale"* (Branco-Teixeira, 2004:106), através do Condado Portucalense, conquistado pelo rei D. Afonso Henriques. Com a fundação do Reino de Portugal, a importância do Porto não cessou de crescer, transformando-se num ponto obrigatório da atividade mercantil. Em meados do séc. XIV, é iniciada a construção de uma nova muralha, a mando do Rei D. Afonso IV, e toda a cidade se mobilizou na sua construção, que demorou 40 anos, até ao reinado de D. Fernando. Ficou assim concluída a denominada *"Muralha Fernandina"* (figura 5), que *"preenchia 44,5 hectares, cinco portas defendidas por torres, inúmeros postigos e cubelos, conciliando na perfeição interesses civis e militares"* (C.M.P., História da Cidade).

**O Porto e os seus Planos,**  
**Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

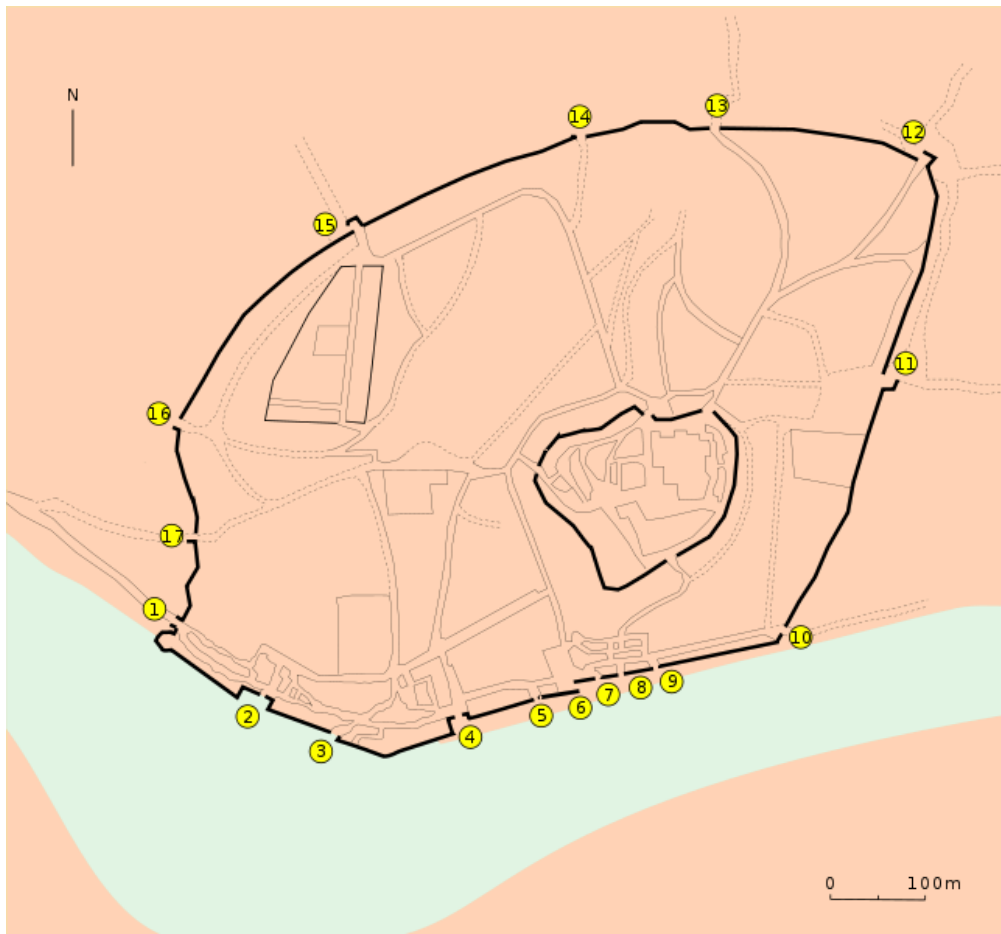


Figura 5 – Traçado das muralhas romana (interior) e Fernandina (exterior), com as respectivas portas e postigos enumerados<sup>3</sup> (fonte: Porto Património Mundial – Portas e Postigos da Muralha do Século XIV).

Com os Descobrimentos o Porto sofreu bastantes alterações, os produtos do oriente circulavam na cidade e as pessoas passaram a usar joias e a decorar as casas. Por esta altura o comércio estava em alta, promovendo a melhoria da rede viária, o surgimento de praças novas e mais largas. De tal forma que nos finais do século XVIII, o crescimento da cidade se dirige para fora das muralhas. É nesta altura que os Almadás promovem a destruição das muralhas, em favor da expansão da cidade, “*arruinando-a quase por completo*” (Sequeira, 2010:5). Só mais tarde se procedeu à reconstrução de três trechos da muralha. Em consequência da expansão da cidade durante este século, os Almadás prolongaram diversas ruas, “*a S. João, Santa Catarina e Santo Ildefonso, constrói novas artérias, tecendo uma malha urbana parecida com a actual*” (C.M.P., História da cidade). Da mesma forma ocorreram também as intervenções urbanísticas

<sup>3</sup> A Muralha Fernandina possuía 17 portas. Todas elas tem uma designação, que pode ser consultada no Anexo 2.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

de Nicolau Nasoni, com a construção da Torre dos Clérigos, do Palácio do Freixo e da Igreja da misericórdia.

No século XIX dá-se uma importante fase da história do Porto. Em 1807, o Porto é invadido duas vezes pelas tropas francesas de Napoleão. Na segunda invasão, ocorre o trágico colapso da Ponte das Barcas, enquanto os habitantes portuenses a atravessavam, tentando fugir para a outra margem do douro. As tropas francesas foram, mais tarde, repelidas do Porto com a *“chegada das tropas do general Wellesley, futuro duque de Wellington, vindo este a encontrar por cá uma forte comunidade inglesa, senhora de boa parte dos negócios do burgo”*. Os anos que se seguiram, foram *“de profunda discórdia civil”*, que só acalmaria 30 anos depois, mas por pouco tempo (Sequeira, 2010:6).

Os finais deste século foram mais prósperos para o Porto, com a construção as duas pontes sobre o douro, a ponte ferroviária D. Maria e a ponte rodoviária D. Luiz I. Reflexos de uma *“cidade pujante, fortemente industrializada, nomeadamente nas áreas do vinho, metalomecânica, têxteis e calçado”* (C.M.P., História da Cidade).

Foi também nesta altura que foram dados os primeiros passos na intervenção urbana do espaço no Porto, com a promulgação dos Planos de Melhoramentos, em 1864, para as cidades do Porto e de Lisboa e execução de vários estudos e projetos.

Com a chegada do século XX, deu-se o fim do reinado de D. Carlos e o princípio da República Portuguesa. Foi no Porto que se deram as primeiras revoltas. Contudo, *“as dificuldades eram imensas e a I Guerra Mundial viria a agravar muitos problemas”* (Sequeira, 2010:7). Mais tarde, *“na sequência do 26 de Maio de 1928, surgiu uma nova constituição em 1933, que dava origem ao Estado Novo, cuja figura principal era Oliveira Salazar”* (C.M.P., História da cidade). O estado ditatorial que durou 48 anos.

Em 1932, Ezequiel Campos, elabora o *“Prólogo ao Plano da Cidade do Porto”*, através do qual defendia que o planeamento da Cidade do Porto deveria evitar a *“expansão caótica ao reunir o máximo de bem-estar nas componentes higiene, segurança, ordem, comodidade, moral, prosperidade”*. Contudo, segundo Marques (1990:86), o plano de Ezequiel Campos, embora ousado, não fora prontamente aceite pelas autoridades municipais.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Em 1934, tornara-se obrigatória a elaboração de Planos de Urbanização<sup>4</sup>, para os quais *"a Câmara Municipal do Porto criou o Gabinete de Estudo do Plano Geral de Urbanização"* (Falcão, 1999: 68). Com a colaboração de Marcello Piacentini, em 1940, iniciou-se o processo de criação do *"Plano Geral da Cidade"*. Mas *"três anos volvidos o trabalho estava ainda por concluir, sendo então convidado para terminar o estudo o Prof. Eng. Almeida Garrett"* (Marques et. al., 1990:87). Foi então que o Gabinete de Estudos do Plano Geral de Urbanização estabeleceu *"como prioridades para o seu trabalho a salubridade dos bairros antigos da cidade e consequente construção de casas para os habitantes deslocados, e o estudo ou acompanhamento de planos para diversas zonas"*.

O Plano Regulador da Cidade do Porto (figura 6) ficou assim concluído em 1954, 22 anos após o Plano de Ezequiel de Campos. Nesta altura, *"a circulação é já uma das principais preocupações"* (Idem), por isso, de forma a controlar o fluxo de tráfego, foram construídos 16 parques de estacionamento, foi construída a Ponte da Arrábida, assim como o arranque da construção da circular interna do Porto, a VCI. Ao mesmo tempo é feito zonamento urbano das áreas mais periféricas da cidade, tais como:

*"as zonas industriais de Ramalde, de Lordelo e de Campanhã-Contumil; as zonas residenciais específicas na Foz Nova, Marechal Gomes da Costa, Antunes Guimarães, Campo Alegre, Amial e Antas; e vastas zonas verdes e rurais na periferia da cidade, a maioria das quais situadas próximas da circunvalação"* (Ibidem:90).

A revisão do Plano Regulador ocorreu em 1962, pelo urbanista Robert Auzelle, com o *Plano Director da Cidade do Porto*. Este plano é considerado por Marques (1990) e por Falcão (1999), uma obra muito vasta que atribui uma importância ao Porto em diversas áreas pluridisciplinares, nomeadamente, no turismo, na sua história, cultura, assim como um *"centro administrativo, de negócios, intelectual e artístico, de ensino, etc."*, onde deverá ser desempenhado o papel de capital regional.

---

<sup>4</sup> Este acontecimento reflete o que foi descrito no Capítulo II.1, na página 11.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

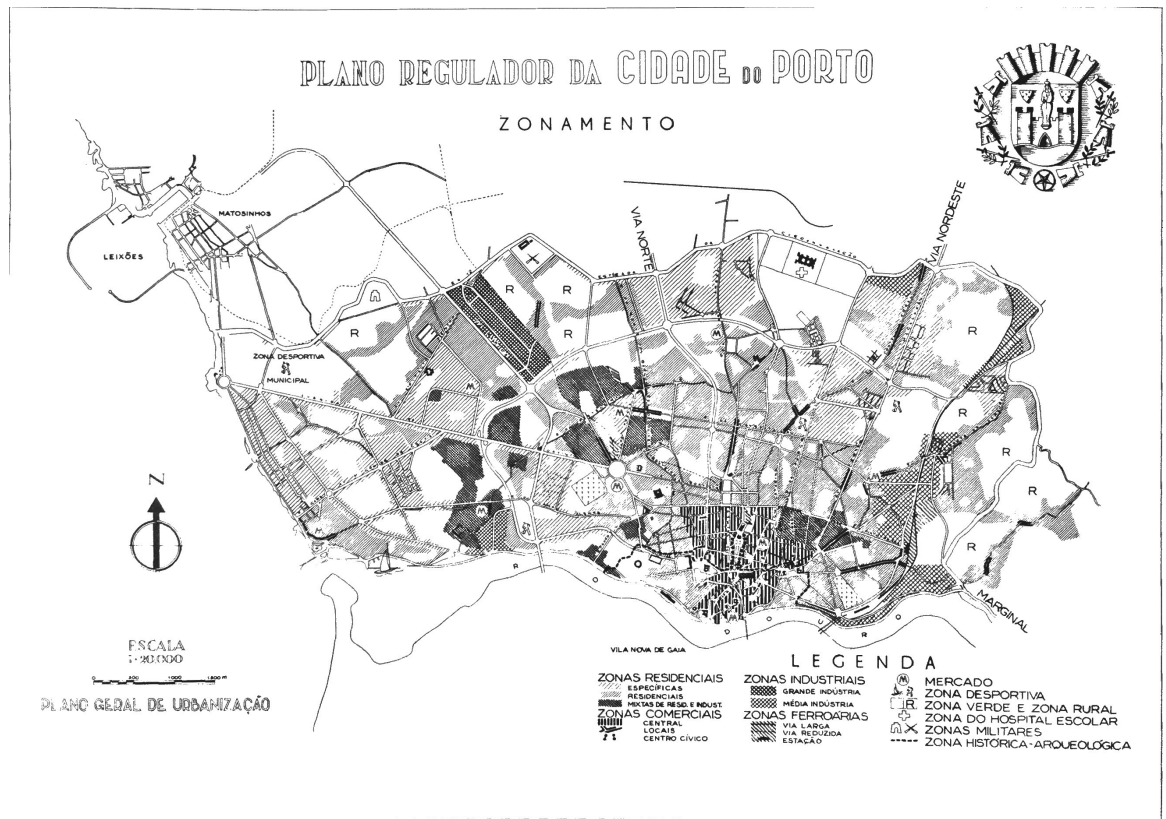


Figura 6 – Plano regulador da Cidade do Porto - Plano geral de Urbanização – Zonamento (Marques et al., 1990).

Este plano reproduz muitas das ideias base formuladas por Almeida Garrett, contudo a utilização do automóvel tornou-se num fator fundamental e condicionante, pois entre 1950 e 1960 o número de veículos a circular no Porto aumentou em cerca de 8000 para perto dos 19000. Isto obrigou a que Auzelle tivesse de reformular a estrutura viária do Porto, propondo a criação de 10000 lugares de estacionamento, passagens inferiores para peões, cruzamentos desnivelados com viadutos ou túneis, alargamento de ruas ou alteração da circulação na baixa.

As dificuldades financeiras existentes na década de 60, não permitiram que o plano de Auzelle fosse totalmente implementado. Assim, na década de 80 a Câmara do Porto viria a optar por realizar um novo plano (figura 7), que se desenvolveu durante 11 anos, aprovado em 1989 com a designação *Plano Geral de Urbanização*. Com este plano aposta-se essencialmente “na melhoria das condições de circulação, na contenção do crescimento imobiliário, num desenvolvimento global e equilibrado da cidade”.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**



Figura 7 – Plano Geral de Urbanização de 1989 (Marques et al., 1990).

Dado que a mobilidade na cidade continua a ter principal destaque no planeamento, é proposto um “*sistema rádio-concêntrico definido a partir do centro tradicional da cidade*” com a conclusão da construção da Via de Cintura Interna e do Nó Ferroviário do Porto. Ao mesmo tempo, o crescimento da cidade é fortemente controlado com a limitação das volumetrias e das novas construções (Marques et. al., 1990:95).

A 2 de Outubro de 1993, o Porto vê o seu primeiro PDM aprovado pelo Despacho n.º 103-A/92, publicado em consequência ao Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de Março que, tal como vimos, “*regula a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território*”.

Atualmente o Porto como cidade histórica que é, possui grandes referências arquitetónicas e históricas na contemporaneidade. A sua escola de arquitetura destaca-se internacionalmente, como um instrumento da intervenção no espaço urbano, sobretudo na zona histórica, classificada pela UNESCO, em 1996, como Cidade Património Mundial (C.M.P., Urbanismo).

Por isso, nos últimos anos, esta cidade tem sido alvo de ações de reabilitação e recuperação económica, tanto no património histórico, como no património social.

**Indicadores Geográficos e Demográficos.** Este município está localizado no litoral norte de Portugal, sendo banhado a poente pelo Oceano Atlântico e a sul pelo Rio

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Douro, o segundo maior rio português. É também delimitado a norte pelos municípios de Matosinhos e Maia, a poente por Gondomar e a sul, do outro lado da margem do Rio Douro, por Vila Nova de Gaia.

O Porto é a segunda cidade portuguesa mais importante, e é também a sede da Área Metropolitana do Porto, que é composta por 17 municípios: Arouca, Espinho, Gondomar, Maia, Matosinhos, Oliveira de Azeméis, Paredes, Porto, Póvoa do Varzim, Santa Maria da Feira, Santo Tirso, São João da Madeira, Trofa, Vale de Cambra, Valongo, Vila do Conde e Vila Nova de Gaia.

O Porto é atualmente composto por 7 freguesias, resultado do agrupamento de parte das anteriores 15 freguesias em 2013:

- União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde;
- União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória;
- União de freguesias de Lordelo do Douro e Massarelos;
- Bonfim;
- Campanhã;
- Paranhos;
- Ramalde.

(Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro)

O concelho do Porto é delimitado por uma área de 41,42km<sup>2</sup>, habitada por 237 591 pessoas, em 2010. A densidade populacional corresponde a 5 365,8 hab./km<sup>2</sup>. (INE, 2013).

**Plano Diretor Municipal.** O Plano de Diretor Municipal do Porto, PDMP, foi revisto em 2012 com o Aviso n.º 14332/2012<sup>5</sup>, de 25 de Outubro, que revogou o anterior plano vigente, sendo este o plano atualmente em vigor e utilizado para a presente dissertação. A este regulamento foi anexa a Planta de Ordenamento de Qualificação do Solo (figura 8).

No artigo 7.º do diploma supra mencionado, é estabelecido que toda a área abrangida pelo PDMP se classifica como Solo Urbano. Assim, no Capítulo II, “Da qualificação do solo”, estão regulamentadas as categorias e subcategorias de espaço, presentes no PDMP, sendo estas:

---

<sup>5</sup> Um extrato do regulamento deste PDM pode ser consultado no Anexo 3, e a respectiva planta de ordenamento no Anexo 4.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

“1 — Solo urbanizado:

- a) Áreas históricas;
- b) Área de frente urbana contínua consolidada;
- c) Área de frente urbana contínua em consolidação;
- d) Área de habitação de tipo unifamiliar;
- e) Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva;
- f) Área de urbanização especial;
- g) Área empresarial do Porto;
- h) Área de equipamento:
  - h1) Existente;
  - h2) Proposto;
- i) Sistemas de circulação e mobilidade;

2 — Solo afeto à estrutura ecológica:

- a) Área de equipamento integrado em estrutura ecológica:
  - a1) Existente;
  - a2) Proposto;
- b) Área verde de utilização pública;
- c) Áreas verdes mistas;
- d) Área verde privada a salvaguardar;
- e) Área verde de enquadramento de espaço-canal.”

(Aviso n.º 14332/2012, 25 de Outubro)

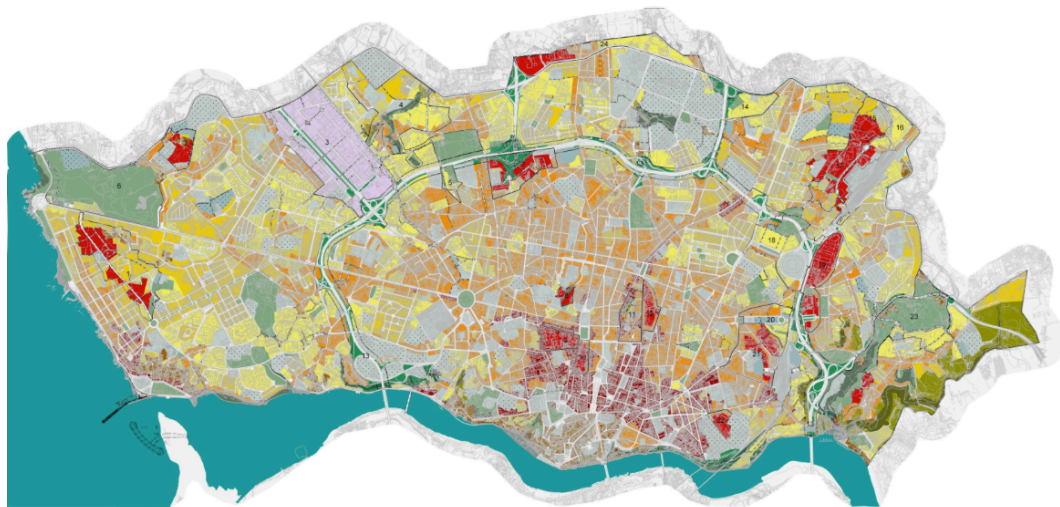


Figura 8 – Planta de Ordenamento de Qualificação do Solo do município do Porto (D.G. Território, SNIT).

### **2.2.2. Matosinhos**

**Evolução histórica.** A presença de povoações nas terras de Matosinhos remontam a pré-história, no entanto, os vestígios mais antigos recolhidos datam do período Mesolítico, ou seja, de há cerca de 10 mil anos (C.M.M.,1992:19). Pires (2012), descreve o período Mesolítico como sendo uma época bastante produtiva tanto em fauna como em flora, devido a alterações climáticas, de tal forma que promoveram hábitos sedentários e semissedentários de comunidades em função da abundância de recursos. A existência de dólmens, menires e castros no território deste município são também elementos históricos que comprovam a passagem do homem durante o Neolítico (C.M.M.,1992:19). A denominação de Matosinhos já existia em 900 d.C., como *Matesinus*, tendo-lhe sido concedido um foral<sup>6</sup> em 1514 por D. Manuel I, devido à produção agropecuária e como grande abastecedor do Porto. E foi, mais tarde, em 1584, elevado a vila (C.M. Matosinhos, *História* e Marjav, 1964). Durante a idade média Matosinhos é marcado por diversos momentos, como a construção do Mosteiro de Bouças, do Mosteiro de Leça do Balio (Figura 9), diversas pontes românicas, ou obras de Nicolau Nasoni. (C.M. Matosinhos, *História* e C.M.M.,1992:21).



Figura 9 – Mosteiro de Leça do Balio (C.M. Matosinhos, Galerias Fotográficas).

---

<sup>6</sup> Foral: “carta de lei que regulava a administração de uma localidade ou lhe concedia privilégios” (Texto Editora, 1999:729).

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Foi desde o final do século XVIII que Matosinhos começou a ganhar uma crescente importância, a construção do porto de abrigo em Leixões marcou o início deste processo. Devido à *"impraticabilidade da barra do Douro face aos novos desafios da navegação"* (Castanheira, 2004:19), procurava-se uma alternativa à atividade portuária do Porto. Foram apresentadas várias ideias e projetos, sendo o Porto de Leixões a solução final, apresentada já em pleno século XIX, no ano de 1883 (figura 10). Inicialmente tentou-se desenvolver um sistema portuário entre o Porto e Leixões, onde Leixões continuaria a ser utilizado como porto de abrigo, prevenindo o deslocamento e esvaziamento do centro económico da ribeira, no entanto, o sistema foi rapidamente posto de parte pois, ainda o Porto de Leixões estava em construção *"e já os grandes transatlânticos das marinhas europeias o demandavam, para levarem e trazerem passageiros"* (Gomes, 2006: 17).

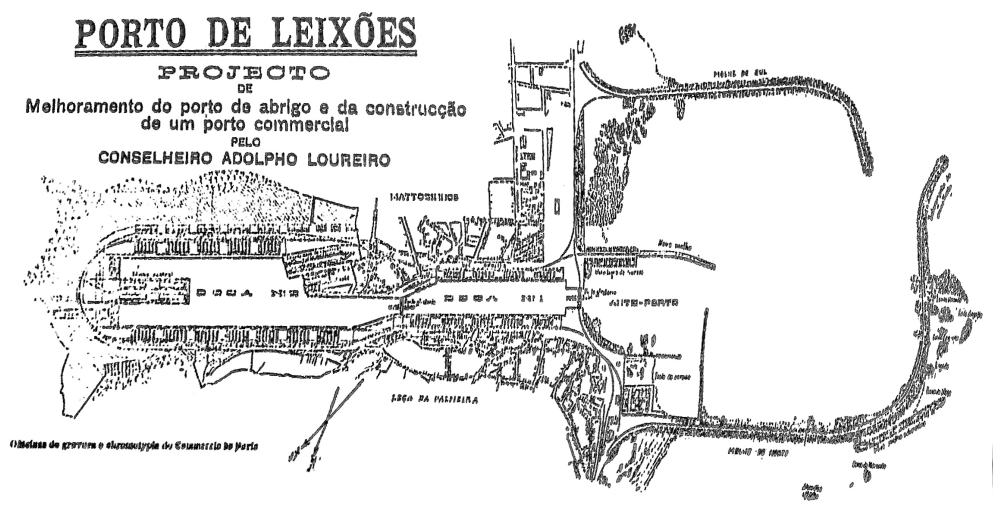


Figura 10 – Projeto do Porto de Leixões (Castanheira, 2004:28)

Por tudo isto, Matosinhos tornou-se definitivamente concelho em 1909. Este foi um processo conturbado onde, após ser considerado Vila em 1853, foi elevado a concelho em 1867, mas apenas durante 20 anos, voltando novamente à condição de Vila. E assim, durante o século XX, Matosinhos tornou-se num polo bastante industrializado, fruto de um processo de desindustrialização do perímetro urbano do Porto, que favoreceu Matosinhos. A sua localização geográfica, junto ao mar, ao Rio Leça e com grande proximidade com o Porto, fizeram com que diversas empresas se deslocassem. Com efeito, esse facto alterou Matosinhos, gerando um aumento de população e atividade. E isso aconteceu rapidamente como refere Gomes (2006:18) ao assinalar que

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

a população do concelho cresce “a um ritmo nunca antes visto” e que a cidade se expandiu a um ritmo muito acelerado.



Figura 11 – Porto de Leixões – Vista aérea a 31 de Dezembro de 2014 (Autor, 2014)

**Indicadores geográficos e demográficos.** O município de Matosinhos está localizado junto ao Oceano Atlântico, sendo banhado por este a poente, por longos quilómetros de praias, apenas interrompidas pelo Porto de Leixões (figura 11). A sul situa-se o Porto, com quem faz fronteira pela estrada da Circunvalação. A nascente localiza-se a Maia e a norte Vila do Conde.

Matosinhos é atualmente composto por 4 freguesias, resultado do agrupamento de 10 freguesias em 2013:

- União de freguesias de Custóias, Leça do Balio e Guifões;
- União de freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira;
- União de freguesias de Perafita, Lavra e Santa Cruz do Bispo;
- União de freguesias de São Mamede Infesta e Senhora da Hora.

(Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro)

O município de Matosinhos possui cerca de 175 478 habitantes (Censos de 2011). A densidade populacional é de 1 274,3 pessoas/km<sup>2</sup> distribuídos por 62,42km<sup>2</sup>.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Plano Diretor Municipal.** O PDM de Matosinhos encontra-se, em 2015, em processo de revisão. Sendo que o PDM atualmente em vigor (figura 12) é regulamentado pelo Despacho n.º 92/92<sup>7</sup>, de 3 de Setembro de 1992, ainda ao abrigo do Decreto-lei n.º 69/90, já revogado.

No regulamento do PDMM está definido pelo artigo 2.º, que o território do concelho de Matosinhos é abrangido por três tipos de zonas com as seguintes designações:

- a) Zona urbana e urbanizável;
- b) Zona não urbanizável;
- c) Zona de salvaguarda estrita.

A “Zona urbana e urbanizável”, designada pelo artigo 4.º, é constituída pelas seguintes áreas:

- Área predominantemente residencial;
- Área exclusiva de moradia isolada;
- Área predominantemente de serviços;
- Área predominantemente de serviços e de armazenagem;
- Área exclusiva de armazenagem a descoberto;
- Área exclusiva de armazenagem de combustíveis;
- Área predominantemente industrial;
- Área de equipamento;
- Área verde, de parque e cortina de proteção ambiental;
- Conjunto arquitectónico/paisagístico a salvaguardar.

---

<sup>7</sup> O regulamento deste PDM pode ser consultado no Anexo 5, e a respectiva planta de ordenamento no Anexo 6.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**



Figura 12 – Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Matosinhos (Miranda, 1992).

### **2.2.3. Maia**

**Evolução histórica.** A Maia é, como sabemos, um local muito antigo. Segundo Moreira (1969:13), o nome deste concelho deriva de “*Amaia*”, com efeito *"ainda hoje mantém no uso popular e corrente o antigo a- inicial outrora tão constante da' (terra d'Amaia)"*. Durante muitos anos o concelho da Maia foi uma área bastante vasta, limitado:

*"a norte pelo rio Ave (desde Santo Tirso até à sua foz, em Vila do Conde), sul pela cidade da Virgem (a partir de Matosinhos até Massarelos, cortando por Cedofeita e Paranhos), a nascente por uma linha que abrangia Campanhã, Rio Tinto, Valongo, Ermesinde, Alfena e Bougado (são Martinho e São Tiago) e a poente pelo Oceano Atlântico"* (Oliveira, 1985:23).

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Em 1835 o conselho compunha-se de 52 freguesias, figura 13. Mas na segunda metade do século XX a Maia ficou reduzida a 16 freguesias: "Águas Santas, Avioso (Santa Maria), Avioso (S. Pedro), Barca, Folgosa, Gemunde, Gondim, Gueifães, Maia, Milheirós, Moreira, Nogueira, São Pedro Fins, Silva Escura, Vermoim, e Vila Nova da Telha", ao mesmo tempo, as seguintes freguesias foram transferidas para outros concelhos:

“Porto - Paranhos

Valongo - Alfena, Ermesinde e Valongo.

Matosinhos - Guifões, Lavra, Labruge (depois para vila do conde), Perafita e Santa Cruz do Bispo.

Santo Tirso - Covelas, Guidões, Muro, Santa Cristina do Couto, S. Mamede de Coronado, S. Martinho de Bougado.

Vila do Conde - Alvarelhos, Árvore, Aveleda Canidelo, Fajozes, Fornelo, Gião, Guilhabreu, Labruge, Macieira, Malta, Mindelo, Modivas, Mosteiró, Retorta, Touges, Vairão, Vila chã, Vilar e Vilar do Pinheiro” (Marques, 1998:27).

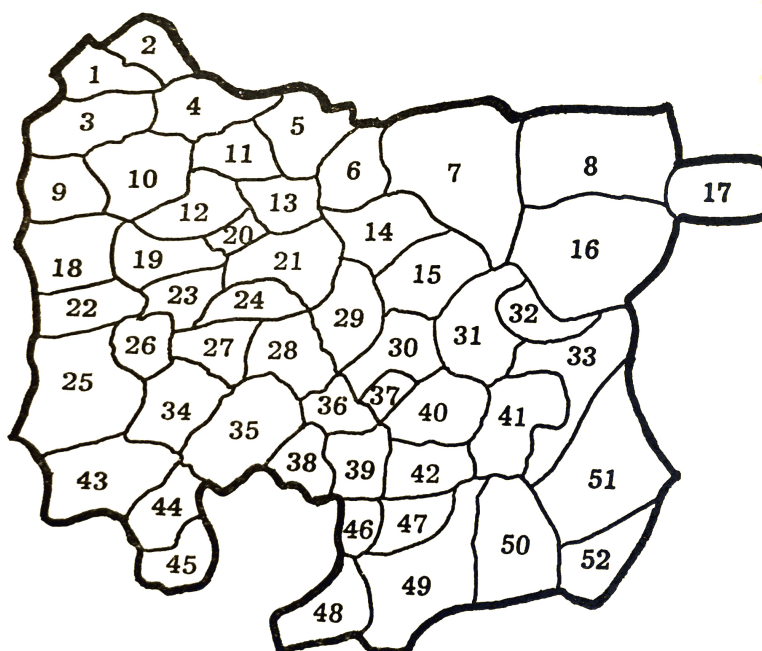


Figura 13 – Concelho da Maia em 1835, composto por 52 freguesias<sup>8</sup>. (Oliveira, 1985:48)

Dadas as qualidades topográficas da Maia, onde *"cerca de 83% da área da concelho é ocupada pela bacia hidrográfica do rio Leça, no seu curso inferior"* (Graça, 2013:22), a Maia foi sempre *"eminente agrícola"* (Marques, 1998:28). Ainda

<sup>8</sup> As 52 freguesias demarcadas na figura estão numeradas. A legenda poderá ser consultada no Anexo 7.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

hoje, as restantes áreas agrícolas são fomentadas pela Reserva Agrícola Nacional, sendo esta atividade *"caracterizada essencialmente pela cultura do milho"* (Pinho, 2001:52).

Contudo, tal como aconteceu com Matosinhos, a desindustrialização do Porto, promoveu o desenvolvimento desta área, fomentado pela construção do Porto de Leixões e pelo Aeroporto de Pedras Rubras, a partir de 1950.

Atualmente é visível a enorme dispersão por todo o concelho de instalações fabris, sem critério aparente na seleção dos locais onde se inseriam ao longo deste século. O tecido urbano atual do seu território é assim caracterizado por uma difusão deste tipo de instalações por todo o concelho, à exceção da Zona industrial da Maia I e envolvência da siderurgia, onde se verificou, mais recentemente, um esforço de concentração de unidades fabris e de armazenagem. (Pinho, 2001:50)

**Indicadores geográficos e demográficos.** Hoje o concelho da Maia é limitado a sul pelo Porto, a poente por Matosinhos, a norte por Vila do Conde, Trofa e Santo Tirso, a nascente por Valongo e a sudeste por Gondomar. Desde a agregação de freguesias em 2013, a Maia passou a contar com 10 freguesias:

- Castelo da Maia;
- Cidade da Maia;
- Águas Santas;
- Folgosa;
- Milheirós;
- Moreira;
- Pedrouços;
- São Pedro de Fins;
- Vila Nova da Telha.

(Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro)

De acordo com os censos em 2011, a Maia tinha uma população de 135 306 pessoas. Com uma densidade populacional de 1 627,6 pessoas/km<sup>2</sup>, distribuídas por 82,99 km<sup>2</sup>.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Plano Diretor Municipal.** O Plano Diretor Municipal da Maia foi revisto com o Aviso n.º 9751/2013<sup>9</sup>, de 30 de Julho de 2013, e aprovou a versão final da 1ª alteração ao PDM da Maia (figura 14). De acordo com o artigo 13.º do regulamento mencionado, o solo do município da Maia divide-se nas classes de *Solo Rural* e *Solo Urbano*.

No artigo 14.º estabelece-se que o solo rural integra as seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços Florestais;
- c) Espaços Naturais;
- d) Aglomerados Rurais;
- e) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas.

E o solo urbano, de acordo com o artigo 15.º, integra as seguintes componentes e categorias funcionais:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Residenciais;
- c) Espaços de Uso Especial;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços Verdes.

No que toca a categorias operativas, o mesmo artigo identifica a existência de Solo urbanizado e de Solo urbanizável.

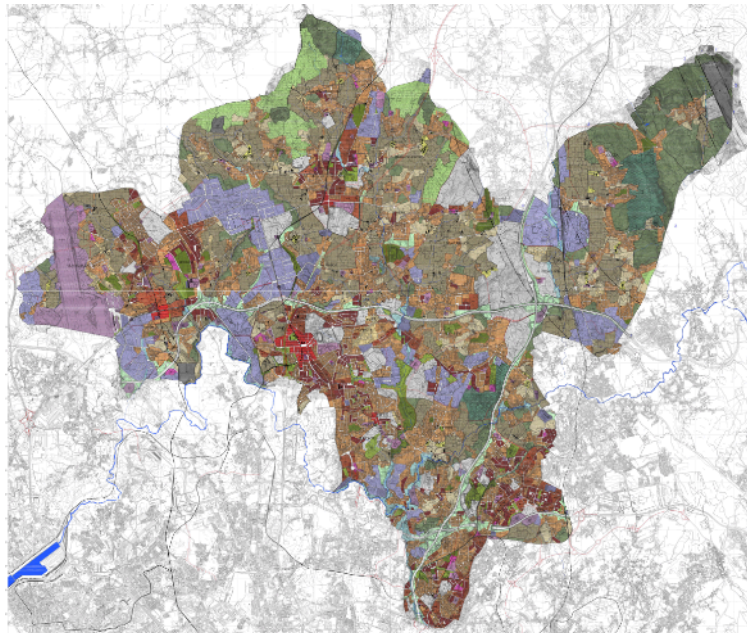


Figura 14 – Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal da Maia, (Portal do Ambiente, 1.0 – Qualificação do Solo).

<sup>9</sup> Um extrato do regulamento deste PDM pode ser consultado no Anexo 8, e a respectiva planta de ordenamento no Anexo 9.

#### **2.2.4. Gondomar**

**Evolução histórica.** Gondomar foi um concelho bastante rural o que, segundo Oliveira (1979:49), dificulta a obtenção de fontes de investigação remota, no entanto, sabemos que este concelho sempre teve uma boa proximidade com o Porto, considerando-se o seu "o prolongamento natural do Porto" (Oliveira, 1979: 49).

Acredita-se que o nome Gondomar derive de um rei visigótico, que viveu entre 610 e 612, apelidado de Flávio Gundemário. (Chaves e Magalhães, 1999:8 e Pacheco, 1986:12). Há também uma outra teoria da autoria de Strecht de Vasconcelos *"que afirma tal origem derivando de Vila Gumades (de mina de ouro) ou Guld-maln"* (Pacheco, 1986: 12).

E, de facto, esta região é bastante rica em minério. Tal como afirma Loureiro (1997), *"o Carvão, a agricultura, a ourivesaria e a marcenaria são símbolos económicos importantes deste município"*. Da mesma forma, Chaves e Magalhães (1999:8), descrevem Gondomar como sendo marcada essencialmente pelos recursos naturais, hidro ou orográficos, com incidência especial na riqueza do seu subsolo, o concelho teve nas minas de carvão de S. Pedro da Cova um dos seus mais elevados expoentes.

Além das minas de carvão em S. Pedro da Cova destacam-se as ainda minas de ouro, que se acredita serem exploradas desde antes dos Romanos e dos Árabes, de onde surgiu a arte antiga da filigrana de ouro e prata godomarenses. (Loureiro, 1997)

Hoje em dia Gondomar já não está tão ligado ao minério, mas a outras atividades como a *"agricultura, têxteis, contraplacados e aglomerados, ourivesaria, metalurgia, mobiliário, marcenaria, comércio e construção civil"* (Idem).

**Indicadores geográficos e demográficos.** Gondomar é o município fronteiriço mais a leste do Porto. Está situado ao longo do curso do Rio Douro, sendo delimitado a poente pelo Porto, a noroeste pela Maia, a norte por Valongo e Paredes, a poente por Penafiel e Castelo de Paiva, e a sul por Arouca, Santa Maria da Feira e Vila Nova de Gaia. Este é o único município cujo território está localizado nas duas margens do Rio Douro, no entanto, a fronteira com Vila Nova de Gaia é feita pelo rio.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Atualmente, este município é composto por 7 freguesias, resultado da agregação de 12 freguesias em 2013:

- União de freguesias de Fânzeres e São Pedro da Cova;
- União de freguesias de Foz do Douro e Covelo;
- União de freguesias de Gondomar (São Cosme), Valbom e Jovim;
- União de freguesias de Melres e Medas;
- Lomba;
- Rio Tinto

(Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro).

Em termos demográficos, Gondomar é habitado por 168 027 pessoas. A densidade populacional, à mesma data, distribuída pelos 131,86 km<sup>2</sup>, é de 1 274,3 pessoas/km<sup>2</sup>.

**Plano Diretor Municipal.** À semelhança do município de Matosinhos, o município de Gondomar também está com o PDM em revisão, à data da elaboração da presente dissertação. Assim, o Plano Diretor Municipal de Gondomar atualmente vigente, é regulamentado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95<sup>10</sup>, de 18 de Maio (figura 15).

Assim, de acordo com o artigo 11.º deste regulamento, o território do concelho de Gondomar é composto pelas seguintes classes de espaços de ordenamento:

- a) Espaço urbano e urbanizável;
- b) Espaço não urbanizável.
- c) Espaço-canal.
- d)

Ao que, segundo o artigo 12.º, o espaço urbano e urbanizável, que se destina predominantemente à construção ou à implementação de áreas complementares não edificáveis, compreende as seguintes categorias:

- a) Área predominantemente residencial;
- b) Área predominantemente de serviços;
- c) Área de equipamento estruturante;
- d) Área privilegiada de exploração turística;

---

<sup>10</sup> O regulamento deste PDM pode ser consultado no Anexo 10, e a respectiva planta de ordenamento no Anexo 11.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**

- e) Área industrial;
- f) Área predominantemente de armazenagem;
- g) Área verde urbana de protecção ou parque.

O espaço não urbanizável é, de acordo com o artigo 13.º, “caracterizado por se destinar predominantemente ao uso agrícola ou florestal”, onde se compreendem as seguintes categorias:

- a) Área florestal de produção não condicionada;
- b) Área florestal de produção condicionada;
- c) Área florestal de protecção;
- d) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- e) Áreas agrícolas não incluídas na RAN;
- f) Área de praia fluvial.



Figura 15 – Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal de Gondomar, (D.G. Território, SNIT).

### **2.2.5. Vila Nova de Gaia**

**Evolução histórica.** O concelho de Vila Nova de Gaia é o maior concelho em estudo e, dada a sua localização, o Rio Douro sempre teve especial importância na economia desta região. Tal como nos outros concelhos, a ocupação deste território pelo Homem é bastante antiga. (Lacerda: 2012: 14)

Desde os tempos medievais até ao século XIX, Vila Nova de Gaia estava dividida em duas povoações diferentes, “*Vila de Gaia*” e “*Vila Nova*”. Segundo Lacerda (Idem:6), durante a idade média, Vila Nova e Vila de Gaia tiveram uma forte ligação com o Porto, apesar das rivalidades. Estas vilas foram “o grande estímulo para que se pudesse lançar nas grandes frentes comerciais”. De tal forma, que no século XIII D. Afonso III estabelece que “*as embarcações vindas de fora pelo mar atracariam metade na Vila de Gaia e outra metade na Vila do Porto*” e, mais tarde, durante o reinado de D. Dinis, ficou determinado que “*os barcos que desciam o rio podiam descarregar e vender onde mais conviesse aos seus donos e os barcos que vinham de fora, por mar, descarregariam dois terços no Porto e um terço em Gaia*”. (Ibidem:13-20; Guimarães, 1995:19,29)

Apesar do crescimento das vilas sancionado por D. Dinis, com a restrição às liberdades comerciais, “*os mercadores de Gaia eram dos poucos que não pagavam portagens em nenhuma terra do reino*”. Este facto terá sido o “*que levou o Porto a querer anexar estas duas povoações ao seu termo*” em 1384, além disto, o Porto teria dificuldade em suportar os seus encargos, necessitando do contributo de mais gente e impostos (Lacerda, 2012:28).

Por isso, em 1384, é concedido o alargamento da cidade do Porto para as terras de Gaia, e mais tarde, a Vila Nova, por D. João I. Passados cinquenta e três anos, as duas vilas foram integradas na Comarca Entre o Douro e Minho, dado que estas pertenciam à Comarca da Estremadura (Idem:32).

Durante a idade média estas duas vilas eram essencialmente constituídas por pescadores, mercadores e agricultores, e também pela construção naval. (Ibidem:6,21)

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Indicadores geográficos e demográficos.** Situa-se a sul do Porto e de Gondomar com quem faz fronteira pelo Rio Douro. É delimitado por Santa Maria da Feira a sudoeste e por Espinho a sul, e por longos quilómetros de praias a poente com o Oceano Atlântico.

Este concelho é atualmente constituído por 15 freguesias:

- União das freguesias de Santa Marinha e São Pedro da Afurada;
- União das freguesias de Mafamude e Vilar do Paraíso;
- União das freguesias de Gupilhares e Valadares;
- União das freguesias de Pedroso e Seixezelo;
- União das freguesias de Serzedo e Perosinho;
- União das freguesias de Grijó e Sermonde;
- União das freguesias de Sandim, Olival, Lever e Crestuma;
- Arcozelo;
- Avintes;
- Canelas;
- Canidelo;
- Madalena;
- Oliveira do Douro;
- São Félix da Marinha;
- Vilar de Andorinho

(Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro).

Segundo os censos de 2011, residiam em Vila Nova de Gaia 302 295 pessoas. O concelho possui uma densidade populacional de 1 796,6 pessoas/km<sup>2</sup>. A área deste concelho é delimitada por 168,7km<sup>2</sup>.

**Plano Diretor Municipal.** O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia (figura 16) foi revisto pelo Aviso n.º 14327/2009<sup>11</sup>, de 12 de Agosto e corrigido pelo Aviso n.º 904/2013, de 18 de Janeiro, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

---

<sup>11</sup> Um extrato do regulamento deste PDM pode ser consultado no Anexo 12, e a respectiva planta de ordenamento no Anexo 13 .

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

No artigo 8.º deste plano são definidas as classes e categorias de uso do solo. Portanto, no n.º 1 deste artigo, está definido que o território municipal está repartido nas classes de solo rural e urbano e, de acordo com o número seguinte, o solo rural integra os seguintes espaços:

- a) Áreas Agrícolas;
- b) Áreas Agro-florestais;
- c) Áreas Florestais:
  - a. Áreas Florestais de Produção;
  - b. Áreas Florestais de Protecção.
- d) Áreas de Quintas em Espaço Rural.

De seguida, no número 2 do mesmo artigo, estão definidas as categorias integrantes do espaço urbano:

- a) Áreas Urbanizadas de Uso Geral:
  - a. Centro histórico;
  - b. Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista;
  - c. Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradia;
  - d. Núcleos Empresariais a transformar.
- b) Áreas de Comércio e Serviços;
- c) Áreas Industriais Existentes;
- d) Áreas Turísticas;
- e) Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:
  - a. Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista;
  - b. Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias;
  - c. Áreas de Transição.
- f) Áreas Industriais Previstas;
- g) Áreas de Verde Urbano:
  - a. Áreas Verdes de Utilização Pública;
  - b. Quintas em Espaço Urbano;
  - c. Áreas de Logradouro.

Posteriormente, no número seguinte, estão definidas as categorias que tanto podem ocorrer em solo rural como em solo urbano:

- a) Áreas para Equipamentos:
  - a. Áreas para Equipamentos Gerais;
  - b. Áreas para Equipamentos em Área Verde.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

- b) Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais;
- c) Áreas Verdes de Enquadramento;
  - a. Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal;
  - b. Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico.
- d) Áreas Naturais:
  - a. Áreas Costeiras;
  - b. Áreas Ribeirinhas.



Figura 16 – Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, (Gaiurb, PDM de Vila Nova de Gaia).

### **III. Análise sobre a categorização do território**

Neste capítulo procuramos proceder à análise detalhada das plantas de ordenamento dos PDM de cada município e comparar, entre eles, as respectivas categorias espaciais. Mediremos as suas áreas, tanto em m<sup>2</sup>, como em percentagem face à área total do município e face a toda a área abrangida pelo estudo.

Para a construção do processo de investigação desenhamos todos os PDM's utilizando as cores que estão definidas nesse mesmo PDM. Depois disso feito numa aplicação computacional teremos a oportunidade de saber, em cada PDM, qual a superfície de uma categoria de espaço. Assim, para obter os valores destas categorias foi necessário proceder à medição dos PDM's em *CAD*, dado que os municípios não dispõem desta informação.

Este trabalho foi moroso e implicou duas etapas, a primeira PDM a PDM, e a segunda comparando os PDM's, ou seja, agregando as classes de espaço de ordenamento em tipologias.

#### **3.1. Medição das categorias espaciais e recolha das áreas de ordenamento**

Para podermos efetuar as medições e recolher as respectivas áreas, foi necessário consultar os PDM's mais recentes em vigor, para cada um dos municípios. Tanto os regulamentos, como as plantas de ordenamento.

**PORTO.** O Plano Diretor Municipal do Porto, PDMP, utilizado nas medições corresponde ao plano que foi promulgado e anexado ao Aviso n.º 14332/2012, de 25 de Outubro. Após a medição de todas as categorias e subcategorias presentes no plano, obtivemos, da soma de todas as áreas, 39,92km<sup>2</sup>, o que corresponde a um erro de 2,63% face à área oficial de 41km<sup>2</sup>.

As categorias e subcategorias constantes na planta de ordenamento do território, anexa ao PDM\_P, vão de encontro com o que está estipulado no regulamento, tal como se pode verificar na legenda da Planta de Ordenamento no Anexo 4. Posto isto, a estruturação do desenho em *CAD* seguiu essa estruturação territorial.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Após estarem desenhadas as áreas em *CAD* obtivemos a figura 17, por onde foram feitas as medições, posteriormente registadas na tabela 2. Sendo que a coluna da área medida corresponde às áreas unitárias obtidas na medição<sup>12</sup>.

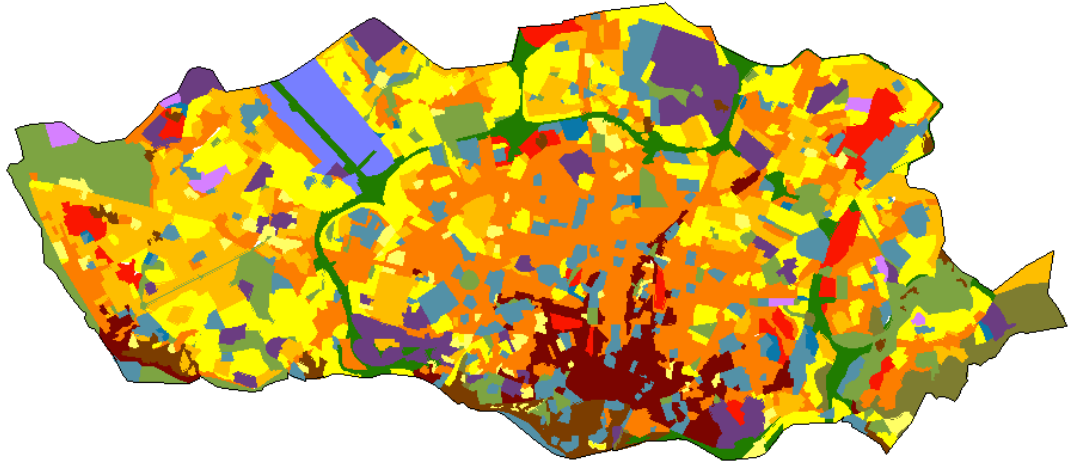


Figura 17 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Porto obtida em *CAD*, sem escala.

No mapa da figura 17, verificamos uma estrutura colorida fragmentada. Cada cor tenta corresponder, aproximadamente, à cor das categorias presentes na Planta. Assim, as cores identificáveis na figura são:

- Áreas Históricas – **Castanho**
- Área de Frente Urbana Contínua Consolidada – **Vermelho Escuro**
- Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação – **Laranja**
- Área de Habitação de Tipo Unifamiliar – **Amarelo Escuro**
- Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Colectiva – **Amarelo**
- Área de Urbanização Especial – **Vermelho**
- Área Empresarial do Porto – **Azul**
- Área de Equipamento Existente – **Cinza**
- Área de Equipamento Proposto – **Cinza**
- Área de Equipamento Existente Integrado em Estrutura Ecológica – **Roxo**
- Área de Equipamento Proposto Integrado em Estrutura Ecológica – **Violeta**
- Área Verde de Utilização Pública – **Verde claro**
- Área Verde Privada a Salvaguardar – **Verde**
- Área Verde de Enquadramento de Espaço-canal – **Verde Escuro**

<sup>12</sup> O Sistema de Circulação e Mobilidade foi ignorado, uma vez que seria um trabalho muito minucioso, e não poderia ser contabilizado em planos mais antigos, ficando assim anexado às áreas adjacentes.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Através da identificação, medição e cálculo das áreas preenchemos a tabela 2.

Qualificação	Categoria	Subcategoria	Área Medida [km <sup>2</sup> ]	Área Total Categoria [km <sup>2</sup> ]	Área Total Classificação [km <sup>2</sup> ]	Total [km <sup>2</sup> ]
Solos Urbanizados	Área Histórica		0,98	0,98	30,11	39,92
	Área de Frente Urbana	Consolidada	1,88	11,12		
		Em consolidação	9,24			
	Área de Habitação de tipo Unifamiliar		5,35	5,35		
	Área de Edificação Isolada com Prevalência em Habitação Colectiva		6,67	6,67		
	Área de Urbanização Especial		1,35	1,35		
	Área empresarial do Porto		0,89	0,89		
Área de Equipamento	Existente	3,53	3,74			
	Proposto	0,22				
Solos Afectos à Estrutura Ecológica	Área de equipamento	Existente	2,52	2,78		
		Proposto	0,25			
	Área Verde de Utilização Pública		3,54	3,54		
	Área Verde Mista		0,92	0,92		
	Área Verde Privada a Salvaguardar		0,82	0,82		
Área Verde de Enquadramento do Espaço-canal		1,77	1,77			

Tabela 2 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Porto.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**

**MATOSINHOS.** Para a medição do Plano Director Municipal de Matosinhos foi necessário digitalizar a planta, inserida posteriormente à escala no software *CAD*. A planta corresponde ao plano anexo ao Despacho n.º 92/92, de 3 de Setembro. O erro obtido nas medições corresponde 1,58%, onde a área total obtida é de 61,32km<sup>2</sup>, cerca de 1km<sup>2</sup> abaixo do valor oficial, 62,3km<sup>2</sup>.

As categorias e subcategorias presentes nas plantas correspondem às referidas no regulamento, no entanto, a categoria “*Conjunto arqueológico / Paisagístico a Salvar*” não teve área contabilizada, pois não encontramos nenhuma referência a este ponto na planta. A legenda da planta de ordenamento corresponde ao regulamento do PDM, tal como se pode confirmar no anexo 6.

O mapa obtido através dos desenho de *CAD* está representado na figura 18.

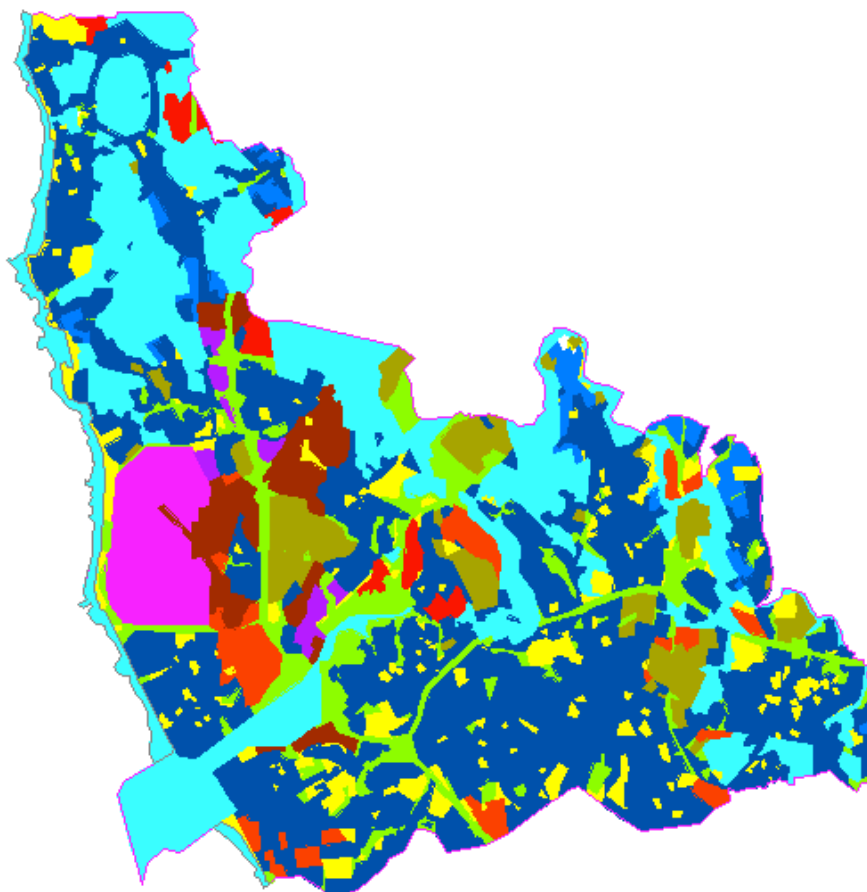


Figura 18 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Matosinhos em *CAD*, sem escala.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Dado que a caracterização das categorias na planta de ordenamento do PDM é, essencialmente, feita recorrendo a tramas coloridas, decidimos escolher cores diferentes para facilitar a execução e leitura do mapa representado na figura 18. As cores identificáveis<sup>13</sup> nessa figura são:

- Área Predominantemente Residencial – **Azul Escuro**
- Área Exclusiva de Moradia Isolada – **Azul**
- Área Predominantemente de Serviços – **Vermelho**
- Área Predominantemente de Serviços e de Armazenagem – **Vermelho Escuro**
- Área Exclusiva de Armazenagem a Descoberto – **Violeta**
- Área Exclusiva de Armazenagem de Combustíveis – **Rosa**
- Área Predominantemente Industrial – **Verde Escuro**
- Área Verde, de Parque e Cortina de Protecção Ambiental – **Verde**
- Área de Equipamento – **Roxo**
- Zona Não Urbanizável – **Violeta**
- Zona de Salvaguarda Estrita – **Verde claro**

As áreas determinadas foram preenchidas na tabela 3.

Qualificação	Categoria	Subcategoria	Área Medida [km <sup>2</sup> ]	Área Total Categoria [km <sup>2</sup> ]	Área Total Classificação [km <sup>2</sup> ]	Total [km <sup>2</sup> ]
<b>Área Não Urbanizável</b>	Área Não Urbanizável ou de Salvaguarda Estrita		16,06	16,06	16,06	61,32
	Conjunto arqueológico/paisagístico		0,00	0,00		
<b>Zona Urbana e Urbanizável</b>	Área predominantemente Residencial		22,80	22,80	45,25	
	Área exclusiva de Moradia Isolada		1,29	1,29		
	Área predominantemente de serviços		1,86	1,86		
	Área predominantemente de Armazenagem	Serviços e Armazenagem	2,29	5,41		

<sup>13</sup> A categoria *Conjunto Arquitectónico/Paisagístico a Salvaguardar* não foi considerada, dado que nenhuma superfície desta categoria foi encontrada na Planta de Ordenamento.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

		a Descoberto	0,61		
		Combustíveis	2,51		
	Área predominantemente Industrial		3,45	3,45	
	Área Verde de Parque e Cortina		6,02	6,02	
	Área de Equipamento		4,42	4,42	

Tabela 3 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Matosinhos.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**MAIA.** O Plano Diretor Municipal da Maia alvo de medições foi a planta anexa ao Aviso n.º 9751/2013, de 26 de Janeiro. Este município foi o que teve um menor erro associado nas medições, contabilizando 82,59km<sup>2</sup> medidos, face aos 83,70km<sup>2</sup> oficiais, correspondendo a um erro de 1,33%.

Após desenharmos as áreas correspondentes às categorias e subcategorias de solo, obtivemos a figura 19, de onde foram calculadas as áreas preenchidas na tabela 4.



Figura 19 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Maia em CAD, sem escala.

As categorias constantes na Planta de Ordenamento do PDM da Maia, que se pode encontrar no anexo 9, refletem o regulamento. Para o traçado da planta não foram seguidas as cores presentes na Planta de Ordenamento em estudo, uma vez que durante a primeira fase do traçado da planta, recorremos à Planta de Ordenamento, correspondente ao Aviso n.º 2383/2009, de 26 de Janeiro. Esta Planta de Ordenamento está desenhada com tramas a preto e branco. Assim, cores identificáveis na figura 19 são:

- Áreas Agrícolas Fundamentais – **Violeta**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**

- Áreas Agrícolas Complementares – **Violeta**
- Aglomerados Rurais – **Verde Escuro**
- Áreas Florestais de Protecção – **Verde Escuro**
- Áreas Florestais de Produção – **Verde Escuro**
- Espaços de Uso Especial – **Cinza**
- Áreas Centrais – **Rosa**
- Áreas de Habitação Colectiva Consolidada – **Azul Escuro**
- Áreas de Habitação Colectiva a Consolidar HC1 – **Azul claro**
- Áreas de Habitação Colectiva a Consolidar HC2 – **Azul**
- Áreas de Habitação Unifamiliar HU1 – **Azul claro**
- Áreas de Habitação Unifamiliar HU2 – **Violeta**
- Áreas de Equipamentos Existentes – **Amarelo**
- Áreas de Equipamentos Previstos – **Amarelo Escuro**
- Áreas de Actividades Terciárias – **Violeta**
- Áreas de Indústria e Armazenagem – **Roxo**
- Áreas de Infra-estruturas Especiais Existentes – **Rosa**
- Áreas de Infra-estruturas Especiais Previstas – **Rosa**
- Áreas Centrais Previstas – **Rosa**
- Áreas de Habitação Colectiva Previstas – **Castanho**
- Áreas de Habitação Unifamiliar Previstas – **Beje**
- Áreas Empresariais Previstas – **Roxo**
- Áreas de Estruturação Especial – **Cinza claro**
- Áreas Verdes de Utilização Colectiva Existentes – **Verde claro**
- Áreas Verdes de Utilização Colectiva Previstas – **Verde claro**
- Áreas Verdes de Protecção aos Recursos Naturais – **Verde**
- Áreas Verdes de Enquadramento – **Verde escuro**
- Áreas Verdes Mistas – **Verde claro**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

As áreas determinadas na planta da figura 19, foram preenchidas na tabela 4.

Classificação do Solo	Qualificação do solo		Áreas medidas [km <sup>2</sup> ]				
	Categorias Funcionais	Subcategoria	Área Medida	Área Categoria	Área Classificação	Total	
<b>Solo Rural</b>	Áreas Agrícolas	Fundamentais	13,70	17,81	<b>30,35</b>	<b>82,59</b>	
		Complementares	4,11				
	Espaços Florestais	Produção	2,70	11,52			
		Proteção	6,95				
		Recreio e Lazer	1,87				
	Aglomerados Rurais		0,33	0,33			
Espaços de Uso Especial		0,69	0,69				
<b>Solo Urbano</b>	Categoria Operativa – Solo Urbanizado (37,19km <sup>2</sup> )				52,24		
	Áreas Centrais		0,43	0,43			
	Áreas de Habitação	Colectiva Consolidada	2,90	24,44			
		Colectiva a Consolidar HC 1	1,21				
		Colectiva a Consolidar HC 2	1,66				
		Unifamiliar HU 1	1,06				
		Unifamiliar HU 2	17,60				
	Áreas de Equipamentos	Existentes	1,21	1,50			
		Previstos	0,29				
	Áreas Empresariais	Atividades Terciárias	0,75	7,80			
		Indústria e Armazenagem	7,05				
	Áreas de Infra-estruturas Especiais	Existentes	2,92	3,02			
		Previstas	0,11				
	Categoria Operativa – Solo Urbanizável (8,25km <sup>2</sup> )						
	Áreas Centrais		Previstas	0,07			
Áreas de Habitação Previstas	Consolidada HE1		0,25	1,19			
	Consolidada HE2		0,22				
	Unifamiliar		0,72				

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

	Áreas Empresariais	Previstas	0,87	0,87			
	Áreas de Estruturas Especial		6,13	6,13			
	Categoria Operativa – Estrutura Ecológica Urbana (6,79km <sup>2</sup> )						
	Áreas Verdes de Utilização Colectiva	Existente	0,48	0,98			
		Prevista	0,93				
	Proteção aos Recursos Naturais		1,18				
	Áreas Verdes de Enquadramento do Espaço-Canal		2,87				
Áreas Verdes Mistas		1,34					

Tabela 4 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Maia.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**GONDONAR.** O Plano Diretor Municipal de Gondomar utilizado nas medições corresponde ao anexo na Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio. O erro associado nas medições deste plano, onde se mediram 126,64km<sup>2</sup>, face aos 131,86km<sup>2</sup>, é de 3,96%. O erro mais elevado associado às medições poder-se-á dever ao facto de que a carta utilizada ter pouca resolução, dificultando a medição com precisão.

Após se desenharem as áreas correspondentes a cada categoria e subcategoria, obtivemos o mapa da figura 20.

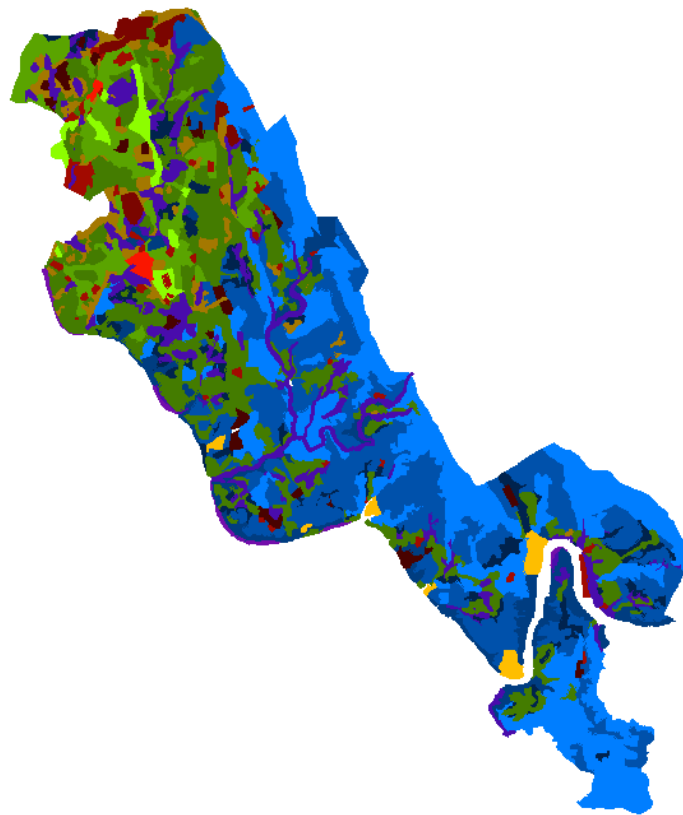


Figura 20 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Gondomar em CAD, sem escala.

A legenda presente na Planta de Ordenamento do Plano de Gondomar pode ser consultada no Anexo 12. À semelhança do que acontece com Matosinhos, o território está dividido em *Espaços Urbanos e Urbanizáveis* e *Espaços Não Urbanizáveis*. No entanto, no caso de Gondomar, os não urbanizáveis distinguem as categorias de espaços florestais e agrícolas. Dado que a Planta de Ordenamento está com trama a preto e branco, tivemos de recorrer a uma seleção de cores, correspondentes a:

- Área Predominantemente Residencial Nível 1 – **Verde Claro**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

- Área Predominantemente Residencial Nível 2 – **Verde**
- Área Predominantemente Residencial Nível 3 – **Verde**
- Área Predominantemente de Serviços – **Vermelho**
- Área de Equipamento Estruturante – **Vermelho escuro**
- Área Industrial – **Vermelho escuro**
- Área Predominantemente de Armazenagem – **Castanho**
- Área Verde Urbana de Protecção ou Parque – **Castanho claro**
- Área Florestal de Produção Não Condicionada – **Azul**
- Área Florestal de Produção Condicionada – **Azul claro**
- Área Florestal de Protecção – **Azul**
- Reserva Agrícola Nacional – **Roxo**
- Áreas Agrícolas Não Incluídas na RAN – **Azul escuro**
- Áreas de Praia Fluvial – **Rosa**.

Com o mapa calculámos as áreas preenchidas na tabela 5.

Qualificação	Categoria	Subcategoria	Área Medida [km <sup>2</sup> ]	Área Total Categoria [km <sup>2</sup> ]	Área Total Classificação [km <sup>2</sup> ]	Total [km <sup>2</sup> ]
<b>Espaço Não Urbanizável</b>	Área Agrícola	RAN	10,57	15,93	78,01	126,64
		Não incluídas na RAN	5,35			
	Área Florestal	Produção	29,36	61,66		
		Produção Não Condicionada	25,90			
		Protecção	6,40			
Área de Praia Fluvial		0,43	0,43			
<b>Espaço Urbana e Urbanizável</b>	Área predominantemente Residencial	Nível 1	1,82	36,13	48,63	
		Nível 2	7,74			
		Nível 3	26,57			
	Área predominantemente de serviços		0,48	0,48		
	Área predominantemente de Armazenagem		2,06	2,06		
	Área Industrial		1,66	1,66		
Área Verde Urbana de Protecção ou		4,82	4,82			

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

	Parque				
	Área de Equipamento Estruturante	2,24	2,24		
	Área Exclusivamente de Exploração Turística	1,23	1,23		

Tabela 5 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Gondomar.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**VILA NOVA DE GAIA.** O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, foi obtido através do Aviso n.º 14327/2009, de 12 de Agosto. Da área total medida de 164,462km<sup>2</sup>, obteve-se um erro de 2,51% face à área de 168,7km<sup>2</sup> oficial.

A legenda da Planta de Ordenamento do Solo do PDM de Vila Nova de Gaia no anexo 13, vai de encontro ao regulamento. Para podermos efetuar o traçado das áreas na planta, à semelhança do procedimento com os outros municípios, seguimos a legenda do plano, que se traduziu na planta da figura 21.

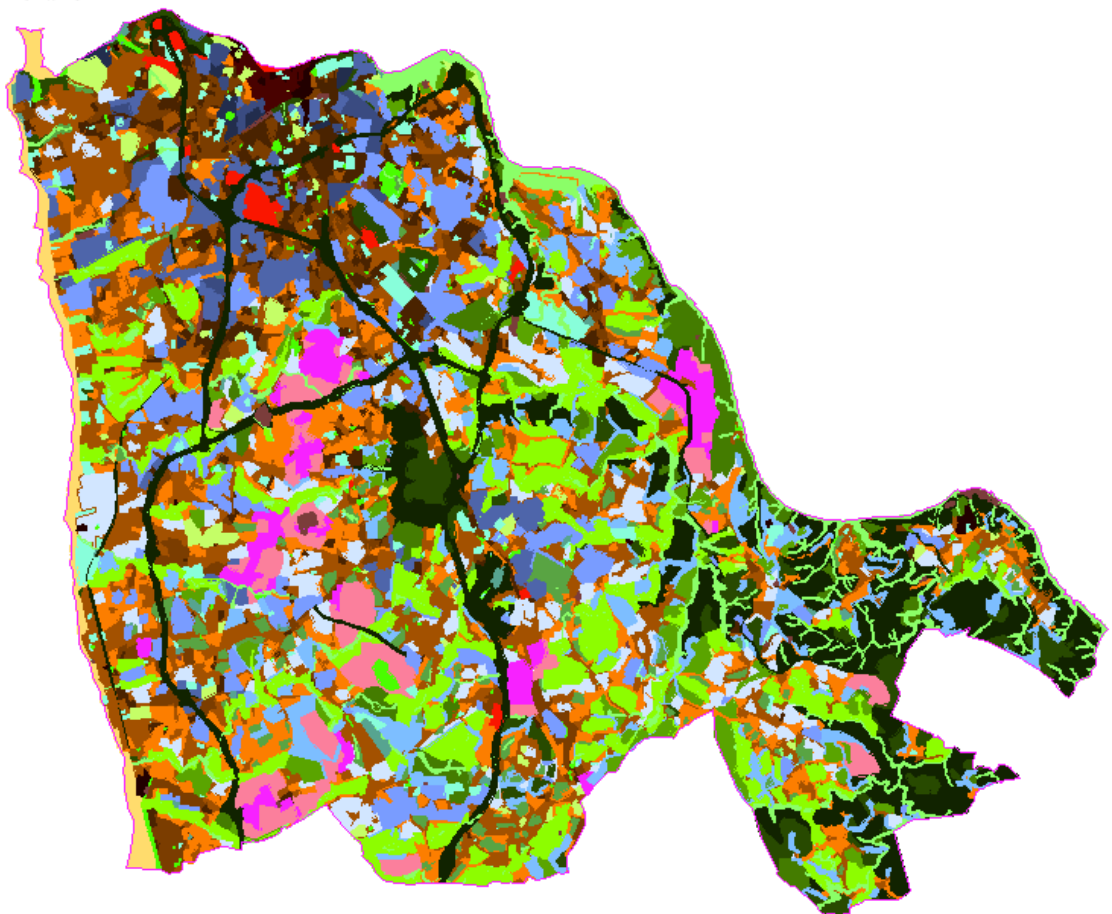


Figura 21 – Traçado da Planta de Ordenamento do PDM Vila Nova de Gaia em CAD, sem escala.

Para procedermos ao traçado do mapa procuramos atribuir cores semelhantes às constantes na planta de ordenamento. Assim, as cores das categorias identificáveis na figura 26, são:

- Áreas Agrícolas – **Verde**
- Áreas Agro-florestais – **Violeta**
- Aglomerados Rurais – **Verde Escuro**
- Áreas Florestais de Produção – **Verde Escuro**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

- Áreas Florestais de Protecção – **Verde Escuro**
- Áreas de Quintas em Espaço Rural – **Verde**
- Centro Histórico Tipo I – **Castanho escuro**
- Centro Histórico Tipo II – **Castanho**
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista – **Castanho claro**
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista – **Laranja**
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias – **Castanho escuro**
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradias – **Castanho**
- Núcleos Empresariais a Transformar – **Cinza**
- Áreas de Comércio e Serviços – **Vermelho**
- Áreas Industriais Existentes – **Rosa**
- Áreas Industriais Previstas – **Rosa claro**
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo IV – **Azul**
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo III – **Azul**
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo II – **Azul**
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista Tipo I – **Azul claro**
- Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia – **Azul Escuro**
- Áreas de Transição – **Azul claro**
- Áreas Verdes de Utilização Pública – **Verde**
- Quintas em Espaço Urbano – **Verde**
- Áreas de Logradouro – **Verde**
- Áreas para Equipamentos Gerais Existentes – **Azul**
- Áreas para Equipamentos Gerais Previstos – **Azul**
- Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes – **Azul**
- Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos – **Azul**
- Áreas para Infraestrutura Áreas para Equipamentos Gerais Existentes – **Azul**
- Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal – **Verde escuro**
- Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico – **Verde**
- Áreas Naturais Costeiras – **Amarelo**
- Áreas Naturais Ribeirinhas – **Verde**.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Finalizado o desenho do mapa, calculámos e preenchemos as áreas na tabela 6.

Qualificação	Categoria	Subcategoria	Área Medida [km <sup>2</sup> ]	Área Total Categoria [km <sup>2</sup> ]	Área Total Classificação [km <sup>2</sup> ]	Total [km <sup>2</sup> ]
<b>Solo Rural</b>	Áreas Agrícolas		13,71	13,71	50,80	164,46
	Áreas Agro-Florestais		3,90	3,90		
	Áreas Florestais	Produção	3,26	16,43		
		Proteção	13,17			
	Áreas de Quintas em Espaço Rural		3,99	3,99		
	Áreas de Equipamentos Gerais	Existentes	0,76	0,88		
		Previstos	0,12			
	Áreas de Equipamentos Áreas Verdes	Existentes	0,00	0,00		
		Previstos	0,00			
	Áreas de Infraestruturas e Instalações especiais		0,18	0,18		
	Áreas Verdes de Enquadramento	Espaço-Canal	1,72	2,27		
		Paisagístico	0,55			
Espaços Naturais	Costeiras	2,34	9,44			
	Ribeirinhas	7,10				
<b>Solo Urbano</b>	Categoria operativa - Solos Urbanizados (58,22 km <sup>2</sup> )				113,66	164,46
	Centros Históricos	Tipo 1	0,26	0,72		
		Tipo 2	0,46			
	Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista	Consolidadas	7,07	13,06		
		Em transformação	5,99			
	Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradias	Consolidadas	27,50	44,44		
		Em transformação	16,93			
	Núcleos Empresariais a Transformar		0,00	0,00		
	Categoria operativa - Solos Urbanizáveis ou de Expansão (49,26 km <sup>2</sup> )					
	Áreas de Comércio e Serviços		0,87	0,87		
Áreas Industriais	Existentes	3,40	8,28			
	Previstas	4,88				

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Áreas Turísticas		0,17	0,17			
Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral	Moradias	8,74	22,87			
	Tipologia Mista (I, II, III, IV)	14,13				
Áreas de Transição		6,84	6,84			
Áreas de Equipamentos Gerais	Existentes	3,45	4,05			
	Previstos	0,60				
Áreas de Equipamentos em Área Verde	Existentes	0,00	0,00			
	Previstos	0,00				
Áreas de Infraestruturas e Instalações Especiais		0,33	0,33			
Áreas Verdes de Enquadramento	Espaço-canal	4,15	5,26			
	Paisagístico	1,11				
Áreas Naturais	Costeiras	0,00	0,59			
	Ribeirinhas	0,59				
Categoria operativa - Áreas de Verde Urbano (6,16km <sup>2</sup> )						
Áreas Verdes	Utilização Pública	1,02	6,16			
	Quintas em Espaço Urbano	2,00				
	Áreas de Logradouro	3,15				

Tabela 6 – Áreas obtidas na medição da Planta de ordenamento do PDM Vila Nova de Gaia.

### **3.2. Enquadramento das plantas de ordenamento de território de cada plano com a legislação**

Com o objetivo de comparar a qualificação do solo dos PDM de cada município, foi necessário inserir cada classe de espaço numa tipologia que fosse aplicável a todos os cinco PDM's. Para conseguir esse desiderato, foi necessário enquadrar cada um dos planos com a legislação, e fazer corresponder as respectivas categorias e subcategorias. Para isso utilizamos o diploma mais recente em vigor, o Decreto-regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio. Tal como vimos no capítulo II.1, este diploma estabelece os critérios para a classificação e categorização do solo, e complementa o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Primeiramente elaboramos a tabela 7 onde foram estruturadas as classificações e qualificações do solo regulamentadas no 11/2009. Tanto em termos de categorias funcionais, como em categorias principais, ou operativas no caso do Solo Urbano.

<b>Classificação do Solo</b>	<b>Qualificação do solo</b>		
	<b>Categorias (Operativas)</b>	<b>Categorias Funcionais</b>	
Solo Rural	Espaços Agrícolas ou Florestais afectos à produção ou à conservação	Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção	
		Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação, designadamente os integrados em áreas classificadas de conservação da Natureza e da biodiversidade	
		Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, ocupados quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares	
	Espaços de Exploração Mineira		
	Espaços Naturais		
	Espaços afectos a atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores		
	Espaços destinados a infraestruturas ou a outros tipos de ocupação humana que não impliquem a classificação como solo urbano, designadamente permitindo usos múltiplos	Aglomerados Rurais	
		Áreas de Edificação Dispersa	
		Espaço Cultural	
		Espaço de ocupação turística	
Equipamentos e outras estruturas			

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

	em atividades compatíveis com espaços agrícolas, florestais ou naturais. (Outras categorias de solo rural)	
Solo Urbano	Solos Urbanizados	Espaços Centrais
		Espaços Residenciais
		Espaços de Atividades Económicas
		Espaços Verdes
		Espaços de Uso Especial
		Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)
	Solos de Urbanização programada ou Urbanizáveis (poderão incluir algumas das categorias funcionais)	
	Estrutura Ecológica Urbana	Áreas de Equipamentos
		Áreas Verdes de Utilização Pública
		Áreas Verdes Mistas
		Áreas Verdes Privadas a Salvaguardar
		Áreas Verdes de Enquadramento
Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais		

Tabela 7 – Estrutura da classificação e qualificação do solo de acordo com o decreto-regulamentar n.º11/2009.

Apesar de tanto o Decreto-regulamentar, como do Decreto-lei não preverem categorias para a *Estrutura Ecológica Urbana*, todos os municípios, à exceção de Matosinhos e de Gondomar, preveem categorias funcionais nos seus PDM's. Desta forma estabelecemos as categorias comuns entre os três municípios de modo a que possamos estabelecer uma comparação.

Posto isto, já enquadradas com a legislação, seguimos a tabela 7 e sobrepusemos os respectivos regulamentos dos PDM e elaboramos a tabela 8 onde se atribuíram as respectivas categorias e subcategorias, às categorias presentes do regulamento. Dada a unicidade de cada município, as células em branco correspondem a categorias não consideradas no planeamento do(s) município(s) em estudo.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Classificação do Solo	Qualificação do solo		PDM Porto	PDM Matosinhos	PDM Maia	PDM Gondomar	PDM Vila Nova de Gaia
	Categorias (Operativas)	Categorias Funcionais					
<b>Solo Rural</b>	Espaços Agrícolas ou Florestais afetos à produção ou à Conservação	Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção		Zona de Salvaguarda Estrita	Áreas Agrícolas Fundamentais	Área Florestal de Produção Não Condicionada	Áreas Florestais de Produção
					Áreas Florestais de Produção	Áreas Agrícolas Incluídas na RAN	Áreas Agrícolas
		Espaços Agrícolas ou Florestais de Conserv.			Áreas Florestais de Proteção	Área Florestal de Protecção	Áreas Florestais de Protecção
		Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal			Áreas Agrícolas Complementares	Área Florestal de Prod. Condicionada	Áreas Agro-florestais
				Áreas Agrícolas Não Incluídas na RAN			
	Espaços de Exploração Mineira						
	Espaços Naturais				Espaços Naturais	Área de Praia Fluvial	Áreas Costeiras
							Áreas Ribeirinhas
	Espaços afetos a atividades industriais						
	Outras Categorias de Solo Rural	Aglomerados Rurais		Zona não Urbanizável	Aglomerados Rurais		Áreas de Quintas em Espaço Rural
		Áreas de Edificação Dispersa					
		Espaço Cultural			Áreas Florestais de Recreio e Lazer		

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

		Espaço de Ocupação Turística						
		Equipamentos e outras Estruturas			Espaços de Uso Especial		Áreas de Equip. Gerais	
							Áreas de Equip. Em Áreas Verdes	
							Áreas para Infraestruturas e Instalações Especiais	
							Áreas Verdes de Enq. de Espaço-canal	
							Áreas Verdes de Enquadramento Paisgístico	
Solo Urbano	Solos Urbanizados	Espaços centrais			Áreas Centrais			
		Espaços Residenciais	Área de Habitação de Tipo Unifamiliar	Área Exclusiva de Moradia Isolada	Áreas de Habitação Unifamiliar	Área Predominantemente Residencial	Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradias	
			Á. de Edif. Isolada c/ Prev. de Hab.Coletiva	Área Predominantemente Residencial	Áreas de Habitação Colectiva			
		Espaços de Atividades Económicas	Área Empresarial do Porto	Área P. de Serviços		Áreas de Atividades Terciárias	Área P. de Serviços	Áreas de Comércio e Serviços
				Área P. de Serviços e Armazenamento		Áreas de Industria e Armazenagem	Área P. de Armazenagem	Núcleos Empresariais a Transformar
				Área P. de				

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

				Armazenagem a Descoberto				
				Área P. Exclusiva de Armaz. de Combustíveis				
				Área P. Industrial		Área Industrial	Áreas Industriais	
			Espaços Verdes					Áreas Costeiras
								Áreas Ribeirinhas
			Espaços de Uso Especial	Área de Equipamento	Área de Equipamentos	Áreas de Equipamentos	Áreas de Equipamento Estruturante	Áreas de Equipamentos Gerais
					Áreas de Infraestruturas e Instalações Especiais		Área de Infraestruturas e Instalações Especiais	
			Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso Misto)	Áreas Históricas	Conjunto Arquitectónico/Paisagístico a Salvar		Área Privilegiada de Exploração Turística	Centros Históricos
						Áreas Turísticas		
		Áreas de Frente Urbana Contínua				Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista		
	Solos Urbanizáveis	Espaços Centrais		Áreas Centrais Previstas				
		Espaços Residenciais	Áreas de Urbanização Especial		Áreas de Habitação Coletiva Prev.	Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral de Tipologia de Moradias		
					Áreas Habitacionais Unifamiliares Prev.			
		Espaços de Atividades		Áreas Empresariais				

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

		Económicas			Prev.		
		Espaços Urbanos de Baixa Densidade			Áreas de Estruturação Especial		Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista
							Áreas de Transição
	Estrutura Ecológica Urbana	Áreas de Equipamentos	Área de Equipamento Integrado em Estrutura Ecológica	Área Verde, de Parque e Cortina de Protecção Ambiental		Área Verde Urbana de Protecção ou Parque	
		Áreas Verdes de Utilização Pública	Áreas Verdes de Utilização Pública		Áreas Verdes de Utilização Pública		Áreas Verdes de Utilização Pública
		Áreas Verdes Mistas	Áreas Verdes Mistas		Áreas Verdes Mistas		Quintas em Espaço Urbano
		Áreas Verdes Privadas a Salvar	Áreas Verdes Privadas a Salvar				Áreas de Logradouro
		Áreas Verdes de Enquadramento	Áreas Verdes de Enq. do Espaço-canal		Áreas Verdes de Enquadramento		Á. V. de Enq. de Espaço-canal, e P.
		Áreas Verdes de Protecção aos Recursos Naturais			Áreas Verdes de Protecção aos Recursos Naturais		

Tabela 8 – Categorias e Subcategorias dos PDM's de cada município estruturados em função do Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

De modo a simplificar a compreensão deste processo, procuramos analisar a estruturação município a município.

**PORTO.** Tal como vimos anteriormente, o Porto está classificado como sendo inteiramente integrado em solo urbano. Assim, a carta de classificação do solo deste município está dividida em duas categorias operativas, em *Solo Urbanizado* e em *Estrutura Ecológica Urbana*. No entanto, tal como veremos mais à frente, uma das categorias poderá ser considerada como sendo integrante do *Solo Urbanizável*.

A tabela 9 integra as categorias e subcategorias da carta do Porto.

Decreto-regulamentar n.º 11/2009		Regulamento PDM Porto
Categorias Operativas	Categorias Funcionais	Categorias e Subcategorias
Solos Urbanizados	Espaços Centrais	
	Espaços Residenciais	Área de Habitação de Tipo Unifamiliar
		Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Colectiva
	Espaços de Atividades Económicas	Área Empresarial do Porto
	Espaços Verdes	
	Espaços de Uso Especial	Área de Equipamento Existente, e Proposto
Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)	Áreas Históricas	
	Áreas de Frente Urbana Contínua: Consolidada, e Em Consolidação	
Solos Urbanizáveis	Espaços Residenciais	Área de Urbanização Especial
Estrutura Ecológica Urbana	Áreas de Equipamento	Área de Equipamento Existente/Previsto Integrado em Estrutura Ecológica
	Áreas Verdes de Utilização Pública	Áreas Verdes de Utilização Pública
	Áreas Verdes Mistas	Áreas Verdes Mistas
	Áreas Verdes Privadas a Salvar	Áreas Verdes Privadas a Salvar

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

	Áreas Verdes de Enquadramento	Áreas Verdes de Enquadramento do Espaço-canal
--	-------------------------------	---

Tabela 9 – Integração da qualificação do solo do Porto com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

Observemos primeiramente as Áreas Históricas. De acordo com o artigo 10.º do regulamento do PDM do Porto estas áreas “*são zonas mistas com predominância da função habitacional*”. Assim, de acordo com o 11/2009, “*áreas edificadas com usos mistos*” são consideradas *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*. O mesmo acontece com as *Áreas de Frente Urbana Contínua Consolidada* e com as *Áreas de Frente Urbana Contínua em Consolidação*, que são também consideradas “*zonas mistas com predominância do uso habitacional*”.

As *Áreas de Habitação de Tipo Unifamiliar* e as *Áreas de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Coletiva*, tal como o nome indica, são áreas destinadas à habitação. Deste modo, de acordo com o 11/2009, as áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, são considerados *Espaços Residenciais*.

De seguida, observe-se as *Áreas de Urbanização Especial* que, de acordo com o regulamento do PDM, são “*áreas de expansão habitacional ou de reconversão urbanística alvo de programação através de UOPG*” (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão). Deste modo, tal como define o 11/2009, os *Solos Urbanizáveis* são os que se destinam à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação, por isso, poderemos considerar as áreas de urbanização especial como sendo *Solos Urbanizáveis* de habitação, apesar do regulamento do PDM não prever explicitamente esta componente. As *Áreas de Equipamentos Existentes* e de *Equipamentos Propostos* destinam-se a equipamentos ou infraestruturas de interesse público, sendo por isso inseridos em *Espaços de Uso Especial* destinados a “*equipamentos ou infra-estruturas estruturantes ou a outros usos específicos*”. No que toca à *Área Empresarial do Porto*, esta é ocupada por “*armazéns, serviços e comércio especializado*” sendo por isso, um *Espaço de Atividades Económicas*. Por fim, temos as *Áreas Verdes: de Utilização Pública, Mistas, Privadas a Salvarguardar*, e de *Enquadramento do Espaço-canal*. Estas quatro áreas são integrantes da *Estrutura Ecológica Urbana e Municipal*, assim como as *Áreas de Equipamentos Existentes e Propostos Integrados em Estrutura Ecológica*.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**MATOSINHOS.** Observe-se agora o caso do município de Matosinhos na tabela 10.

Decreto-regulamentar n.º 11/2009		Regulamento PDM Matosinhos
Classificação do Solo	Categorias Funcionais	Categorias e Subcategorias
Solo Rural	Espaços Agrícolas ou Florestais afetos à Produção ou à Conservação	Zona de Salvaguarda Estrita
	Outras Categorias de Solo Rural	Zona Não Urbanizável
Solo Urbano	Espaços Centrais	
	Espaços Residenciais	Área Exclusiva de Moradia Isolada
		Área Predominantemente Residencial
	Espaços de Atividades Económicas	Área Predominantemente de Serviços
		Área Predominantemente de Serviços e de Armazenagem
		Área Predominantemente de Armazenagem a Descoberto
		Área Exclusiva de Armazenagem de Combustíveis
		Área Predominantemente Industrial
	Espaços Verdes	
	Espaços de Uso Especial	Área de Equipamento
Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)	Conjunto Arquitectónico/Paisagístico a Salvar	
Estrutura Ecológica Urbana	Área Verde, de Parque e Cortina de Protecção Ambiental	

Tabela 10 – Integração da qualificação do solo de Matosinhos com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

De acordo com o Despacho n.º 92/92, que regula o PDM de Gondomar o território de Matosinhos é abrangido por três zonas: *Zona Urbana e Urbanizável*, *Zona Não Urbanizável* e *Zona de Salvaguarda Estrita*. No caso da *Zona Urbana e Urbanizável*, esta corresponde aos *Solos Urbanizados* e aos *Solos Urbanizáveis* da presente legislação, não fazendo distinção entre os dois. Por isso, as *Áreas Predominantemente Residenciais*, que se destinam “à localização predominante de actividades residenciais”, e as *Áreas Exclusivas de Moradia Isolada*, que se destinam “à atividade residencial em edifícios unifamiliares isolados”, podem ser integradas em

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Espaços Residenciais. No que toca a *Espaços de Atividades Económicas*, existem cinco categorias que se enquadram neste uso: a *Área Predominantemente de Serviços*, cujo uso se destina a serviços ligados à atividade terciária; a *Área Predominantemente de Serviços e de Armazenagem*, que se destina a serviços ligados à atividade terciária incluindo armazenagem; a *Área Exclusiva de Armazenagem a Descoberto*, que se destina à atividade de estacionamento e armazenagem de materiais a descoberto; a *Área de Armazenamento de Combustíveis*, que se destina exclusivamente à atividade de armazenagem de combustíveis; e a *Área Predominantemente Industrial*, que se destina à atividade industrial, excluindo indústrias extrativas, de transformação ou armazenagem. De seguida, consideramos *Área de Equipamento* como uma *Área de Uso Especial*. A *Área Verde, de Parque e Cortina de Proteção Ambiental*, destina-se a jardins e parques, sendo por isso integrado na *Estrutura Ecológica Urbana*. Por fim, no território urbano, temos ainda o *Conjunto Arquitectónico/Paisagístico a Salva-guardar*, destinado a proteger a importância “*cultural e ambiental do conjunto arquitectónico e ou paisagístico*”, sendo por isso, muito limitado qualquer tipo de construção ou obra de urbanização. Tratando-se de uma área específica, consideramos que constitui os *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*, por se tratar de uma área com usos mistos, cujo PDM atribui funções preponderantes objeto de um regime de uso sustentável. No caso da *Zona Não Urbanizável*, esta destina-se essencialmente ao apoio da atividade agrícola. Desta forma consideramos que se enquadra no *Solo Rural*, como uma área alternativa neste tipo de solo, nomeadamente no que diz respeito ao artigo 19.º do 11/2009 como *Outras Categorias do Solo Rural*. As *Zonas de Salvaguarda Estrita* são constituídas pela *Reserva Agrícola Nacional*, *Reserva Ecológica Nacional* e por *Áreas non aedificandi* de Servidões Administrativas tratando-se, por isso, de *Espaços Agrícolas ou Florestais*, classificados como *Solo Rural*.

**MAIA.** Regulamentado pelo Aviso n.º 9751/2013, neste plano, a planta de ordenamento divide o solo em *Rural* e *Urbano*, sendo que o *Solo Urbano* está dividido em três categorias operativas: *Solo Urbanizado*, *Solo de Urbanização Programada* e *Estrutura Ecológica Urbana*. Assim elaboramos tabela 11, que estrutura o plano em função do 11/2009.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Decreto-regulamentar n.º 11/2009		Regulamento PDM Maia
Classificação do Solo	Categorias Funcionais	Categorias e Subcategorias
Solo Rural	Espaços agrícolas ou florestais afetos à produção ou à conservação	
	Espaços agrícolas ou florestais afetos à produção	Áreas Agrícolas Fundamentais
		Áreas Florestais de Produção
	Espaços agrícolas ou florestais de conservação	Áreas Florestais de Proteção
	Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal	Áreas Agrícolas Complementares
	Espaços Naturais	Espaços Naturais
	Outras Categorias de Solo Rural	
	Aglomerados Rurais	Aglomerados Rurais
	Espaço Cultural	Áreas Florestais de Recreio e Lazer
	Equipamentos e Outras Estruturas	Espaços de Uso Especial
Solo Urbano	Solos Urbanizados	
	Espaços Centrais	Áreas Centrais
	Espaços Residenciais	Áreas de Habitação Colectivas Consolidadas
		Áreas de Habitação Unifamiliar: HU1 e HU2
		Áreas de Habitação Colectiva a Consolidar: HC1 e HC2
	Espaços de Atividades Económicas	Áreas de Atividades Terciárias
		Áreas de Indústria e Armazenagem
	Espaços Verdes	
	Espaços de Uso Especial	Áreas de Equipamentos: Existentes e Previstos
		Áreas de Infraestruturas e Instalações Especiais Existentes e Previstas
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)	
	Solos de Urbanização Programada ou Urbanizáveis	
	Espaços Centrais	Áreas Centrais Previstas

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

	Espaços Residenciais	Áreas de Habitação Colectiva Previstas: HE1 e HE2
		Áreas Habitacionais Unifamiliares Previstas
	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais Previstas
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade	Áreas de Estruturação Especial
	Estrutura Ecológica Urbana	
	Áreas Verdes de Utilização Pública	Áreas Verdes de Utilização Colectiva Existentes e Previstas
	Áreas Verdes Mistas	Áreas Verdes Mistas
	Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais	Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais
	Áreas Verdes de Enquadramento	Áreas Verdes de Enquadramento

Tabela 11 – Integração da qualificação do solo da Maia com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

Começando pelo *Solo Rural*, temos os *Espaços Agrícolas*, que compreendem as subcategorias de *Áreas Agrícolas Fundamentais* e as *Áreas Agrícolas Complementares*. As *Áreas Agrícolas Fundamentais* correspondem aos solos incluídos na *Reserva Agrícola Nacional*, correspondendo por isso ao *Espaço Agrícola ou Florestal de Produção*, as *Áreas Agrícolas Complementares* são solos com moderada aptidão agrícola, sendo por isso considerados *Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal*. Dos *Espaços Florestais* constantes no PDM, as *Áreas Florestais de Produção* correspondem a *Áreas Agrícolas ou Florestais de Produção*, e as *Áreas Florestais de Proteção*, que são consideradas áreas sensíveis com importância ecológica, inserem-se nos *Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação*. Nos *Espaços Florestais* estão também contempladas *Áreas Florestais de Recreio e Lazer*, que correspondem a espaços de usos múltiplos, como por exemplo, devoção religiosa ou de recuperação ambiental e paisagística, consideramos portanto uma categoria alternativa de solo rural, eventualmente parte de *Espaços Culturais*. Consideramos também os *Aglomerados Rurais*, e os *Espaços Destinados a Equipamentos e Outras Estruturas* como categorias alternativas no *Solo Rural*, integrantes, respectivamente em *Aglomerados Rurais* e *Espaços de Uso Especial*. Por fim, no que toca a *Solos Rurais*, temos os *Espaços Naturais*, destinados a áreas com valor natural e paisagístico, sendo por isso integradas nos *Espaços Naturais* por identificarem áreas com maior valor natural.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Quanto ao *Solo Urbano e Urbanizado*, temos os *Espaços Centrais* que são constituídos por *Áreas Centrais* destinadas a funções direcionais dos aglomerados urbanos. Os *Espaços Residenciais* encontram-se divididos em três subcategorias: *Áreas de Habitação Coletiva Consolidada*, *Áreas de Habitação Coletiva a Consolidar* (HC1 e HC2) e *Áreas de Habitação Unifamiliar* (HU1 e HU2). No que toca aos *Espaços de Uso Especial*, estes estão subcategorizados em *Áreas de Equipamentos Existentes e Previstos*, e *Áreas de Infraestruturas Especiais Existentes e Previstas*. As *Áreas de Atividades Terciárias* e as *Áreas de Indústria e Armazenagem* integram os *Espaços de Atividades Económicas*.

Os *Solos Urbanizáveis* são também constituídos por *Áreas Centrais Previstas*, no que toca a *Espaços Habitacionais* são consideradas as *Áreas de Habitação Coletiva Previstas* (HE1 e HE2) e as *Áreas de Habitação Unifamiliar Previstas*. Temos também *Áreas Empresariais Previstas*, no que toca a *Espaços de Atividades Económicas* e as *Áreas de Estruturação Especial*, que apesar de estarem revogadas, continuam a ser previstas na Planta de Ordenamento, consideradas como *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* com usos mistos. Por fim temos a *Estrutura Ecológica Urbana*, que é compreendida nas seguintes subcategorias: *Áreas Verdes de Utilização Colectiva* (Existentes e Previstas), *Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais*, *Áreas Verdes de Enquadramento* e *Áreas Verdes Mistas*.

**GONDOMAR.** Observe-se a tabela 12, onde estão integradas as categorias do PDM da Gondomar.

Decreto-regulamentar n.º 11/2009		Regulamento PDM Gondomar
Classificação do Solo	Categorias Funcionais	Categorias e Subcategorias
Solo Rural	Espaços agrícolas ou florestais afetos à produção ou à conservação	
	Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção	Área Florestal de Produção Não Condicionada
		Áreas Agrícolas Incluídas na RAN
	Espaços agrícolas ou florestais de conservação	Área Florestal de Protecção
Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal	Área Florestal de Produção Condicionada	

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

		Áreas Agrícolas Não Incluídas na RAN
	Espaços Naturais	Área de Praia Fluvial
Solo Urbano	Espaços Centrais	
	Espaços Residenciais	Área Predominantemente Residencial
	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Predominantemente de Serviços
		Áreas Predominantemente de Armazenagem
		Área Industrial
	Espaços de Uso Especial	Áreas de Equipamento Estruturante
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)	Área Privilegiada de Exploração Turística
	Estrutura Ecológica Urbana	Área Verde Urbana de Protecção ou Parque

Tabela 12 – Integração da qualificação do solo de Gondomar com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

A Planta de Ordenamento do PDM está dividida em três classes de espaços: *Espaço Urbano e Urbanizável*, *Espaço Não Urbanizável*, e *Espaço-Canal*. O *Espaço Urbano e Urbanizável* é compreendido por várias categorias de *Solo Urbano*, tais como as *Áreas Predominantemente Residenciais*, destinadas ao uso habitacional, sendo por isso constituintes dos *Espaços Residenciais*; as *Áreas Predominantemente de Serviços* que se destinam a atividades terciárias, assim como as *Áreas Predominantemente de Armazenagem* e as *Áreas Industriais*, que integramos nos *Espaços de Atividades Económicas*; as *Áreas de Equipamentos Estruturantes* estão integradas em *Espaços de Uso Especial*; e as *Áreas Privilegiadas de Exploração Turística*, que consideramos serem *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*. De seguida temos também a *Área Verde Urbana de Protecção ou Parque*, constituintes da *Estrutura Ecológica Urbana*. Por fim, os *Espaços Não Urbanizáveis* que estão compreendidos em várias subcategorias presentes no *Solo Rural*, compreendem as *Áreas Florestais de Produção Não Condicionada*, e as *Áreas de Reserva Agrícola Nacional* que consideramos *Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção*; e a *Área Florestal de Protecção*, destinada à proteção e recuperação de valores ecológicos, consideramos como área integrante de *Espaços Agrícolas ou Florestais de Protecção*. A *Área Florestal de Produção Condicionada* e as *Áreas Agrícolas Não Incluídas na RAN*, consideramos áreas constituintes dos *Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal*. Finalmente temos as

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

*Áreas de Praia Fluvial*, destinadas a uso público de recreio e lazer, que consideramos como um *Espaço Natural*.

**VILA NOVA DE GAIA.** Observemos a Qualificação do Solo de Vila Nova de Gaia, considerada na tabela 13.

Decreto-regulamentar n.º 11/2009		Regulamento PDM Gaia
Classificação do Solo	Categorias Funcionais	Categorias e Subcategorias
Solo Rural	Espaços agrícolas ou florestais afetos à produção ou à conservação	
	Espaços agrícolas ou florestais afectos à produção ou à conservação	Áreas Agrícolas
		Áreas Florestais de Produção
	Espaços agrícolas ou florestais de conservação	Áreas Florestais de Proteção
	Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal	Áreas Agro-florestais
	Espaços Naturais	Áreas Costeiras
		Áreas Ribeirinhas
	Outras Categorias de Solo Rural	
	Aglomerados Rurais	Áreas de Quintas em Espaço Rural
	Equipamentos e Outras Estruturas	Áreas de Equipamentos Gerais: Existentes e Previstos
		Áreas de Equipamentos em Áreas Verdes: Existentes e Previstos
Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais		
Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço-canal		
Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico		
Solo Urbano	Solos Urbanizados	
	Espaços Centrais	
	Espaços Residenciais	Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradias: Consolidadas e Em Transformação
	Espaços de Atividades Económicas	Núcleos Empresariais a Transformar

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

		Áreas de Comércio e Serviços	
		Áreas Industriais: Existentes e Previstas	
	Espaços Verdes		Áreas Costeiras
			Áreas Ribeirinhas
	Espaços de Uso Especial		Áreas de Equipamentos Gerais: Existentes e Previstos
			Áreas de Equipamentos em Áreas Verdes: Existentes e Previstos
			Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade (Uso misto)		Centros Históricos: Tipo 1 e Tipo 2
			Áreas Turísticas: Existentes e Previstas
			Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista: Consolidadas e Em Transformação
	Solos de Urbanização Programada ou Urbanizáveis		
	Espaços Residenciais		Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias
	Espaços Urbanos de Baixa Densidade		Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral de Tipologia Mista: Tipo I, II, III e IV
			Áreas de Transição
	Estrutura Ecológica Urbana		
	Áreas de Equipamentos		Áreas de Equipamentos em Áreas Verdes: Existentes e Previstos
	Áreas Verdes de Utilização Pública		Áreas Verdes de Utilização Pública
	Áreas Verdes Mistas		Quintas em Espaço Urbano
	Áreas Verdes Privadas a Salvaguardar		Áreas de Logradouro
	Áreas Verdes de Enquadramento		Áreas Verdes de Enquadramento: de Espaço-canal, e Paisagístico

Tabela 13 – Integração da qualificação do solo de Vila Nova de Gaia com o Decreto-regulamentar n.º 11/2009.

O solo deste município é bastante heterogéneo, constituído por 34 categorias e subcategorias, distribuídas por *Solo Rural* e *Solo Urbano*. Começamos pelo *Solo Rural*, com as *Áreas Agrícolas* cujo uso se destina à exploração e produção agrícola e pecuária,

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

e com as *Áreas Florestais de Produção*, destinadas ao aproveitamento do potencial produtivo silvícola, estas duas são, portanto, constituintes dos *Espaços Agrícolas e Florestais de Produção*. Seguidamente, temos as *Áreas Agro-florestais* destinadas ao aproveitamento agrícola em solos não integrados na *Reserva Agrícola Nacional*, que se podem classificar como *Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal*. As *Áreas Florestais de Proteção*, que privilegiam a manutenção do coberto vegetal e a proteção das espécies autóctones, consideramos serem integrantes dos *Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação*. No que toca às *Quintas em Espaço Rural*, ou seja propriedades em solos rurais, podem ser consideradas integrantes dos *Agglomerados Rurais*. Por fim, o PDM de Vila Nova de Gaia, prevê categorias comuns a *Solos Rurais* e a *Solos Urbanos*, estando devidamente assinalado o solo o correspondente através da delimitação do território em planta. Assim, as *Áreas para Equipamentos Gerais Existentes e Previstos*, as *Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes e Previstos*, e as *Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais*, estão integrados como *Equipamentos e Outras Estruturas em Categorias de Solo Rural alternativas*. As *Áreas Verdes de Enquadramento do Espaço-canal* e as *Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico* integramos também como *Equipamentos e Outras Estruturas*, dado se tratarem de duas categorias com um regime de uso próprio do solo. No que concerne ao solo urbanizado, temos os *Centros Históricos – Áreas de uso Misto de Tipo I e Tipo II*, cujo uso incide sobre a potenciação da vertente lúdica e turística do património, sendo integrado como um *Espaço Urbano de Baixa Densidade*. São também integrados neste *Espaço* as *Áreas Turísticas Existentes e Previstas*, as *Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista* e as *Áreas Urbanizadas Em Transformação de Tipologia Mista*. De seguida, temos as *Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradias* e as *Áreas Urbanizadas Em Consolidação de Tipologia de Moradias* onde o uso predominante é o habitacional, por isso, estão integradas nos *Espaços Residenciais*. A seguir temos os *Núcleos Empresariais a Transformar* ocupados por indústria, armazéns e outras atividades económicas, pelo que fazem parte dos *Espaços de Atividades Económicas*, juntamente com as *Áreas de Comércio e Serviços* e as *Áreas Industriais Existentes e Previstas*. As *Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista dos Tipos I, II, III e IV*, e as *Áreas de Transição*, são integradas nos *Solos de Urbanizáveis de Uso Misto*, assim como *Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias*, nos *Espaços Residenciais Programados*. Por fim temos as *Áreas Verdes de Utilização Pública*, as *Quintas em Espaço Urbano*, as *Áreas*

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

de Logradouro e as *Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço-canal e de Enquadramento Paisagístico*, que à semelhança dos outros PDM, estão integradas na *Estrutura Ecológica Urbana*.

### 3.3. Análise comparativa dos PDM's: comparação total de áreas

Após efectuadas a qualificação das áreas e estruturados os planos em função da legislação atual, já nos é possível proceder à comparação da estrutura de ordenamento dos solos municipais.

Primeiramente, analisemos a área total em estudo de acordo a tabela 14, onde estão dispostas as áreas totais obtidas em cada um dos municípios, assim como a área total do estudo.

	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL
Área Total [km <sup>2</sup> ]	39,92	61,32	82,59	126,64	164,46	474,93

Tabela 14 – Áreas totais medidas em cada município e a área total em estudo.

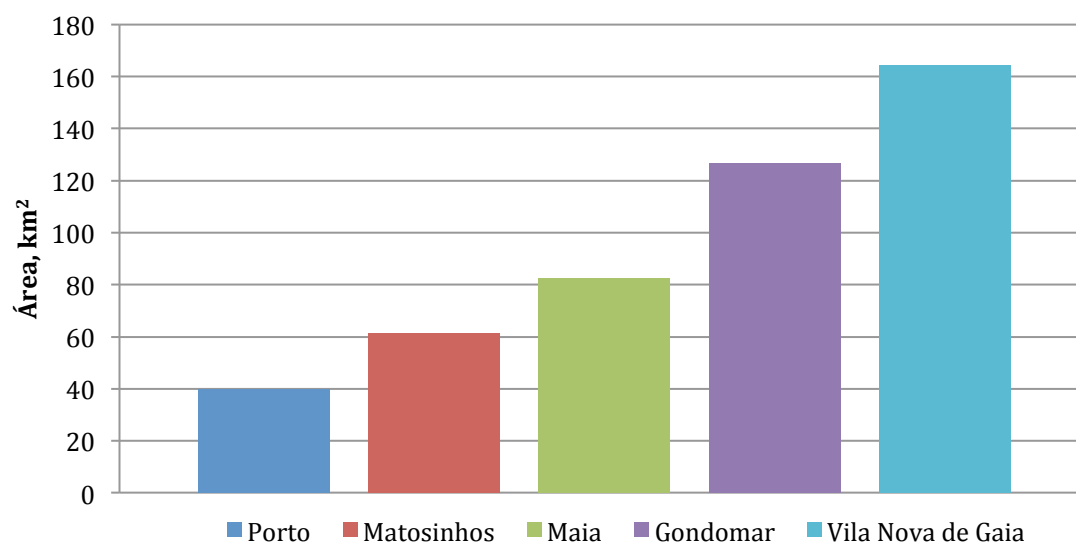


Gráfico 2 – Superfície dos municípios em km<sup>2</sup>.

Tal como podemos ver no gráfico 2 o maior município em superfície é o de Vila Nova de Gaia, enquanto que o Porto é o menor. Ordenando, segundo a área territorial,

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

do mais pequeno para o maior, obtemos o seguinte escalonamento: Porto, Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia.

**Classificação do Solo.** Analise-se a classificação do solo através da síntese feita na tabela 15, considerando as áreas totais de solos rurais e urbanos de cada município, obtidas nas tabelas de cálculo das superfícies municipais.

Superfície da Classificação do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, Km <sup>2</sup>	Área, %
<b>Solo Rural</b>	0,00	16,06	30,35	78,01	50,80	175,23	36,90
<b>Solo Urbano</b>	39,92	45,25	52,24	48,63	113,66	299,71	63,10

Tabela 15 – Superfície da classificação do solo de cada município em km<sup>2</sup>.

Analisando a tabela verificamos a predominância do *Solo Urbano* por toda a superfície do estudo, contabilizando com cerca de 300Km<sup>2</sup>, isto corresponde a mais de 60% da superfície total, onde Vila Nova de Gaia é o município com a maior área superficial desta classe de solo. Verificamos também que Gondomar é o município mais ruralizado, onde a superfície de *Solo Rural* é maior que a de *Solo Urbano*, em contraste o Porto não possui *Solo Rural*.

Observe-se também o gráfico 3, onde desenvolvemos a superfície de classificação do solo para cada município.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

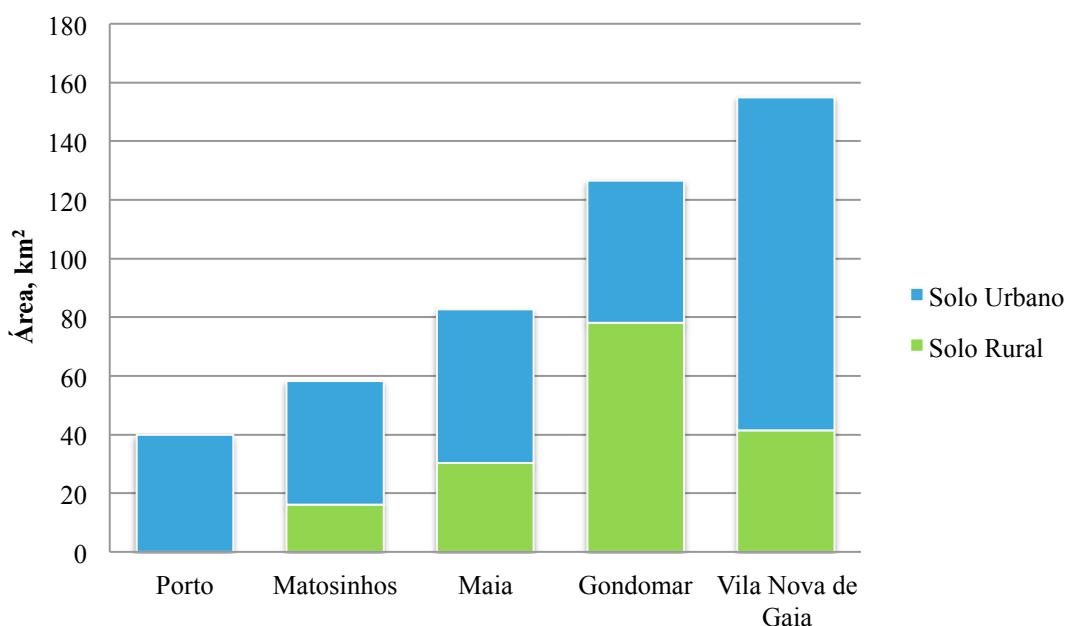


Gráfico 3 – Área de classificação do solo de cada município em km<sup>2</sup>.

Examinando este gráfico podemos confirmar que todos os municípios, à exceção do Porto, possuem *Solo Rural*, sendo Gondomar o município mais ruralizado em termos de superfície. Vila Nova da Gaia demonstra a predominância superficial de *Solo Urbano*.

Observe-se a seguir tabela 16, que estabelece a área percentual de classificação de solo de cada município em função do total do território em estudo.

Superfície da Classificação do Solo, %	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia
<b>Solo Rural</b>	0,00	3,38	6,39	16,43	10,70
<b>Solo Urbano</b>	8,41	9,53	11,00	10,24	23,93
<b>Total</b>	8,41	12,91	17,39	26,67	34,63

Tabela 16 – Superfície percentual da Classificação do Solo de cada município em função da área total do território.

Esta análise permite-nos obter uma percepção mais ampla da distribuição do solo e da função desempenhada por cada município, estabelecendo uma comparação em função da superfície total do estudo. Por isso, verificamos que Vila Nova de Gaia detém a maior parcela de *Solo Urbano*, quase um quarto da superfície do território. Já o Porto contabiliza com a menor parcela, ficando mais afastado dos restantes municípios,

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Matosinhos, Maia e Gondomar, que contribuem com uma superfície aproximada de entre 10 a 11% de *Solo Urbano*. No que toca ao *Solo Rural* verificamos, mais uma vez, que Gondomar é o município que mais contribui com a maior parcela desta superfície, ou seja 16% do território, correspondendo a 45% de todo o *Solo Rural* disponível. No entanto, Vila Nova de Gaia fica apenas 6% abaixo de Gondomar, contabilizando com quase 11% da superfície. E a Maia conta com mais de 6% da superfície disponível, enquanto que o Porto e Matosinhos, são os mais urbanizados, cuja superfície rural disponibilizada por Matosinhos conta apenas com pouco mais de 3%.

Observe-se a tabela 17, que estabelece a superfície percentual de classificação de solo de cada município em função da superfície municipal.

<b>Superfície da Classificação do Solo</b>	<b>Porto</b>	<b>Matosinhos</b>	<b>Maia</b>	<b>Gondomar</b>	<b>Vila Nova de Gaia</b>
<b>Solo Rural, %</b>	0,00	26,19	36,75	61,60	30,89
<b>Solo Urbano, %</b>	100,00	73,81	63,25	38,40	69,11
<b>Proporção</b>	0	0,35	0,58	1,60	0,45

Tabela 17 – Superfície percentual da Classificação do Solo de cada município em função da superfície municipal.

Com esta tabela pretendemos estabelecer uma comparação percentual entre os municípios no que toca à classificação dos seus territórios, refletindo uma comparação mais justa entre os municípios ao ignorar a dimensão dos mesmos. Os valores da proporção estabelecem o produto da superfície de *Solo Urbano*, para a superfície de *Solo Rural* disponível. Assim, verificamos que em Gondomar existe 60% de *Solo Rural* e 40% de *Solo Urbano*. Verificamos também que apesar de Vila Nova de Gaia ser o segundo maior contribuinte de *Solo Rural* e o maior de *Solo Urbano*, este possui uma menor proporção entre *Solo Rural* e *Solo Urbano*, comparativamente à Maia. Isto poderá significar que a Maia é mais ruralizada do que Vila Nova de Gaia.

Observe-se o gráfico 4, que podemos visualizar a classificação percentual do solo de cada município, de acordo com os valores da tabela 17.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

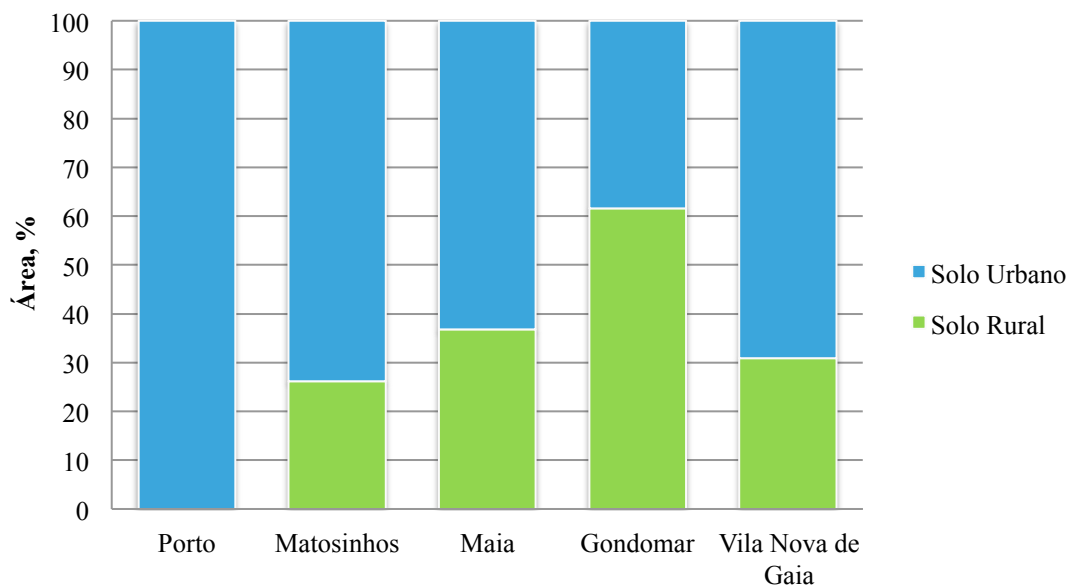


Gráfico 4 – Classificação do solo de cada município em km<sup>2</sup>, *Solo Rural* (verde) e *Solo Urbano* (azul).

Com este gráfico concluímos que o Solo Rural se encontra mais concentrado em Gondomar, com os restantes municípios aproximados entre si perto dos 30%.

O traçado dos mapas em *CAD* permitiu-nos efetuar uma análise visual da organização e dispersão das duas classes de solo. Por isso, desenhamos a figura 22, também no Anexo 14 à escala 1:250000, onde podemos visualizar a dispersão geográfica do *Solo Rural* e do *Solo Urbano*.

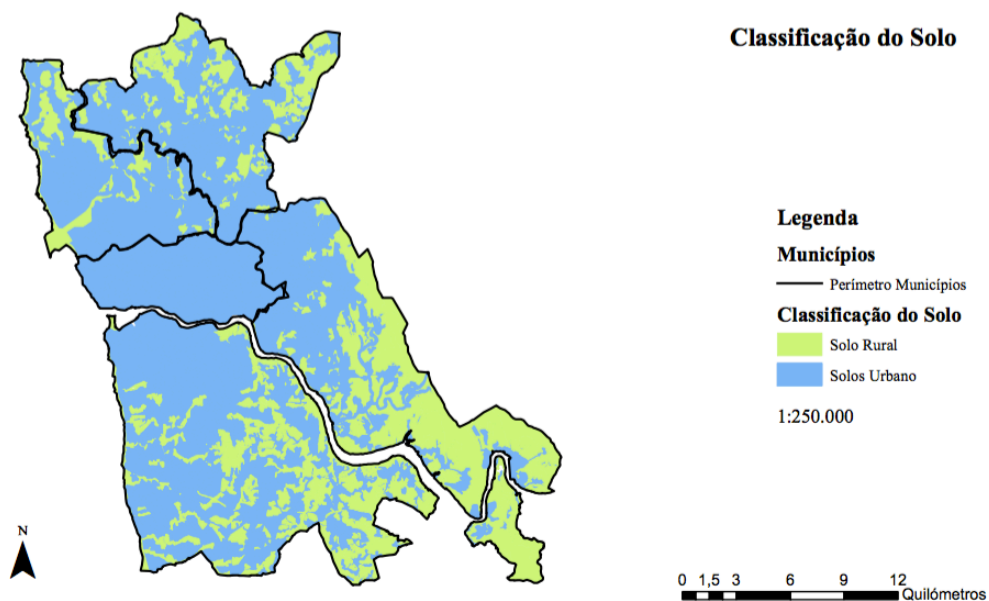


Figura 22 – Classificação do Solo dos municípios, com Solo Rural (verde) e Solo Urbano (azul).

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Senão vejamos. O *Solo Urbano*, representado a azul, é mais concentrado junto ao Porto e junto ao litoral, enquanto que o *Solo Rural*, representado a verde, é mais dominante no interior e à medida que nos afastamos do Porto. É também visível a predominância do *Solo Rural* em Gondomar, assim como a sua inexistência no Porto.

Em Matosinhos identificamos a existência de *Solo Urbano* por todo o território, sendo este menos dominante a norte. Encontramos também *Solo Rural* ao longo de todo o percurso do Rio Leça até ao Porto de Leixões, e junto às praias.

Nas extremidades norte da Maia encontramos uma maior predominância de *Solo Rural*, tornando-se mais disperso à medida que nos aproximamos do Porto.

Em Vila Nova de Gaia, a presença de *Solo Urbano* é mais notória junto ao Porto, no entanto, à medida que nos afastamos do Porto, aumenta a frequência de *Solo Rural*. Encontramos também *Solo Rural*, nas Praias e pela marginal do Rio Douro, onde Vila Nova de Gaia se funde com Gondomar.

Tomando em consideração a qualificação do solo descrita nas tabelas 7 e 8, vamos analisar as diferentes categorias para ambas as classes de solo. Para tornar esta análise mais simplificada vamos proceder a esta análise separadamente, ou seja:

- Qualificação do Solo Rural
  - Categorias Principais
  - Categorias Funcionais
- Qualificação do Solo Urbano
  - Categorias Operativas
  - Categorias Funcionais
    - Solos Urbanizados
    - Solos Urbanizáveis
    - Estrutura Ecológica Urbana.

### **Qualificação do Solo Rural**

**Categorias Principais.** Começando pelo *Solo Rural*, elaboramos a tabela 18, onde estão quantificadas as áreas para as categorias desta classe de solo.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Qualificação do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, km <sup>2</sup>	Área, %
Agrícolas ou Florestais	0,00	16,26	27,46	77,59	34,04	155,34	88,11
Exploração de Recursos Geológicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaços Naturais	0,00	0,00	0,00	0,43	5,74	9,87	5,60
Atividades Industriais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Categorias	0,00	0,89	2,89	0,00	7,32	11,10	6,29

Tabela 18 – Categorias Principais da Qualificação do Solo Rural de cada município em km<sup>2</sup>.

Na tabela podemos rapidamente verificar que os *Espaços de Exploração de Recursos Geológicos* e os *Espaços de Atividades Industriais* não estão contemplados nos planos de nenhum dos municípios em estudo. É também notório, tanto na tabela como no gráfico 5, que os *Espaços Agrícolas ou Florestais* são a categoria de *Solo Rural* predominante, contabilizando com 88,11% do *Solo Rural* da área em estudo. As restantes áreas presentes em parte dos municípios contabilizam com 5,60% do *Solo Rural* no caso dos *Espaços Naturais* e 6,29% no caso de *Outras Categorias de Solo Rural*.

Observe-se então, o gráfico 5 desenvolvido com os valores da tabela 18.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

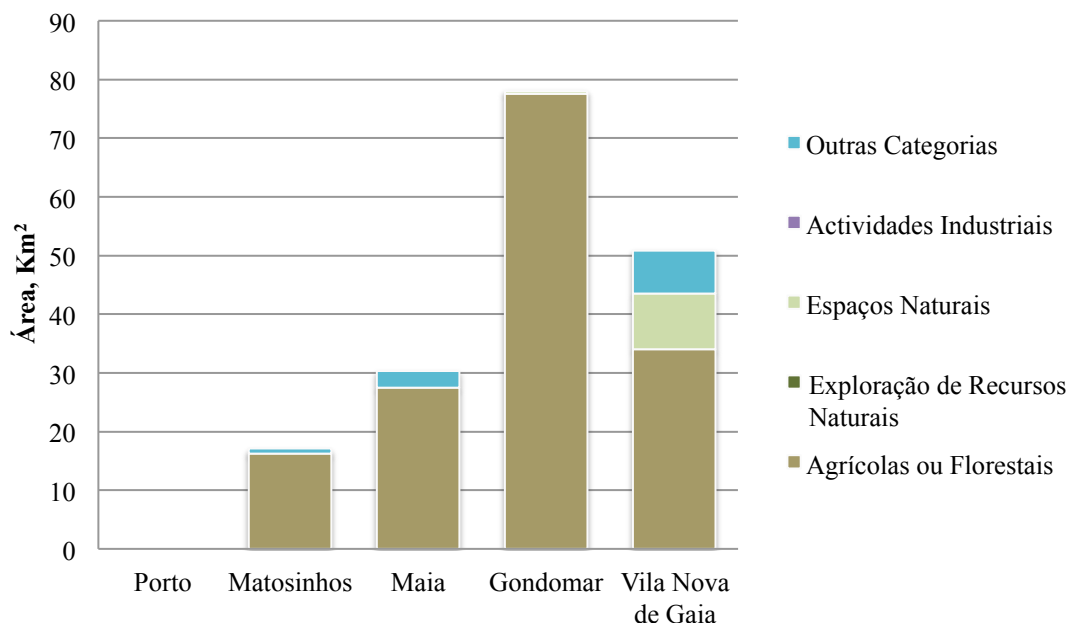


Gráfico 5 – Área de categorias de Solo Rural de cada município em km<sup>2</sup>.

Através da análise do gráfico concluímos que toda a área de *Solo Rural* gondomarense, ocupada por *Espaços Agrícolas ou Florestais*, supera a soma de todas as categorias disponíveis para cada um dos restantes municípios. Os restantes municípios contam com áreas mais significativas de *Outras Categorias de Solo Rural*. Enquanto que Vila Nova de Gaia distingue-se dos restantes com os *Espaços Naturais*.

Na figura 23, também colocada à escala no Anexo 15, podemos visualizar a distribuição destas categorias pelo território.

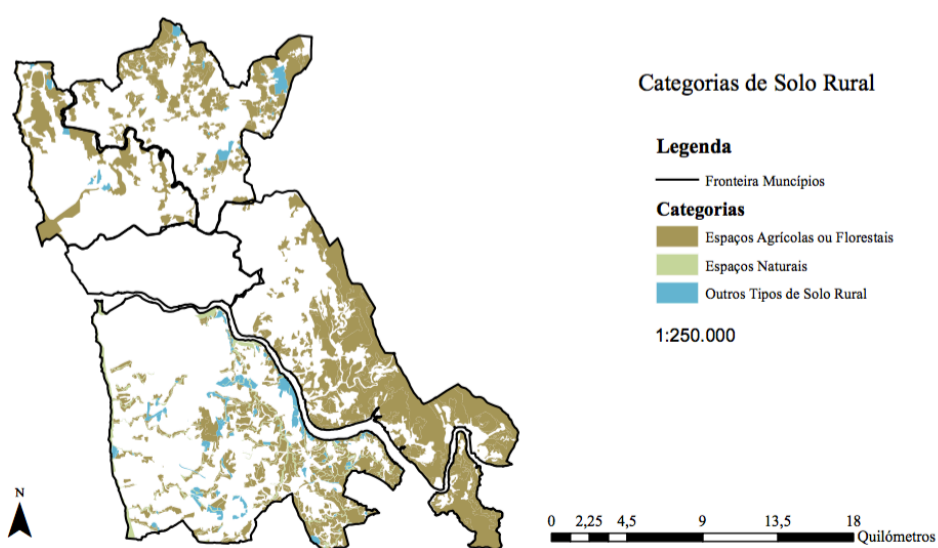


Figura 23 - Categorias de Solo Rural.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Analisando a figura verificamos a predominância dos *Espaços Agrícolas ou Florestais* por grande parte do *Solo Rural*, nomeadamente em Gondomar. São também visíveis aglomerados da de *Outras Categorias de Solo Rural* pela Maia, por Vila Nova de Gaia e por Matosinhos, assim como de *Espaços Naturais*. Em Vila Nova de Gaia encontramos os *Espaços Naturais* pela costa atlântica, onde estão localizadas as *Áreas Costeiras*, e junto ao Rio Douro, onde estão localizadas as *Quintas em Espaços Rurais*, em Vila Nova de Gaia. As *Áreas Naturais* de Gondomar, correspondentes a praias fluviais, não são visíveis dada a reduzida dimensão destas áreas.

Por fim, vamos considerar as Categorias Funcionais de Solo Rural presentes nos municípios na tabela 19 onde estão preenchidas as áreas das categorias para cada município. Dada a estrutura do *Solo Rural* em Matosinhos, este não está dividido em categorias funcionais, mantendo-se as áreas das categorias principais, por conseguinte estas áreas não serão contabilizadas no cálculo da área total.

<b>Categorias Funcionais, km<sup>2</sup></b>	<b>Porto</b>	<b>Matosinhos</b>	<b>Maia</b>	<b>Gondomar</b>	<b>Vila Nova de Gaia</b>	<b>TOTAL, km<sup>2</sup></b>
Agrícolas ou Florestais de Produção	0,00	16,26	16,40	36,47	16,97	69,84
Agrícolas ou Florestais de Conservação	0,00		6,95	6,40	13,17	26,52
Espaços de uso múltiplo	0,00		4,11	34,72	3,90	42,73
Exploração de Recursos Geológicos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaços Naturais	0,00	0,00	0,00	0,43	9,44	9,87
Atividades Industriais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aglomerados Rurais	0,00	0,89	0,33	0,00	3,99	4,32
Áreas de	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Edificação Dispersa						
Espaço Cultural	0,00		1,87	0,00	0,00	1,87
Espaços de Ocupação Turística	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamentos e Outras Estruturas	0,00		0,69	0,00	3,33	4,02

Tabela 19 – Categorias Funcionais de Solo Rural, em km<sup>2</sup>.

Através da análise da tabela 19 verificamos uma predominância em *Áreas Agrícolas ou Florestais de Produção*, nomeadamente na Maia, em Gondomar e em Vila Nova de Gaia. Em Gondomar, por sua vez, a área de *Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal* é da mesma ordem de grandeza das *Áreas Agrícolas e Florestais de Produção*. Já os *Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação* contemplam a menor fração de solo agrícola e florestal nos três municípios.

Atente-se no gráfico 6, onde estão dispostas as áreas da tabela 19.

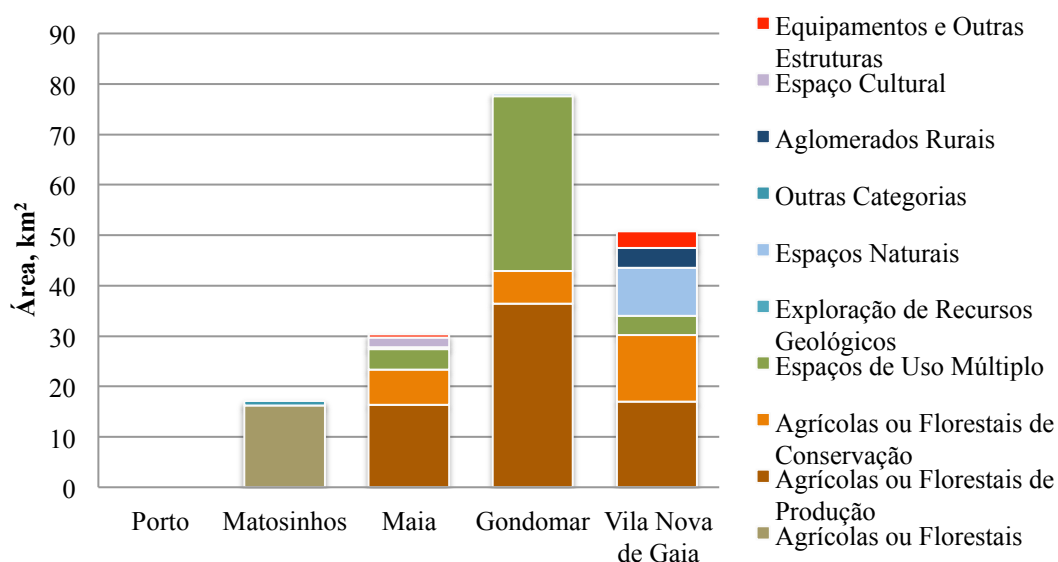


Gráfico 6 – Categorias Funcionais de Solo Rural, em km<sup>2</sup>.

Através da análise do gráfico 6 concluímos que os *Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal* é bastante mais frequente em Gondomar. Já as áreas *Agrícolas ou Florestais de Produção* estão mais presentes pelos diversos municípios, no entanto, é

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Gondomar que detém a maior parcela. No que toca a áreas *Agrícolas ou Florestais de Conservação*, tanto a Maia como Vila Nova de Gaia, consideram mais estas áreas do que Gondomar. Mais uma vez verificamos que Vila Nova de Gaia possui a maior área de Espaços Naturais, destinados às *Áreas Costeiras* e às *Áreas Ribeirinhas*, assim como de *Aglomerados Rurais* e de *Equipamentos e Outras Estruturas*.

Em Matosinhos, apesar de não existir uma clara distinção das categorias, verificamos que a superfície afeta às áreas Agrícolas ou Florestais aproxima-se da dimensão das áreas Agrícolas ou Florestais de Produção da Maia e de Vila Nova de Gaia.

A seguir apresentamos a figura 24, também em Anexo 16, onde estão desenhadas as Categorias Funcionais de *Solo Rural*.

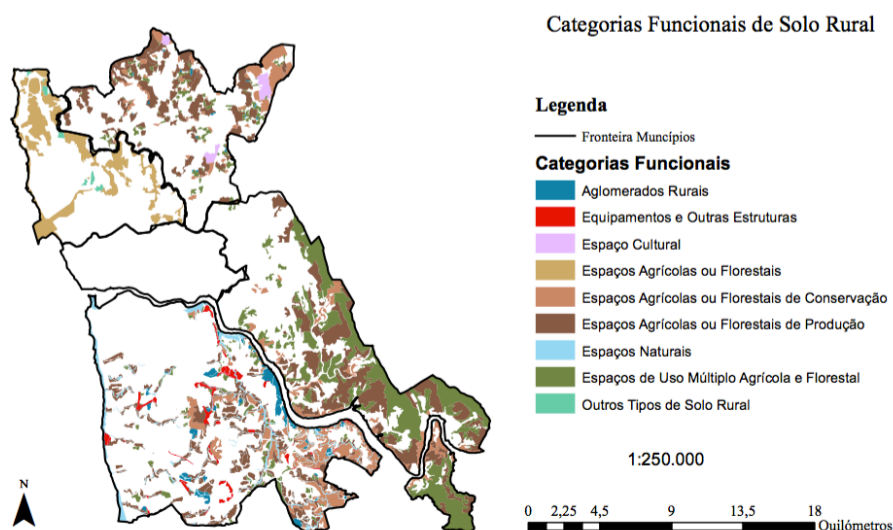


Figura 24 – Categorias Funcionais de Solo Rural.

Observando a figura verificamos uma grande dispersão e fragmentação das categorias de *Solo Rural*, tornando-se claramente mais concentradas e frequentes para o interior. A Maia e Vila Nova de Gaia apresentam a maior fragmentação das categorias de solo, dado que Matosinhos e Gondomar apresentam a predominância de apenas 1 ou duas categorias.

Podemos confirmar a análise que obtivemos a partir da tabela e do gráfico, onde os *Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção* (castanho escuro) são categorias mais

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

predominantes na Maia, em Gondomar e em Vila Nova de Gaia. No entanto, os *Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção* estão significativamente mais presentes no município de Gondomar. Verificamos também que Matosinhos contabiliza essencialmente com *Espaços Agrícolas ou Florestais* (castanho claro).

Em Vila Nova de Gaia a fragmentação do *Solo Rural* em diversas categorias é também notória, com grandes áreas de *Aglomerados Rurais* (azul escuro), de *Equipamentos e Outras Estruturas* (vermelho) e os *Espaços Naturais* correspondentes às praias (azul claro). Os *Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação* (castanho claro), são mais concentrados a sudeste.

Na Maia verificamos a predominância dos *Espaços Agrícolas e Florestais* com a presença de áreas como os *Espaços Culturais* (violeta) e pequenas áreas dispersas de *Aglomerados Rurais* (azul escuro). Encontramos também áreas mais concentradas de *Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação* a norte do território.

### **Solo Urbano**

Por fim vamos proceder à análise das Categorias Operativas e das Categorias Funcionais de *Solo Urbano*.

**Categorias Operativas.** Começando pelas Categorias Operativas vamos analisar a classificação das áreas de *Solo Urbano*, tais como *Solo Urbanizado*, *Solo Urbanizável* e *Estrutura Ecológica Urbana*. Assim, na tabela 20 preenchemos as áreas correspondentes a cada categoria operativa para cada município, assim como a área total em km<sup>2</sup> e percentagem ocupacional da área total em estudo. Devido ao facto de que os municípios de Matosinhos e de Gondomar não fazem distinção no PDM dos *Solos Urbanizados* e dos *Solos Urbanizáveis*, essas áreas serão globais e contabilizadas no Total como se fossem totalmente Urbanizadas. Este factor poderá levar a que as Áreas totais obtidas não reflitam a realidade.

Qualificação do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, km <sup>2</sup>	Área, %
Solos	28,75	39,24	37,29	43,81	58,21	218,04	72,75

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Urbanizados							
Solos Urbanizáveis	1,35		8,25		49,28	58,89	19,65
Estrutura Ecológica Urbana	9,81	6,02	6,79	4,82	6,16	33,61	11,22

Tabela 20 – Áreas de Qualificação do Solo Rural em Categorias Operativas.

Assim, com a análise da tabela 20, verificamos que todos os municípios são maioritariamente ocupados por *Solos Urbanizados*, verificando-se que Gondomar e Vila Nova de Gaia apresentam as maiores superfícies desta categoria. Em contraste, o Porto, que apresenta na sua totalidade Solo Urbano, é o que dispõe das menores áreas de *Solos Urbanizados* e *Urbanizáveis*. Vila Nova de Gaia é o que contabiliza com a maior superfície de *Solos Urbanizáveis* correspondendo a cerca de 30% da área municipal, atingindo quase 50 km<sup>2</sup>, superando largamente os restantes municípios. A *Estrutura Ecológica Urbana* é predominante no Porto, ficando os restantes municípios muito próximos entre si, na ordem dos 6-7 km<sup>2</sup>.

Atente-se no gráfico 7, com as Categorias Operativas do Solo Urbano.

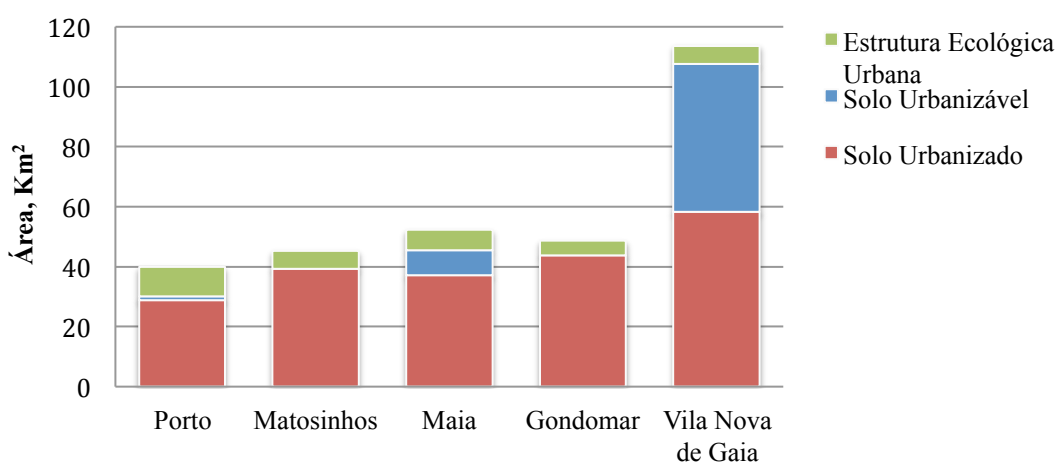


Gráfico 7 – Áreas de Qualificação do Solo Urbano em Categorias Operativas, km<sup>2</sup>.

Através da análise do gráfico verificamos que a superfície de Solo Urbanizado é muito idêntica por todos os municípios, com a Maia e Vila Nova de Gaia a contabilizarem com áreas mais expressivas de Solo Urbanizável. Verificamos também

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

que a Estrutura Ecológica Urbana contabiliza com uma idêntica fração do solo por todos os municípios.

Tal como com a análise do *Solo Rural*, foi possível obtermos um mapa da estruturação do *Solo Urbano* e das respectivas Categorias Operativas e Funcionais. Desta forma, observe-se na figura 25, à escala no Anexo 17.

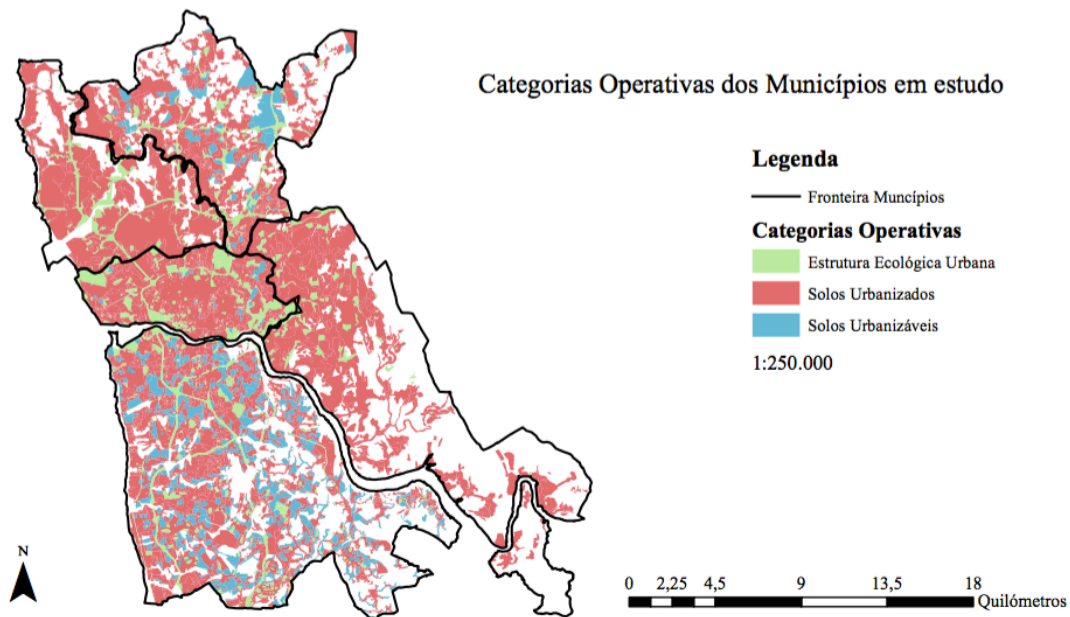


Figura 25 – Áreas de Qualificação do Solo Urbano em Categorias Operativas, km<sup>2</sup>.

Neste mapa é claramente visível a predominância do *Solo Urbanizado* (vermelho) pelos cinco municípios, cuja concentração é mais elevada quanto mais próximo do Porto e do litoral.

O *Solo Urbanizável* (azul) está disperso pela Maia e por Vila Nova de Gaia. Apesar de na Maia se encontrarem áreas maiores e concentradas de *Solo Urbanizado*, estas são mais frequentes e fragmentadas em Vila Nova de Gaia. No Porto os *Solos Urbanizados*, estão dispersos por todo o território, no entanto, a nascente do território encontram-se áreas maiores.

A *Estrutura Ecológica Urbana* (verde) é bastante visível por todos os municípios, nomeadamente no Porto, em Matosinhos, na Maia e em Vila Nova de Gaia no que toca às áreas de *Enquadramento de Espaço-Canal*. Em Gondomar estes espaços

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

estão mais dispersos pela superfície urbana. Verificamos também a predominância deste espaço pelo curso do Rio Leça, em Matosinhos.

**Categorias Funcionais de Solo Urbanizado.** Vamos agora proceder à análise das Categorias Funcionais do Solo Urbanizado com a tabela 21, onde estão dispostas as áreas medidas em PDM.

Qualificação Funcional do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, km <sup>2</sup>	Área, %
Espaços Centrais	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,43	0,19
Espaços Residenciais	12,02	24,10	24,44	36,13	44,44	141,12	63,18
Espaços de Atividades Económicas	0,89	12,58	7,80	4,20	9,16	34,63	15,50
Espaços Verdes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,59	0,27
Espaços de Uso Especial	3,74	4,42	4,52	2,24	4,39	19,32	8,65
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	12,10	0,00	0,00	1,23	13,95	27,28	12,21

Tabela 21 – Áreas de Categorias Funcionais do Solo Urbanizado, em km<sup>2</sup>.

Através da leitura dos dados da tabela verificamos que a categoria predominante dos cinco municípios são os Espaços Residenciais, contabilizando com mais de 60% da área municipal. A segunda área urbanizada predominante corresponde aos Espaços de Atividades Económicas, no entanto o Porto e Vila Nova de Gaia são os únicos municípios para os quais esta área não é dominante, posicionando-se abaixo dos Espaços Urbanos de Baixa Densidade, e dos Espaços de Uso Especial, no caso do Porto. Gondomar e Vila Nova de Gaia são os municípios que dispõem de maior superfície residencial.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

O Porto é o município que conta com a maior área de *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*, correspondentes às *Áreas Históricas* e às *Áreas de Frente Contínua*. Apesar destas áreas serem mistas, são também aptas ao uso residencial, por isso, se as somarmos com os *Espaços Residenciais*, verificamos que estas superfícies se aproximam dos *Espaços Residenciais* de Matosinhos e da Maia.

Através dos dados da tabela elaboramos o gráfico 8, onde estão dispostos os dados da tabela.

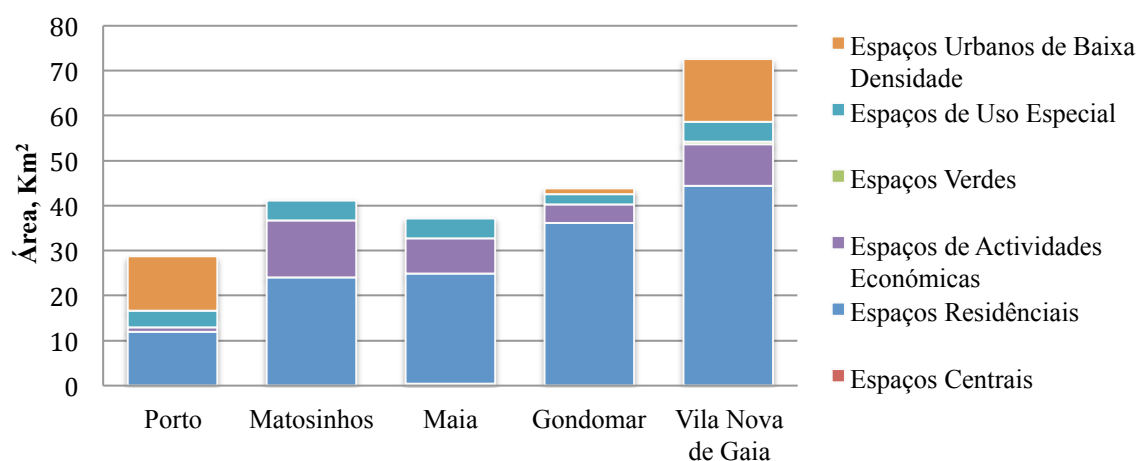


Gráfico 8 – Áreas de Categorias Funcionais de Solo Urbanizado, em Km<sup>2</sup>.

Neste gráfico podemos confirmar a leitura da tabela com a predominância dos *Espaços Residenciais* (azul), assim como dos *Espaços de Atividades Económicas* (roxo) em Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia. E a grande área dedicada a *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* (laranja) no Porto e em Vila Nova de Gaia. Por fim, verificamos também que os *Espaços de Uso Especial* (verde água), correspondente a equipamentos e infraestruturas, estão bastante presentes pelos cinco municípios.

Através da figura 26, também à escala no Anexo 18, podemos ver a distribuição geográfica das Categorias Funcionais do *Solo Urbanizado*.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

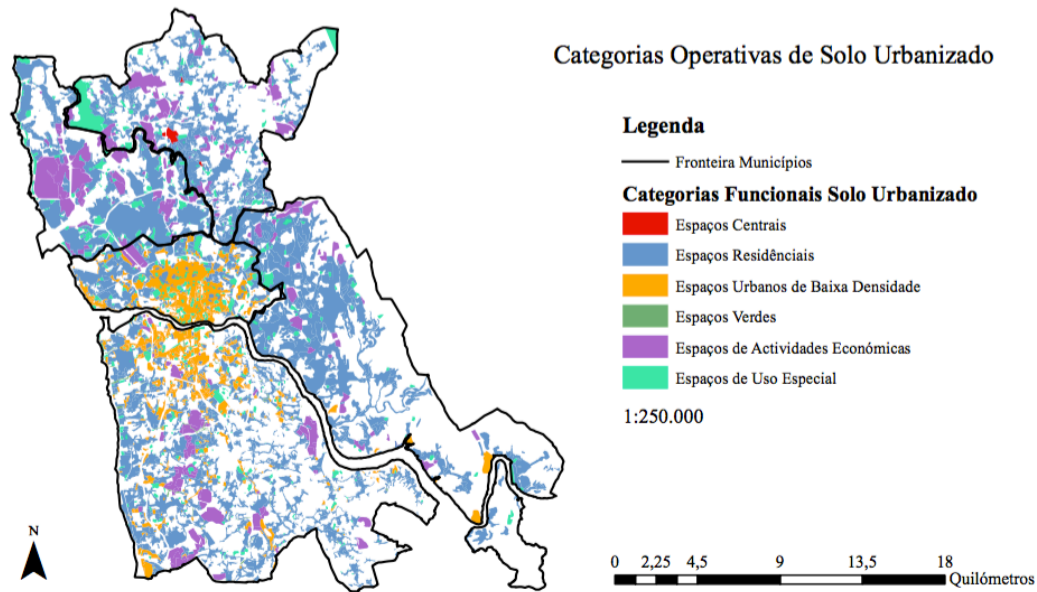


Figura 26 – Áreas de Qualificação do Solo Urbanizado em Categorias Funcionais.

À primeira vista verificamos uma concentração, nos centros do Porto e de Vila Nova de Gaia, de *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* (laranja), onde se concentram as edificações mais antigas dedicadas a usos mistos, tanto residenciais, como turísticos ou comerciais. De seguida, verificamos uma dispersão, desde o centro até às periferias, de *Espaços Residenciais* (azul) confirmando a predominância desta categoria, tal como vimos na tabela e no gráfico acima. Ainda em Vila Nova de Gaia, verificamos a predominância destes espaços ao longo da costa atlântica, para os restantes municípios nas zonas junto à fronteira com o Porto. A categoria que se sobressai a seguir, nomeadamente em Matosinhos, são os *Espaços de Atividades Económicas* (violeta). Esta categoria está presente em todos os municípios, de forma relativamente dispersa, no entanto, em Matosinhos existe uma área mais concentrada junto ao Porto de Leixões que engloba a refinaria Petrogal. A verde água encontramos os *Espaços de Uso Especial*, dispersos um pouco por todos os municípios, contudo são encontradas na Maia, no Aeroporto Sá Carneiro, a poente, e no Aeródromo de Vilar de Luz, a noroeste.

A Maia é o único município a considerar os *Espaços Centrais*, para determinar os centros administrativos do território.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Categorias Funcionais de Solo Urbanizável.** Considere-se a tabela 22, que estabelece as superfícies de Solo Urbanizável para os Municípios e o respectivo total.

Qualificação Funcional do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, km <sup>2</sup>	Área, %
Espaços Centrais	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,07	0,18
Espaços Residenciais	1,35	0,00	1,19	0,00	8,74	11,29	28,71
Espaços de Atividades Económicas	0,00	0,00	0,87	0,00	0,00	0,87	2,21
Espaços Verdes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaços de Uso Especial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	0,00	0,00	6,13	0,00	20,96	27,09	68,90

Tabela 22 – Áreas de Categorias Funcionais do Solo Urbanizável, em Km<sup>2</sup>.

A tabela 22 permite-nos perceber que os *Solos Urbanizáveis* são essencialmente dedicados a *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* e a *Espaços Residenciais*. E que os *Espaços Verdes* e os *Espaços de Uso Especial* não estão contemplados nos Solos Urbanizáveis de nenhum dos municípios em estudo. Os *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* estão fortemente presentes em Vila Nova de Gaia, sendo precisamente a área predominante de *Solo Urbanizável* do território.

Verificamos também que tanto Matosinhos como Gondomar não contabilizam com *Solos Urbanizáveis*, dado que estas superfícies não estão claramente definidas em PDM.

Atente-se ao gráfico 9:

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

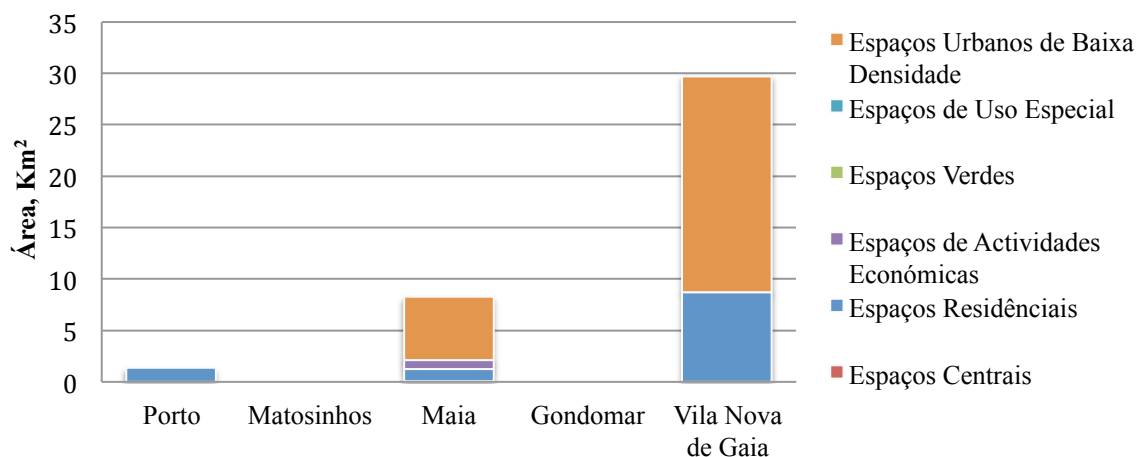


Gráfico 9 – Áreas de Categorias Funcionais de Solo Urbanizável, em Km<sup>2</sup>.

Através do gráfico 9 podemos rapidamente verificar que Vila Nova de Gaia é o município com a maior área de *Solo Urbanizável*, dominado por *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*. O mesmo ocorre com a Maia, no entanto com uma dimensão inferior, onde os *Espaços Urbanos de Baixa Densidade* representam a maior fatia de todo o *Solo Urbanizável* desse município. O Porto possui uma área muito reduzida de solo urbanizável, comparativamente aos outros municípios, unicamente dedicada a *Espaços Residenciais*.

A seguir, temos a figura 27<sup>14</sup>:

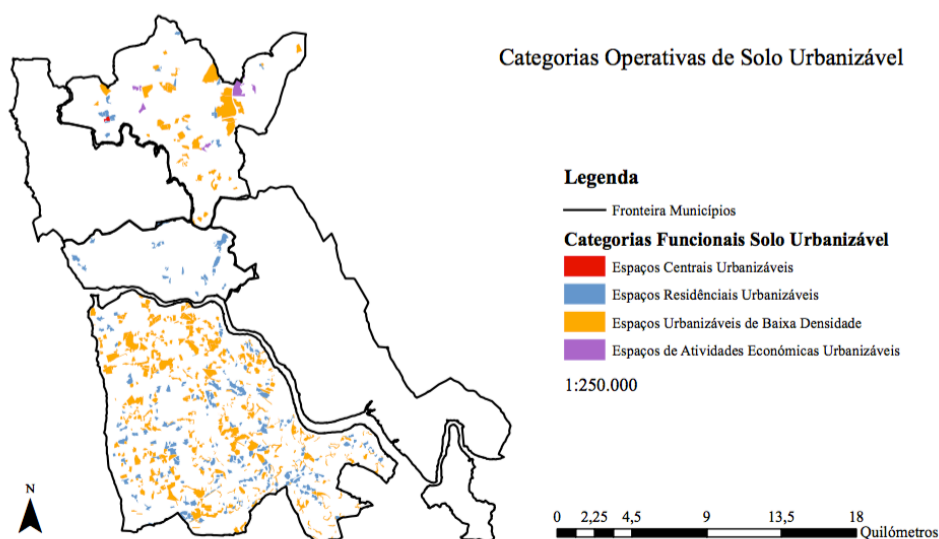


Figura 27 – Áreas de Qualificação do Solo Urbanizável em Categorias Funcionais.

<sup>14</sup> também colocado à escala no Anexo 19

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Nesta figura confirmamos a análise anteriormente feita, de que o município de Vila Nova de Gaia é o que constitui uma maior área de *Solo Urbanizável*, verificamos também que este se encontra disperso uniformemente por todo o território. A Maia dispõe de áreas urbanizáveis mais concentradas, dedicadas essencialmente às UOPG. Já as áreas urbanizáveis do Porto são de mais reduzida dimensão e sem localização predominante. Tanto na Maia como em Vila Nova de Gaia verificamos que as categorias predominantes são os *Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade* e os *Espaços Residenciais*. Na Maia encontramos também pequenas áreas de *Espaços de Atividades Económicas*.

**Categorias Funcionais da Estrutura Ecológica Urbana.** Considere-se a tabela 23. Tal como aconteceu com as categorias de *Solo Rural*, os municípios de Matosinhos e de Gondomar não serão contabilizados no total das áreas.

Qualificação Funcional do Solo, km <sup>2</sup>	Porto	Matosinhos	Maia	Gondomar	Vila Nova de Gaia	TOTAL	
						Área, km <sup>2</sup>	Área, %
Áreas de Equipamento	2,78		0,00		0,00	13,61	4,51
Áreas Verdes de Utilização Pública	3,54		1,41		1,02	5,97	17,76
Áreas Verdes Mistas	0,92		1,34		2,00	4,25	12,64
Áreas Verdes Privadas a Salvar	0,82	6,02	0,00	4,82	3,15	3,97	11,81
Áreas Verdes de Enquadramento	1,77		2,87		5,26	9,90	35,31
Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais	0,00		1,18		0,00	1,18	3,50

Tabela 23 – Qualificação Funcional da Estrutura Ecológica Urbana.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Com a análise da tabela verificamos que a Estrutura Ecológica Urbana do Porto, da Maia e de Vila Nova de Gaia é bastante fragmentada, não existindo uma categoria claramente predominante, apesar das *Áreas Verdes de Enquadramento* contarem com mais de 35% de toda a superfície ecológica. Observa-se, também, que no caso do Porto encontramos maior superfície de *Áreas Verdes de Utilização Pública* e de *Áreas de Equipamento*. Na Maia e em Vila Nova de Gaia as *Áreas Verdes de Enquadramento* são as que mais se destacam das restantes.

Observe-se o gráfico 10, a seguir.

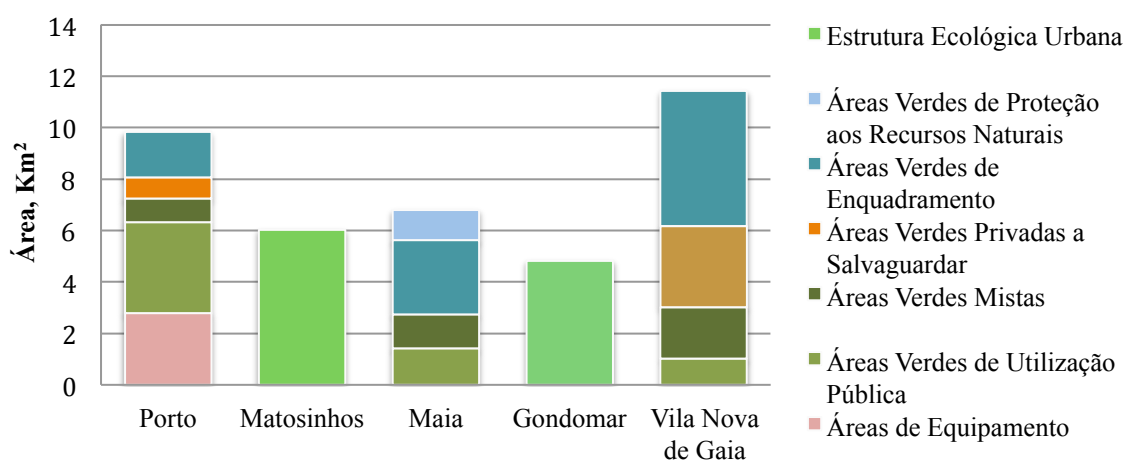


Gráfico 10 – Qualificação Funcional da Estrutura Ecológica Urbana.

Com a análise do gráfico verificamos que as *Áreas Verdes de Enquadramento* (azul água) são bastante expressivas em Vila Nova de Gaia, ficando os restantes municípios mais fragmentados. Verificamos também que tanto Matosinhos como Gondomar são os municípios que contabilizam com a menor área disponível para a *Estrutura Ecológica Urbana* (verde claro). No caso do Porto confirma-se que as *Áreas Verdes de Utilização Pública* (verde) e as *Áreas de Equipamento* (vermelho), representam uma fatia mais importante do território. Enquanto que na Maia a distribuição das áreas se revela mais equilibrada, com as *Áreas Verdes de Enquadramento* a terem um papel mais relevante.

Observe-se a seguir a figura 28, também no Anexo 20, onde estão desenhadas as categorias da *Estrutura Ecológica Urbana* no território.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

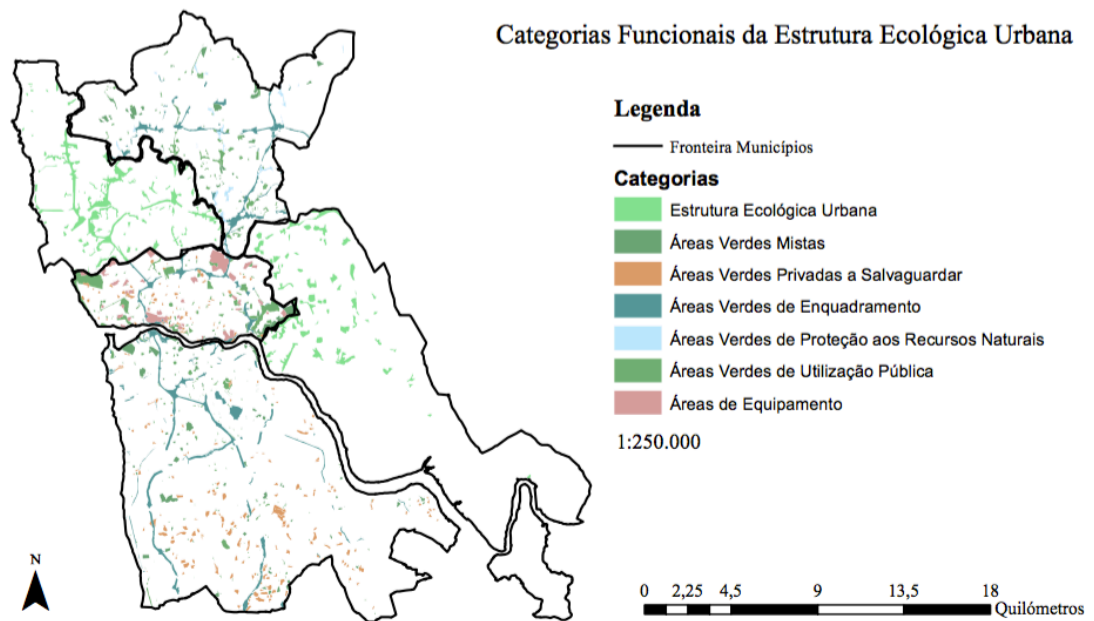


Figura 28 – Categorias Funcionais da Estrutura Ecológica Urbana.

Verificamos uma distribuição fragmentada desta categoria de solo por todo o território, revelando-se mais concentrada quanto mais próximo do Porto. Isto representa uma clara ligação entre o Solo Urbano e a Estrutura Ecológica Urbana. De facto, o Porto apresenta uma grande concentração destas categorias, onde encontramos, a noroeste do seu território, uma grande mancha de *Áreas Verdes de Utilização Pública*, destinada ao Parque da Cidade do Porto, também a norte do território, junto da fronteira com a Maia, encontramos outra mancha grande de *Áreas de Equipamento*, destinada a todo o Polo Universitário, ao Hospital de S. João e ao IPO do Porto e, da mesma forma, a sul, junto da Ponte da Arrábida, encontramos mais uma grande mancha de *Áreas de Equipamentos*, onde se encontram as Faculdades de Ciências, de Arquitetura e de Letras.

Tanto em Matosinhos, como em Gondomar, não existe a distinção das categorias, no entanto, verifica-se que as áreas verdes predominantes em Matosinhos, se destinam a espaços de enquadramento, enquanto que em Gondomar estas áreas se encontram dispersas.

No município da Maia as áreas verdes encontram-se dispersas e fragmentadas por todo o território, onde se verifica a existência mais predominante de *Áreas Verdes Mistas*, e de *Áreas de Enquadramento de Espaço-canal* junto a autoestradas. É também

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

possível encontrar, pequenos aglomerados de *Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais* dispersos pelo território.

Em Vila Nova de Gaia encontram-se, essencialmente *Áreas Verdes Privadas a Salvaguardar* dispersas por todo o território, assim como de *Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço-canal*. Em pequenos aglomerados um pouco dispersos por todo o território é possível encontrar *Áreas Verdes de Utilização Pública*.

Numa análise mais global é interessante salientar que se analisarmos as *Áreas Verdes de Enquadramento*, é possível prevermos o traçado das Autoestradas e Vias Rápidas. Nomeadamente o traçado da VCI no Porto, da A28, A4 e N14 em Matosinhos, da A3, A4, A41 e N14 na Maia, e da A29 e A1 em Vila Nova de Gaia.

## **IV. Conclusão**

### **4.1. O planeamento**

O ordenamento do território em Portugal recorrendo a instrumentos de planeamento e controlo começou a dar os seus primeiros passos no início do século XX. De facto, o Porto viu uma série de planos urbanísticos serem elaborados e aprovados, mas cuja aplicação não foi total ou eficaz. Só no final do século o país viu esses instrumentos a serem aplicados por todo o território, com o Decreto-Lei n.º 69/90 que virou a página do planeamento territorial em Portugal. No início do século seguinte, após a publicação do Decreto-Lei n.º 380/99, ocorreu a 2ª renovação envolvendo melhoramentos que vão desde a melhor articulação entre os planos, o planeamento já não se cingia apenas ao território municipal, mas também a todo o território nacional, até à definição de melhores instrumentos de controlo à construção e à expansão.

A história do Porto e dos restantes municípios comprovam, de facto, que o século XX, devido à instabilidade provocada, por exemplo, pelas várias guerras, pela ditadura e pelo êxodo rural, tornaram o papel das cidades muito mais importante no bem estar das populações e do desenvolvimento económico. A indústria e as empresas foram também forçadas a fugir para as preferências, o que provocou a degradação do centro urbano e o seu conseqüente envelhecimento. Em meados do século, a população dos centros urbanos aumentou consideravelmente. Este acontecimento provocou a dispersão das áreas urbanizadas para fora das fronteiras do Porto, levando a uma necessidade de readaptação e de novos instrumentos de controlo. Como por exemplo as leis do solo, que procuravam colmatar falhas em termos de construções clandestinas ou dos preços elevados dos imóveis. Nos dias de hoje a conjuntura é diferente. A população urbana estagnou e a procura por novas habitações diminuiu. As sucessivas crises financeiras agravaram o progresso e a expansão. Agora fala-se em *Reabilitação* e fala-se em *Turismo*.

### **4.2. Algumas conclusões obtidas**

**Solo urbano e solo rural.** Com a análise desenvolvida nesta dissertação verificamos que a malha urbana do Porto se estende para além da fronteira deste município, propagando-se pelos municípios vizinhos. De facto, 60% da área do estudo é

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

ocupada por *Solo Urbano*, para o qual Vila Nova de Gaia, o maior município do estudo, contribui com a maior parcela bruta superficial, e Gondomar, o município mais interior, contribui com a menor parcela de *Solo Urbano*.

Com efeito, assinalamos por exemplo, que em Gondomar existe 60% mais *Solo Rural* contra os 40% de *Solo Urbano*, mas verificamos também que o Porto não inclui *Solo Rural*. No entanto, apesar de 100% do seu território ser ocupado por *Solo Urbano*, este apenas contribui com 8,41% da área que estudamos. Realizando uma comparação global do território é difícil compreender qual o município mais ou menos ruralizado e apesar das áreas brutas nos permitirem estabelecer uma segmentação, só a análise separada para cada município, nos permite obter uma melhor compreensão da proporção entre *Solo Rural* e *Solo Urbano*.

<b>Superfície da Classificação do Solo</b>	<b>Porto</b>	<b>Matosinhos</b>	<b>Maia</b>	<b>Gondomar</b>	<b>Vila Nova de Gaia</b>
<b>Proporção</b>	0	0,35	0,58	1,60	0,45

Tabela 24 – Proporção da Classificação do Solo de cada município.

Verificamos, portanto, que este rácio não é igual para todos os municípios, de facto, Gondomar é o único cujo rácio é superior a 1. Inversamente o Porto contabiliza com uma proporção de 0, já que o *Solo Rural* é inexistente neste município. Matosinhos conta com 0,35 e Vila Nova de Gaia 0,45. A Maia, apesar de contabilizar com menor superfície bruta de *Solo Rural* que Vila Nova de Gaia, revelou ter um maior rácio de 0,58, isto poderá indicar a maior ruralidade deste município.

Com o estudo e análise do mapa de classificação do solo, podemos confirmar diferentes cenários. O primeiro, verifica-se com o alastramento do *Solo Urbano* do Porto para as áreas periféricas, sendo este tipo de solo mais frequente quanto mais próximo do Porto e do Litoral. O facto do *Solo Urbano* ser mais frequente junto ao litoral poderá explicar a maior ruralidade da Maia, dado que este município não entra em contacto com o mar. De facto, verifica-se que nos extremos norte e nordeste do seu território, (as zonas mais afastadas do Porto e do Litoral), a maior concentração de *Solo Rural*. No caso de Vila Nova de Gaia verifica-se o mesmo processo, onde as zonas mais

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

afastadas do Porto e do Litoral (a sudeste do território), apresentam a maior concentração de *Solo Rural*.

Observe-se a figura 29 onde sobreposemos ao mapa do *Solo Rural* do estudo dois círculos centrados no centro do Porto. O círculo rosa representa um raio de 5km, e o espaço verde escuro interior representa o Solo Rural presente no interior. O círculo vermelho representa um raio de 10km desde o centro do Porto.

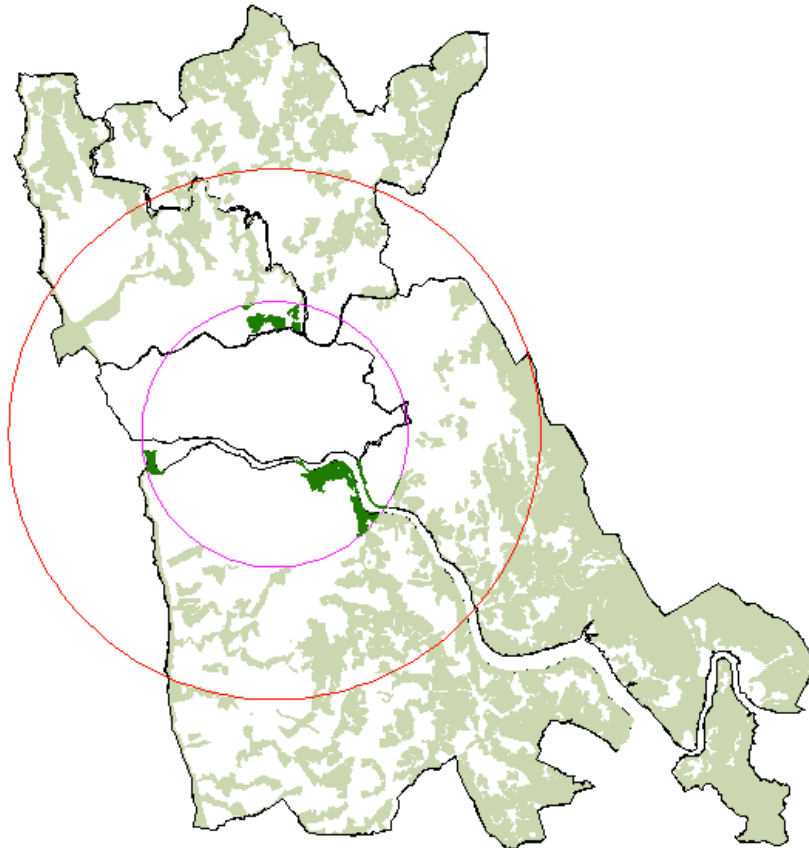


Figura 29 – Ocupação do *Solo Rural* (verde), comparativamente com a distância ao centro do Porto a 5km (raio rosa) e a 10km (raio vermelho).

Com este exercício gráfico podemos verificar que a 5km do centro do Porto, a presença de *Solo Rural* é bastante baixa, verificando-se apenas zonas costeiras/fluviais<sup>15</sup>. Até aos 10km, a presença do *Solo Rural* começa a ser mais notória, no entanto, só a partir dos 10km a intensidade ocupacional desta classe de solo é realmente visível. Com efeito, com base nesta análise poderemos dizer que a maior parte do *Solo Urbano* planeado como consolidado e contínuo nos PDM's se situa dentro dos 10km do centro

<sup>15</sup> É importante a ser referido que a superfície do Porto de Leixões é considerada *Solo Rural*, apesar de ser um equipamento de apoio ao desenvolvimento Urbano

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

do Porto. Enquanto o restante território está planeado de forma a que o urbano se apresente mais fragmentado.

**(Sub)Categorias de *Solo Rural* e de *Solo Urbano*.** Mas analisemos também as diferentes (sub)categorias do solo. No que toca às categorias de *Solo Rural*, constatamos à primeira vista a predominância de Áreas Agrícolas ou Florestais, contabilizando com quase 90% de todo o *Solo Rural*. Dessas áreas, as de produção são as mais frequentes, contabilizando com cerca de 70km<sup>2</sup>. Este elevada superfície de produção são predominantes na Maia, em Gondomar e em Vila Nova de Gaia. Em Gondomar verificamos que as áreas de produção se encontram na mesma ordem de grandeza que dos *Espaços Uso Múltiplo*, de facto esta categoria de solo é bastante mais frequente em Gondomar que nos restantes municípios, encontrando-se, essencialmente, nos extremos leste e sul do território.

Através de uma análise global verificamos que os municípios da Maia e de Vila Nova de Gaia apresentam uma maior fragmentação do *Solo Rural*, com superfícies mais pequenas, diversificadas e dispersas. Porém, verificamos que em Vila Nova de Gaia existe uma maior e mais concentrado *Solo Rural*, com superfícies mais pequenas, diversificadas e dispersas. Porém, verificamos que em Vila Nova de Gaia existe uma maior e mais concentrada superfície de proteção agrícola ou florestal, face aos restantes municípios.

No que concerne à organização do Solo Urbano do território, verificamos que mais de 70% da superfície territorial se encontra urbanizada. No entanto, tal como vimos, Matosinhos e Gondomar não fazem distinção dos Solos Urbanizáveis, pelo que este valor poderá ser ligeiramente inferior. Verificamos ainda que em todos os restantes municípios a superfície de *Solo Urbanizado* é superior à de *Solo Urbanizável*. Vila Nova de Gaia destaca-se dos demais, dado que a superfície de *Solo Urbanizável*, supera largamente os valores dos outros municípios, contabilizando com mais de 30% da área municipal. Do mesmo modo concluímos que o Solo Urbanizado é mais frequente, quanto mais próximo do Porto e do litoral, seguindo a tendência do *Solo Urbano*. Porém, o mesmo não se constatou com o *Solo Urbanizável*, cuja dispersão não segue qualquer tipo de regra. Esta é dispersa pelos territórios dos municípios, ainda que na Maia as

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

superfícies sejam maiores e mais concentradas do que em Vila Nova de Gaia. Já no Porto estas áreas encontram-se dispersas e são de muito reduzida dimensão.

Atente-se agora nas *Categorias Funcionais do Solo Urbanizado*. Verificamos que em todos os municípios se verificou a predominância dos *Espaços Residenciais*, que contabilizam com mais de 60% da superfície do estudo. Verifica-se também que quanto maior o município, maior a área disponível para esta categoria. E existem alguns aspetos que se destacam. Por exemplo, em Vila Nova de Gaia, observamos que os *Espaços Habitacionais* se encontram planeados essencialmente no alinhamento da costa.

Os *Espaços Económicos* sucedem com 15%, no entanto, o Porto é o único município para o qual esta área não é significativa. Matosinhos realça-se com as superfícies mais concentradas onde se encontram as zonas industriais e a refinaria Petrolgal, confirmando a localização estratégica a norte do Porto de Leixões e a sul do Aeroporto.

Observe-se que no centro do Porto e de Vila Nova de Gaia a presença de *Espaços Urbanos de Baixa Densidade*, destinados aos usos mistos. Esta superfície concentra-se, essencialmente, no interior da VCI e reflete a presença de edificações mais antigas.

No que toca às *Categorias Funcionais de Solo Urbanizável*, a primeira conclusão prende-se com o facto de que apenas o Porto, a Maia e Vila Nova de Gaia apresentam *Solos Urbanizáveis*, porém o Porto possui uma área muito reduzida deste tipo de solo. De seguida, confirmamos que as categorias predominantes, tanto na Maia como em Vila Nova de Gaia são os *Espaços de Usos Mistos* e os *Espaços Residências*.

A análise da *Estrutura Ecológica Urbana* permitiu também obter uma compreensão da estrutura do solo dos municípios, uma vez que se confirmou que estas categorias são mais concentradas junto ao Porto e ao litoral, comprovando uma clara ligação entre o *Solo Urbano* e a *Estrutura Ecológica Urbana*. Em todos os municípios se pode encontrar estas categoria de solo, no entanto, apenas o Porto, a Maia e Vila Nova de Gaia estabelecem categorias funcionais. No caso do Porto, observou-se a maior superfície *Áreas de Equipamento* e de *Áreas Verdes de Utilização Pública*. Na Maia e em Vila Nova de Gaia encontramos a predominância de *Áreas Verdes de*

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

*Enquadramento.* Apesar de Matosinhos não estabelecer categorias funcionais, verificamos que grande parte das *Áreas Verdes* se destinam ao enquadramento de espaços-canaís.

Com efeito, por todo o território do estudo, as *Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço-canal* permitem-nos prever o traçado das infraestruturas viárias, revelando uma antítese entre o automóvel e os meios verdes. No Porto encontramos a presença de *Áreas de Equipamento em Estrutura Ecológica*, em espaços bastante urbanizados como com os Polos Universitários e com os Hospitais.

Como vimos, com o fluxo populacional para as periferias constatou-se que o Porto ainda é, essencialmente, ocupado por áreas habitacionais, no entanto, no que toca a atividades económicas é o menos dominante. As maiores áreas de Atividades Económicas situam-se nos municípios vizinhos, nomeadamente, junto ao Porto de Leixões e ao Aeroporto Francisco Sá Carneiro, nos municípios de Matosinhos e da Maia. O custo por metro quadrado de área das áreas mais periféricas ao Porto, poderá estar na origem da dispersão das empresas e indústrias.

**A geração dos PDM's.** Em vários momentos durante este estudo conseguimos distinguir claramente os PDM's de 1ª Geração com os de 2ª Geração (figura 30). Onde os primeiros não incluem áreas claramente definidas nos planos, tal como acontece em Matosinhos e em Gondomar. Nomeadamente no que concerne à distinção dos *Solos Urbanizados*, de *Solos Urbanizáveis*, na atribuição de categorias funcionais para a *Estrutura Ecológica Urbana*, assim como uma melhor categorização dos Solos Rurais. As Plantas de Ordenamento revelam também muito pouca definição e detalhe do solo. Estes fatores dificultam a análise e o planeamento do território na medida em que se revelam ineficazes na coordenação e programação de iniciativas territoriais.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

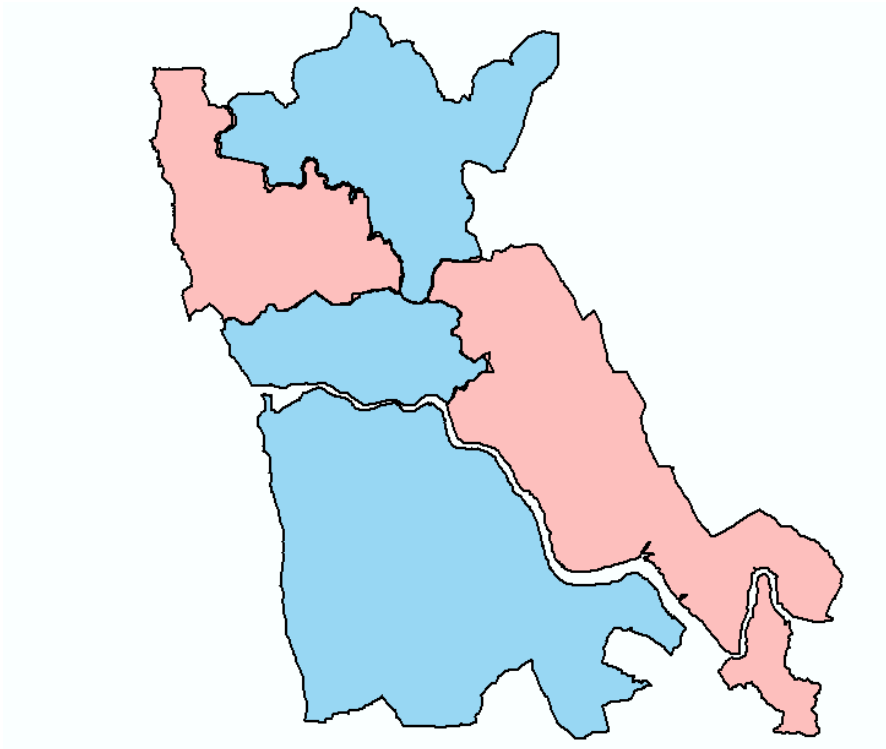


Figura 30 – Os municípios com PDM de 1ª geração a vermelho e os municípios com PDM de 2ª geração a azul.

### 4.3. O trabalho realizado

**Limitações e sugestões.** Para além de que medição manual em *CAD* reduz a precisão dos dados obtidos, a análise executada compreende apenas os dados constantes nos PDM's e não o real uso do solo. Com este exercício partimos, portanto, de um pressuposto de que a utilização do solo corresponde inteiramente ao regulamentado pelo PDM. No entanto, sabemos que isto não acontece, nomeadamente, com os municípios de Matosinhos e de Gondomar cujos PDM's têm sofrido alterações por Planos de Urbanização ou por Planos de Pormenor. Da mesma forma, a existência de um SIG regional que estabelecesse uma estrutura de Classificação e Qualificação do Solo uniforme, permitiria o desenvolvimento de uma análise com outros dados de índole territorial, social ou económica.

É por isto que consideremos interessante o estudo do planeamento territorial pois, no seguimento deste nosso exercício ainda é possível procedermos a um aprofundamento de várias formas: com base na escala NUT II, sobre a Área Metropolitana do Porto, verificar e comparar os PDM's com real uso do solo, ou então,

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

fazer uma análise por épocas de forma a compreender o desenvolvimento da estrutura espacial do solo ao longo do anos e estabelecer tendências para o futuro.

**Notas finais.** A conclusão deste trabalho não é o fim, mas sim o princípio de uma etapa num processo de investigação que se espera com continuidade para outros níveis académicos. O planeamento do território, nomeadamente no que toca ao planeamento urbano, é uma área muito vasta, em constante evolução com novos instrumentos e com novas técnicas.

Embora este exercício seja apenas uma parte de todas as possibilidades, creio que fornecemos um pequeno contributo para a análise e estudo do território e dos instrumentos de planeamento. Esse era o primeiro desafio e acreditamos ter cumprido o desiderato. Tal como refere Hill (1928:113), *“if you cannot do great things yourself, remember that you can do small things in a great way”*, julgamos que com este Porto e os seus Planos correspondemos ao merecimento do Porto, mas também aos nossos Planos.

## **Bibliografia**

Amado, M. (2005). *O Processo de Planeamento Urbano Sustentável*. Lisboa, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

Amorim, C. M. R. (2009). *Ordenamento e Planeamento Ambiental de Zona Costeira: Balanços e Perspectivas*. Braga, Universidade do Minho.

Cardeiro, J. (2009). *Avaliação da Execução Perequacionada de Planos Municipais de Ordenamento do Território*. Lisboa, Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa.

C.M.M. (1992). *Matosinhos - Novo Horizonte de Qualidade - Plano Director Municipal*. Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos.

Castanheira, M. e Pereira, A. (2004). *Matosinhos - histórias para uma História*. Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos.

Chaves A. e Magalhães E. (1999). *Gondomar – Um Coração Rendilhado*. Gondomar, Câmara Municipal de Gondomar - Pelouro da Cultura.

Delgado, A. A.; Ribeiro, A. M. C. (2002) – *Legislação de Direito do Ordenamento do Território e do Urbanismo*. Coimbra, Coimbra Editora.

Falcão, M. (1999). *O Porto, os planos municipais e o turismo*. Revista da Faculdade de Letras — Geografia I série, vol. XV/XVI, pp. 63 - 78.

Fernandes, M. G. (s.d.). *Brevíssima síntese, cronológica, da legislação portuguesa sobre urbanismo e ordenamento do território, desde 1836 – Documento de apoio ao ensino*. Porto, Departamento de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Gomes, A. (2006). *Testemunhos da História - Para um Retrato de Matosinhos Contemporâneo*. Matosinhos, Edições Afrontamento.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Graça, L. (2013). *Moinhos da Maia, no Leça e noutras linhas de água*, pp. 21-26. Maia, Clube Unesco da Maia.

Guimarães, J. A. G. (1995). *Gaia e Vila Nova na Idade Média - Arqueologia de uma área ribeirinha*. Porto, Universidade Portucalense.

Hill, N. (1928). *The Law of Success – In Sixteen Lessons*. Conn., The Ralston University Press Meriden.

Lacerda, T. R. G. (2012). *Gaia e Vila Nova nos Séculos XIII e XIV Uma Perspectiva Económica*. Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Loureiro, M. V. (1997). *Gondomar*. Gondomar, Câmara Municipal de Gondomar.

Mafrá F. e da Silva J. A. (2004). *Planeamento e Gestão do Território*. Porto, Sociedade Portuguesa de Inovação.

Marjav, F. (1964). *Intervenção do Programa Polis em Matosinhos*. Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos.

Marques, H. et al. (1990). *Porto, Percursos nos espaços e nas memórias*. Porto, Edições Afrontamento.

Marques, J. (1998). *Moreira da Maia no Século XIX*. Maia, pp. 27-30. Câmara Municipal da Maia.

Merlin, P. e Choay, F. (2009). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Quadrigre. Paris.

Moreira, P. D. (1969). *Paisagem Toponímica da Maia - Estudos Sobre a Terra da Maia*. Maia, Câmara Municipal da Maia.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Oliveira, A. (1985). *Temas Maiatos - Desmembramento do Concelho - Tema 9*.  
Maia, Câmara Municipal da Maia.

Oliveira, C. de. (1979). *O Concelho de Gondomar - Vol. II*, pp. 6. Porto, Coopag  
S.C.A.R.L.

Pacheco, H. (1986). *O Grande Porto*. Lisboa, Editorial Presença, Lda.

Pinho, P. (2001). *Desenvolvimento Sustentável do Concelho da Maia - Plano  
Estratégico*, pp. 50-52. Maia, Câmara Municipal da Maia.

Pires, M. (2012). *Contributos para o estudo do Povoamento do concelho de Matosinhos  
da Pré-História ao século VII*. Porto, Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Ribeiro, L. (2012). *Urbanismo e Transformações Urbanas em Santo Tirso*. Porto,  
Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

Sequeira, J. (2010). *História do Porto - Como nasce uma cidade - Das origens ao  
Condado Portucalense*. QuidNovi.

Texto Editora, Gabinete de Projectos do Departamento Editorial. (1999). *Dicionário  
Universal da Língua Portuguesa*, pp. 729, 1175. Lisboa, Texto Editora, Lda.

## **Netgrafia**

AMP – *Municípios*. [em linha]. Disponível em

< <http://www.amp.pt/gca/index.php?id=32>> [Consultado em 21/04/2015]

Branco-Teixeira, M. e Gomes, D. (2004). *Fusão Porto - Vila Nova de Gaia, A obra nasce: revista de arquitectura da Universidade Fernando Pessoa*, n.º 02, pp. 106-123. [em linha]. Disponível em <<http://hdl.handle.net/10284/728>> [Consultado em 4/11/2014]

Cabral, J. (2011). *Planeamento Urbano – Urbanização e Cidade, Planeamento e Planos*. [em linha] Disponível em <[http://home.fa.ulisboa.pt/~miarq4p5/PlanUrbano2011-12/PlanUrbano\\_MIArq2011\(1\).pdf](http://home.fa.ulisboa.pt/~miarq4p5/PlanUrbano2011-12/PlanUrbano_MIArq2011(1).pdf)> [Consultado em 22/01/2014]

C.M. Matosinhos. *Galerias Fotográficas*. [em linha]. Disponível em <[http://www.cm-matosinhos.pt/pages/482?image\\_gallery\\_id=26](http://www.cm-matosinhos.pt/pages/482?image_gallery_id=26)> [Consultado em 4/01/2015]

C.M. Matosinhos. *História*. [em linha]. Disponível em <<http://www.cm-matosinhos.pt/pages/335>> [Consultado em 4/01/2015]

Câmara Municipal do Porto. *História da cidade*. [em linha]. Disponível em <<http://www.cm-porto.pt/historia-da-cidade>> [Consultado em 2/11/2014]

Câmara Municipal do Porto. *Cidade*. [em linha]. Disponível em <<http://www.cm-porto.pt/cidade>> [Consultado em 2/11/2014]

Câmara Municipal do Porto. *Gabinete de Estudos do Plano Geral de Urbanização. 1938-1947*. [em linha]. Disponível em <<http://gisaweb.cm-porto.pt/creators/23112/>> [consultado em 2/12/2014]

Costa Lobo, Manuel da. (2011). *on the W@aterfront - Urban Planning in Portugal*. pp. 5 - 15. [em linha]. Disponível em <[http://www.ub.edu/escult/Water/w-18/publication/onthewaterfront\\_18.pdf](http://www.ub.edu/escult/Water/w-18/publication/onthewaterfront_18.pdf)> [Consultado em 21/01/2014].

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Costa, S. da. (1994). *Parecer do Concelho Consultivo da PGR*. P000711993. [em linha]. Disponível em <<http://www.dgsi.pt/pgrp.nsf/0/59df5ceb371450ba8025661700420789?OpenDocument>> [Consultado em 26/11/2013].

DGOT. Direcção Geral do Ordenamento do Território. (1988). *Carta Europeia do Ordenamento do Território*. Lisboa. [em linha]. Disponível em <<http://www.estig.ipbeja.pt/~sirb/carta%20europeia%20de%20ordenamento%20do%20territorio.pdf>> [Consultado em 23/01/2014]

DGT. Direcção Geral do Território. (2014). *O novo Regime da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo*. [em linha]. Disponível em <<http://www.portugal.gov.pt/media/5034529/20140226-maote-apres-rjigt.pdf>> [Consultado em 26/02/2015]

D.G. Território. *SNIT (Sistema Nacional de Informação Territorial)*. [em linha]. Disponível em <[http://www.dgterritorio.pt/sistemas\\_de\\_informacao/snit/](http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/)> [Consultado em 28/10/2013]

Fernandes, (2004). *Contributos para a Coordenação Territorial no Grande Porto*. [em linha]. Disponível em <<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo12431.pdf>> [Consultado em 04/01/2015]

Gaiurb - Urbanismo e Habitação, EM. *PDM de Vila Nova de Gaia*. [em linha]. Disponível em <<http://www.gaiurb.pt/pdm.htm>> [Consultado em 28/10/2013]

IGEO. (s.d.). *O Ordenamento do Território em Portugal*. [em linha]. Disponível em <[http://www.igeo.pt/instituto/cegig/got/17\\_planning/files/indicadores/ot\\_portugal.pdf](http://www.igeo.pt/instituto/cegig/got/17_planning/files/indicadores/ot_portugal.pdf)> [Consultado em 21/01/2014]

INE. (2013). *Instituto Nacional de Estatística, Censos 2011*. Disponível em <<http://censos.ine.pt/>> [Consultado em 18/02/2014]

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Directores do Porto e concelhos limítrofes**

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia. (2015). *Comunicado à imprensa - Governo aprova reforma do ordenamento do território*. Governo de Portugal. [Em linha]. Disponível em <<http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministerio-do-ambiente-ordenamento-do-territorio-e-energia/mantenha-se-atualizado/20150226-maote-territorio.aspx>> [Consultado em 26/02/2014]

Miranda, N. (1992). *Município de Matosinhos – Plano Director Municipal*. Matosinhos, Câmara Municipal de Matosinhos.

Portal do Ambiente. *1.0 - Qualificação do Solo*. [em linha]. Disponível em <<http://www.ambiente.maiadigital.pt/ordenamento-do-territorio/pmots-on-line/planos-em-vigor/plano-director-municipal/conteudo-documental-2013-elementos-fundamentais/qualificacao-do-solo/>> [Consultado em 20/02/2015]

Portas, Nuno (2011). *O Urbano e a Urbanística ou o tempo e das formas*. Disponível em <<http://www.culturgest.pt/actual/01/01-nunoportas.html>> [Consultado em 23/11/2013]

Porto Património Mundial – *Portas e Postigos da Muralha do Século XIV*. [em linha]. Disponível em <<http://www.portopatrimoniomundial.com/muralha-do-seacuteculo-xiv.html>> [Consultado em 26/01/2015].

Rocha, João C. R. da. (2009). *A Eficácia dos PDM no Controlo da Dispersão Urbana: O Caso do Município de Chaves*. pp. 16 - 47. [em linha]. Disponível em <[http://repositorio.utad.pt/bitstream/10348/277/1/msc\\_jcrocha.pdf](http://repositorio.utad.pt/bitstream/10348/277/1/msc_jcrocha.pdf)> [Consultado em 25/01/2015].

## **Enquadramento Legal**

Ministério das Obras Públicas e Comunicações. *Decreto-Lei n.º 24802, de 21 de Dezembro*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 299, de 21.12.1934, pp. 2137.

Ministério das Obras Públicas e Comunicações. *Decreto-Lei n.º 33921, de 5 de Setembro*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 197, de 05.09.1944, pp. 883.

Ministério das Obras Públicas. *Decreto-lei n.º 38382, de 7 de Agosto*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 166-Supl, de 07.08.1951, pp. 715.

Presidência do Conselho. *Decreto-Lei n.º 576/70, de 24 de Novembro*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 273, de 24.11.1970, pp. 1749.

Ministério das Obras Públicas. *Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 294, de 17.12.1971, pp. 1921.

Ministério das Obras Públicas. *Decreto n.º 561/71, de 17 de Dezembro*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 294, de 17.12.1971, pp. 1923.

Ministério das Obras Públicas. *Decreto n.º 124/73, de 24 de Março*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 71, de 24.03.1973, pp. 465.

Ministério das Obras Públicas. *Decreto n.º 289/73, de 6 de Junho*. Diário do Governo - 1.ª Série, Nº 133, de 06.06.1973, pp. 983.

Ministério da Habitação Urbanismo e Construção. *Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro*. Diário da República 1ª Série n.º 59, de 05.11.1976, pp. 2517.

Ministério da Habitação Urbanismo e Construção. *Decreto-Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro*. Diário da República 1ª Série n.º 260, de 06.11.1976, pp. 2537.

Ministério da Administração Interna; Ministério da Qualidade. *Decreto-Lei n.º 208/82, de 26 de Maio*. Diário da República 1ª Série n.º 119, de 26.05.1982, pp. 1402.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Ministério da Agricultura Pescas e Alimentação. *Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho*. Diário da República 1ª Série n.º 134, de 14.06.1982, pp. 2318.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território. *Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março*. Diário da República 1ª Série n.º 51 - 2-3-1990 pp. 880-887.

Ministério do Planeamento e Administração do Território. *Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março*. Diário da República 1ª Série n.º 65, de 19.03.1990, pp. 1350.

Assembleia da República. *Lei n.º 43/91, de 27 de Julho*. Diário da República 1ª Série n.º 171, de 27.07.1991, pp. 3733-3734.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território. *Despacho 103-A/92, de 2 de Outubro*. Diário da República 2ª Série n.º 27 - 2-10-1992. pp.1208-1204.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território. *Despacho 92/92, de 2 de Outubro*. Diário da República 2ª Série n.º 27 - 2-10-1992. pp.1208-1204.

Presidência do Conselho de Ministros. *Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio*. Diário da República 1ª Série n.º 115, de 18.05.1995. pp.2992.

Assembleia da República. *Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto*. Diário da República 1ª Série A n.º 184, de 11.08.1998, pp. 3869.

Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território. *Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro*. Diário da República 1ª Série - A n.º 222, de 22.09.1999, pp. 6590-6622.

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. *Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro*. Diário da República 1ª Série n.º 181, de 19.09.2007, pp. 6617-6670.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Câmara Municipal da Maia, *Aviso n.º 2383/2009, de 26 de Janeiro*. Diário da República 2ª Série n. 17, de 26.01.2009, pp. 3753-3799.

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. *Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro*. Diário da República 1ª Série n.º 36, de 20.02.2009, pp. 1168-1205.

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Diário da República 1ª Série n.º 104, de 29.05.2009, pp. 3366-3380. *Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio*

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. *Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de Maio*. Diário da República 1ª Série n.º 104, de 29.05.2009, pp. 3380-3383.

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. *Decreto Regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio*. Diário da República 1ª Série n.º 104, de 29.05.2009, pp. 3383-3389.

Ministério do Ambiente, Do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. *Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto*. Diário da República 1ª Série n.º 152, de 7.08.2009, pp. 5139-5140.

Município do Vila Nova de Gaia. *Aviso n.º 14327/2009, de 12 de Agosto*. Diário da República 2ª Série, n.º 155, de 12.08.2009, pp. 32473.

Município do Vila Nova de Gaia. *Aviso n.º 904/2013, de 18 de Janeiro*. Diário da República 2ª Série, n.º 13, de 12.01.2013, pp. 2785.

Município do Porto. *Aviso n.º 14332/2012, de 25 de Outubro*. Diário da República 2ª Série, n.º 207, de 25.10.2012, pp. 35254-35309.

Assembleia da República. *Lei n.º 11-A/2013, de 28 de Janeiro*. Diário da República 1ª Série, n.º 19-Supl., de 28.01.2013, pp. 552.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

Município da Maia. *Aviso n.º 9751/2013, de 30 de Julho*. Diário da República 2ª Série, N.º 145, de 30.07.2013, pp. 23891-23942.

Assembleia da República. *Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio*. Diário da República, 1ª Série N.º 104, de 30.05.2014, pp. 2988-3003.

Município do Porto. *Aviso n.º 3118/2015, de 24 de Março*. Diário da República 2ª Série , n.º 58, de 24.03.2015, pp. 7330.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexos**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 1 – Decreto-regulamentar n.º 11/2009, de 29 de Maio**

- a) Plano director municipal — igual ou superior à escala de 1:25 000;
- b) Plano de urbanização — igual ou superior à escala de 1:5000 ou, excepcionalmente, à escala de 1:10 000;
- c) Plano de pormenor — igual ou superior à escala de 1:2000.

### Artigo 9.º

#### Regime transitório

1 — O presente decreto regulamentar aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor.

2 — Excepcionam-se do disposto no número anterior:

- a) Os procedimentos relativos aos planos directores municipais relativamente aos quais a comissão de acompanhamento tenha já emitido o respectivo parecer final;
- b) Os procedimentos relativos aos planos de urbanização e planos de pormenor cujas propostas tenham sido apresentadas à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente, à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar, para efeitos de realização de conferência de serviços.

### Artigo 10.º

#### Regiões Autónomas

O presente decreto regulamentar aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução às respectivas administrações autónomas regionais, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

### Artigo 11.º

#### Entrada em vigor

O presente decreto regulamentar entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Março de 2009. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *João António da Costa Mira Gomes* — *Francisco Carlos da Graça Nunes Correia*.

Promulgado em 8 de Maio de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 12 de Maio de 2009.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

## Decreto Regulamentar n.º 11/2009

de 29 de Maio

O regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, remetendo, no entanto, a definição dos critérios de classificação e de reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e do solo urbano, para decreto regulamentar posterior.

É neste contexto que se cumpre o objectivo de estabelecer os critérios a observar pelos municípios no âmbito

dos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos municipais de ordenamento do território, assim se permitindo que, num domínio de elevada complexidade técnica, possam aqueles planos dispor de uma base harmonizada de critérios.

O presente decreto regulamentar trata, num primeiro momento, os critérios a observar na classificação do solo, entendida esta como a opção de planeamento territorial determinativa do destino básico dos terrenos e assente na diferenciação entre as classes de solo rural e de solo urbano.

Estabelece-se depois que a reclassificação do solo rural como solo urbano apenas seja admitida a título excepcional, combatendo-se a prática de aumento indiscriminado dos perímetros urbanos, com a consequente inutilização desproporcionada de espaços agrícolas, florestais ou verdes lúdicos. Simultaneamente, sinaliza-se de forma clara que os processos de reclassificação do solo devem ser criteriosa e tecnicamente justificados, em prol de melhores e mais qualificadas cidades.

Opta-se ainda por prever a reclassificação do solo urbano como solo rural nas situações em que o município não procede à programação através da correspondente inscrição no plano de actividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, e ainda nas situações em que, tendo procedido a essa inscrição, não a concretiza no prazo previsto para a execução do plano, salvaguardando-se no entanto os direitos que hajam sido validamente constituídos e que como tal se mantenham.

Deste modo, procura-se evitar a criação de bolsas de terrenos puramente especulativas e assegurar a prossecução programada das opções de planeamento municipal. Paralelamente, criam-se condições para que a expansão das infra-estruturas se enquadre num desenvolvimento também programado, e por isso mais eficiente, de transformação e valorização do território.

Quanto à qualificação do solo, define-se, de acordo com os princípios fundamentais da compatibilidade de usos, da graduação, da preferência de usos e da estabilidade, o conceito de utilização dominante de uma categoria de solo como a afectação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo plano municipal de ordenamento do território.

No que se refere ao solo rural, prevê-se que a sua qualificação se processe de acordo com as categorias previstas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, conferindo-se, no entanto, aos planos municipais de ordenamento do território a possibilidade de proceder à sua desagregação por subcategorias, desde que estas se revelem adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.

Consagra-se ainda a possibilidade de os planos municipais de ordenamento do território definirem outras categorias de solo rural para os aglomerados rurais, para as áreas de edificação dispersa ou para outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano, proporcionando-se deste modo aos municípios as necessárias condições para que possam, na ampla margem de discricionariedade de planeamento que legalmente lhes assiste, prosseguir da melhor forma a concretização do modelo de organização espacial do respectivo território.

No que concerne à qualificação do solo urbano, determina-se que a mesma deve considerar as finalidades que normalmente se encontram associadas ao processo de urbanização e à edificação, estabelecendo-se paralelamente que a qualificação a estabelecer e a regulamentar

nos planos municipais de ordenamento do território se deve operar através da integração em categorias funcionais e em categorias operativas.

À semelhança do que ocorre no âmbito da qualificação do solo rural, também no que se reporta à qualificação do solo urbano se confere aos municípios a possibilidade de proceder à desagregação das categorias funcionais e operativas por subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal, abrindo espaço aos municípios para pensarem de forma integrada e adequada a melhor forma de categorizar o solo urbano.

Paralelamente, pretende-se introduzir maior flexibilidade no exercício da ampla margem de discricionariedade de planeamento, fornecendo aos municípios categorias suficientemente abrangentes para que os diferentes espaços que constituem o solo urbano possam ser disciplinados nos planos municipais de ordenamento do território pela via considerada mais adequada.

Assim, enquanto que as categorias funcionais assentam num critério de utilização dominante, em que cabe aos planos municipais de ordenamento do território providenciarem, para cada uma delas e para eventuais subcategorias, a respectiva regulamentação, as categorias operativas estruturam-se de acordo com o grau de urbanização do solo, o grau de consolidação morfo-tipológica e a programação da urbanização e da edificação, prevendo-se como categorias base a de solo urbanizado e a de solo urbanizável.

Prevê-se ainda que as categorias de solo urbanizado e de solo urbanizável possam, em razão do grau de urbanização e do tipo de operações urbanísticas previsto, ser desagregadas em subcategorias.

Finalmente, regista-se o facto de esta legislação ser aprovada em simultâneo com os decretos regulamentares respeitantes aos conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo e à cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, o que significa um passo decisivo na reforma empreendida pelo XVII Governo Constitucional de consolidação de todo o edifício legal e regulamentar no âmbito da política pública de ordenamento do território e de urbanismo.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

Nos termos da alínea *c*) do artigo 199.º da Constituição e ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 72.º, no n.º 5 do artigo 73.º e na alínea *b*) do n.º 1 do artigo 155.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objecto e âmbito

1 — O presente decreto regulamentar estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios e as categorias de qualificação do solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional.

2 — Os critérios referidos no número anterior aplicam-se aos procedimentos de elaboração, alteração e revisão dos planos municipais de ordenamento do território.

3 — Os critérios a que se referem os números anteriores são desenvolvidos e concretizados, à escala regional, pelos planos regionais de ordenamento do território.

#### Artigo 2.º

##### Regime de uso do solo

O regime de uso do solo é estabelecido nos planos municipais de ordenamento do território através da classificação e da qualificação do solo, de acordo com a expressão territorial da estratégia de desenvolvimento local e com as leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo.

#### Artigo 3.º

##### Condicionantes

Nas áreas abrangidas por restrições e servidões de utilidade pública, os respectivos regimes prevalecem sobre as demais disposições dos regimes de uso do solo das categorias em que se integram.

## CAPÍTULO II

### Classificação do solo

#### Artigo 4.º

##### Conceito

1 — A classificação do solo traduz a opção de planeamento territorial que determina o destino básico dos terrenos, assentando na distinção fundamental entre as classes de solo rural e de solo urbano.

2 — Classifica-se como solo rural o que se destina ao aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos, a espaços naturais de protecção ou de lazer ou a outros tipos de ocupação humana que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

3 — Classifica-se como solo urbano o que se destina a urbanização e a edificação urbana.

4 — A classificação e a reclassificação do solo são estabelecidas em plano municipal de ordenamento do território, nos termos do disposto no presente decreto regulamentar e no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

#### Artigo 5.º

##### Classificação do solo como rural

1 — A classificação do solo como rural visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas afectas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.

2 — A classificação do solo como rural obedece à verificação de um dos seguintes critérios:

a) Reconhecida aptidão para aproveitamento agrícola, pecuário e florestal ou de recursos geológicos;

b) Ocorrência de recursos e valores naturais, ambientais, culturais ou paisagísticos, designadamente os identifica-

dos e salvaguardados ao abrigo dos planos regionais ou dos planos especiais de ordenamento do território, bem como os que se encontrem protegidos ao abrigo dos regimes territoriais definidos nos termos de lei especial, que justifiquem ou beneficiem de um estatuto de protecção, conservação ou valorização incompatível com o processo de urbanização e a edificação;

c) Ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos ou de outros factores de perturbação ambiental, de segurança ou de saúde públicas, incompatíveis com a integração em solo urbano;

d) Localização de equipamentos, estruturas, infra-estruturas e sistemas indispensáveis à defesa nacional, segurança e protecção civil incompatíveis com a integração em solo urbano;

e) Afectação a infra-estruturas, equipamentos ou outros tipos de ocupação humana que não confirmam o estatuto de solo urbano.

3 — Na classificação do solo como rural, nos termos do número anterior, deve ser ponderada a actual ocupação do solo.

#### Artigo 6.º

##### Classificação do solo como urbano

1 — A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade, a valorização e o pleno aproveitamento das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais.

2 — O solo urbano compreende os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, incluindo os solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

3 — A classificação do solo como urbano fundamenta-se na indispensabilidade e adequação quantitativa e qualitativa de solo para implementar a estratégia de desenvolvimento local.

4 — A classificação do solo como urbano observa, cumulativamente, os seguintes critérios:

a) Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal;

b) Existência ou previsão de aglomeração de edifícios, população e actividades geradora de fluxos significativos de população, bens e informação;

c) Existência ou garantia de provisão, no horizonte do plano municipal de ordenamento do território, de infra-estruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações;

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos que satisfaçam as suas necessidades colectivas fundamentais.

5 — Na aplicação dos critérios referidos nas alíneas c) e d) do número anterior devem ser adoptadas soluções apropriadas às características e funções específicas de cada espaço urbano.

#### Artigo 7.º

##### Reclassificação do solo rural como solo urbano

A reclassificação do solo rural como solo urbano concretiza-se através de procedimentos de alteração ou

de revisão de plano municipal de ordenamento do território, tem carácter excepcional e depende da comprovação da sua necessidade face à dinâmica demográfica, ao desenvolvimento económico e social e à indispensabilidade de qualificação urbanística, obedecendo ao disposto no artigo anterior e ainda aos seguintes critérios complementares:

a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução do plano director municipal em vigor, suportada em indicadores de execução física da urbanização e da edificação e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;

b) Aferição do grau de aproveitamento e da disponibilidade de áreas urbanas susceptíveis de reabilitação, renovação e reestruturação ou de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano;

c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de factores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afectar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do espaço urbano;

d) Compatibilidade com os planos sectoriais com incidência territorial e com as orientações dos planos regionais de ordenamento do território, bem como conformidade com os limiares máximos de expansão do solo urbano nestes estabelecidos;

e) Programação da execução da urbanização e da edificação do solo a reclassificar;

f) Necessidade de realocização ou redistribuição de áreas de urbanização programada sem acréscimo da superfície total do perímetro urbano.

#### Artigo 8.º

##### Reclassificação do solo urbano como solo rural

1 — A reclassificação do solo urbano como solo rural concretiza-se através de procedimentos de alteração ou de revisão de plano municipal de ordenamento do território, obedece aos critérios previstos no artigo 5.º e ocorre nas seguintes situações:

a) Quando assim resulte dos instrumentos de gestão territorial em vigor;

b) Quando da actualização das previsões de evolução demográfica, económica e social do município e da avaliação da execução do plano municipal de ordenamento do território em vigor se conclua, com fundamento nos critérios enunciados no artigo anterior, que a área urbanizável prevista no plano é excessiva;

c) No âmbito da realocização ou redistribuição previstas na alínea f) do artigo anterior.

2 — No prazo definido para a execução do plano municipal de ordenamento do território, a câmara municipal deve proceder à programação das áreas não urbanizadas integradas no perímetro urbano, inscrevendo-a no plano de actividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal.

3 — A falta de programação referida no número anterior ou a sua não execução no prazo definido para a execução do plano determinam para a câmara municipal a obrigação de proceder, em sede de procedimento de revisão, à reclassificação do solo urbano como solo rural.

4 — Decorrido o prazo de execução da programação previsto pelo plano, considera-se que ocorre a falta de exe-

cução da programação da urbanização referida no número anterior sempre que tenham decorrido os prazos, incluindo eventuais prorrogações, dos actos de licenciamento ou da admissão de comunicações prévias validamente praticadas.

5 — Não existe obrigação de proceder à reclassificação do solo urbano como rural prevista no n.º 3 quando ocorra uma das seguintes situações:

a) Da reponderação efectuada no procedimento de revisão se concluir, fundamentadamente, pela manutenção do estatuto de solo urbano;

b) Para essa área subsistam actos de licenciamento ou de admissão de comunicações prévias de operações de loteamento ou obras de urbanização validamente constituídos e em vigor.

### CAPÍTULO III

#### Qualificação do solo

##### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

##### Artigo 9.º

##### Conceito

A qualificação do solo processa-se através da sua integração nas várias categorias e subcategorias do solo rural e do solo urbano, definidas nos termos do presente decreto regulamentar, e estabelece o seu aproveitamento em função da utilização dominante e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para cada categoria e subcategoria.

##### Artigo 10.º

##### Utilização dominante

1 — A utilização dominante de uma categoria de solo corresponde à afectação funcional prevalecente que lhe é atribuída pelo plano municipal de ordenamento do território, fundamentado na análise dos recursos e valores presentes e na previsão das actividades e dos usos do solo adequados à concretização da estratégia de desenvolvimento local e do correspondente modelo de organização espacial do território municipal.

2 — A definição da utilização dominante das categorias em solo rural ou em solo urbano deve obedecer aos seguintes princípios fundamentais:

a) Princípio da compatibilidade de usos — garantindo a separação de usos incompatíveis e favorecendo a mistura de usos complementares ou compatíveis, a multifuncionalidade do solo rural e a integração de funções no solo urbano, contribuindo para uma maior diversidade e sustentabilidade territoriais;

b) Princípio da graduação — garantindo que, nas áreas onde convirjam interesses públicos entre si incompatíveis, sejam privilegiados aqueles cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, de acordo com critérios ambientais, económicos, sociais, culturais e paisagísticos;

c) Princípio da preferência de usos — acautelando a preferência de usos que, pela sua natureza, não possam ter localização distinta;

d) Princípio da estabilidade — consagrando critérios de qualificação do solo que representem um referencial estável no período de vigência do plano municipal de ordenamento do território.

##### Artigo 11.º

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.

2 — A estrutura ecológica municipal é identificada e delimitada nos planos directores municipais, em coerência com a estrutura regional de protecção e valorização ambiental definida nos planos regionais de ordenamento do território e com as orientações contidas nos planos sectoriais que contribuam para os objectivos definidos no número anterior.

3 — A estrutura ecológica municipal incide nas diversas categorias de solo rural e urbano com um regime de uso adequado às suas características e funções, não constituindo uma categoria autónoma.

##### Artigo 12.º

##### Espaços-canais

1 — Os espaços-canais correspondem às áreas de solo afectas às infra-estruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser qualificados como categoria de solo rural ou de solo urbano.

2 — As faixas e áreas sujeitas a servidão *non aedificandi* decorrentes da existência ou da previsão de um espaço-canal devem ser classificadas e qualificadas através da integração na classe e categoria onde se inserem.

3 — A cessação ou caducidade da servidão *non aedificandi* referida no número anterior determina a aplicação das regras referentes à categoria onde se insere ou, na ausência destas, a obrigatoriedade de redefinição do uso do solo.

##### SECÇÃO II

#### Qualificação do solo rural

##### Artigo 13.º

##### Crítérios

1 — A qualificação do solo rural regula o seu aproveitamento sustentável com base nas seguintes funções:

- a) Produção agrícola, pecuária e florestal;
- b) Exploração de recursos geológicos;
- c) Produção de energias renováveis;
- d) Conservação de recursos e valores naturais, ambientais, florestais, culturais e paisagísticos;
- e) Outras funções compatíveis com o estatuto de solo rural.

2 — A qualificação do solo rural processa-se através da integração em categorias e subcategorias a definir e regulamentar com base nos seguintes critérios:

a) Compatibilidade com as opções dos planos regionais de ordenamento do território, designadamente no respeitante à estrutura regional de protecção e valorização ambiental, ao ordenamento agrícola e florestal, ao orde-

namento dos recursos geológicos e ao desenvolvimento de actividades económicas admitidas em espaço rural, e com as opções dos planos sectoriais com incidência no território municipal;

b) Conformidade com os planos especiais de ordenamento do território e com os regimes jurídicos de protecção, conservação e valorização dos recursos naturais;

c) Salvaguarda e aproveitamento das áreas afectas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos e à conservação de recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos, bem como a protecção face à ocorrência de riscos naturais ou tecnológicos;

d) Aproveitamento multifuncional dos espaços rurais, com acolhimento de actividades que contribuam para a sua diversificação e dinamização económica e social, salvaguardando a sustentabilidade ambiental e paisagística desses espaços;

e) Enquadramento de equipamentos, estruturas, infra-estruturas e sistemas que não implicam a classificação como solo urbano.

#### Artigo 14.º

##### Categorias de solo rural

1 — A qualificação do solo rural processa-se com base nas categorias identificadas no n.º 2 do artigo 73.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, nos termos do disposto na presente secção.

2 — Os planos municipais de ordenamento do território podem proceder à desagregação das categorias em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.

3 — O solo rural complementar de um ou mais perímetros urbanos que se revele necessário para estabelecer uma intervenção integrada de planeamento através de plano de urbanização deve ser incluído nas categorias e subcategorias do solo rural mais adequadas para garantir a prossecução dos objectivos dessa intervenção.

#### Artigo 15.º

##### Espaços agrícolas ou florestais

1 — A utilização dominante destes espaços é o desenvolvimento das actividades agrícola, pecuária e florestal, com base no aproveitamento do solo vivo e dos demais recursos e condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

2 — Os regimes de uso do solo aplicáveis a estes espaços devem promover a compatibilização do aproveitamento agrícola, pecuário e florestal com as outras funções que o solo vivo, em articulação com o ciclo hidrológico terrestre, desempenha no suporte a processos biofísicos vitais para o desenvolvimento de actividades humanas e para a conservação da natureza e da biodiversidade.

3 — Os planos municipais de ordenamento do território podem autonomizar como categorias de solo rural afecto a espaços agrícolas ou florestais:

a) Os espaços agrícolas ou florestais de produção;

b) Os espaços agrícolas ou florestais de conservação, designadamente os integrados em áreas classificadas de conservação da natureza e da biodiversidade;

c) Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, ocupados quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos

agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.

4 — O uso do solo das categorias de espaços referidas no número anterior deve ser regulamentado conforme o previsto na legislação e nos planos sectoriais respeitantes às respectivas actividades e usos.

5 — Podem desenvolver-se nestes espaços outras actividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e actividades agro-industriais, turísticas, de lazer e culturais, conforme regulamentação a estabelecer nos planos municipais de ordenamento do território.

#### Artigo 16.º

##### Espaços afectos à exploração de recursos geológicos

1 — Os planos municipais de ordenamento do território devem delimitar e regulamentar como categoria específica de solo rural as áreas afectas à exploração de recursos geológicos.

2 — A regulamentação desta categoria de uso do solo deve assegurar a minimização dos impactes ambientais e a compatibilização de usos, em fases de exploração dos recursos geológicos, e a recuperação paisagística, após o término dessa actividade.

3 — As áreas de prospecção, cativas ou de reserva para actividades de exploração dos recursos geológicos devem ser integradas nas categorias de solo que correspondam ao seu uso actual, com salvaguarda das condições que permitam a sua exploração futura.

4 — Os planos municipais de ordenamento do território devem também regulamentar a localização das actividades de transformação industrial primária de produtos geológicos e definir as circunstâncias e condições em que devem integrar-se em espaços de actividades extractivas ou, alternativamente, em espaços industriais.

#### Artigo 17.º

##### Espaços naturais

1 — Devem ser qualificadas como espaços naturais as áreas com maior valor natural como tal identificadas nos planos de ordenamento de áreas protegidas, as áreas de ocorrência dos valores naturais nos sítios e nas zonas de protecção especial, de acordo com o plano sectorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, cuja utilização dominante não seja agrícola, florestal ou geológica.

2 — Devem também ser qualificadas como espaços naturais as zonas húmidas e as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas ou afloramentos rochosos.

#### Artigo 18.º

##### Espaços afectos a actividades industriais

Os planos municipais de ordenamento do território podem definir categorias de solo rural correspondentes aos espaços de instalação de actividades industriais directamente ligadas ao aproveitamento de produtos agrícolas, pecuários, florestais e geológicos.

## Artigo 19.º

**Outras categorias de solo rural**

1 — Conforme disposto na alínea e) do n.º 2 do artigo 73.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, os planos municipais de ordenamento do território podem definir outras categorias do solo rural para os aglomerados rurais, para as áreas de edificação dispersa ou para outros tipos de ocupação humana que não confirmem o estatuto de solo urbano.

2 — Em função do modelo de organização espacial do território municipal e das opções de cada município, e em conformidade com as orientações dos planos sectoriais existentes e legislação aplicável, podem ser definidas as seguintes categorias de solo rural:

a) Aglomerados rurais, correspondendo a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a actividades localizadas em solo rural, devendo ser delimitados no plano director municipal com um regime de uso do solo que garanta a sua qualificação como espaços de articulação de funções residenciais e de desenvolvimento rural e infra-estruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características;

b) Áreas de edificação dispersa, correspondendo a espaços existentes de usos mistos, devendo ser objecto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e serem infra-estruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características;

c) Espaço cultural, correspondendo a áreas de património histórico, arquitectónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar;

d) Espaço de ocupação turística, correspondendo a áreas cuja utilização dominante é a actividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rural de acordo com as opções dos planos regionais de ordenamento do território;

e) Espaço destinado a equipamentos e outras estruturas ou ocupações compatíveis com o estatuto de solo rural que justifiquem a constituição de uma categoria ou subcategoria de solo com um regime de uso próprio.

## SECÇÃO III

**Qualificação do solo urbano**

## Artigo 20.º

**Critérios**

1 — A qualificação do solo urbano respeita as finalidades do processo de urbanização e da edificação e os princípios da multifuncionalidade dos espaços urbanos, da compatibilização e integração de usos, do equilíbrio ecológico e da salvaguarda e valorização dos recursos e valores naturais, ambientais, culturais e paisagísticos.

2 — A qualificação do solo urbano processa-se através da sua integração em categorias funcionais e operativas a estabelecer e a regulamentar nos planos municipais de ordenamento do território de acordo com os seguintes critérios:

a) As categorias funcionais são estabelecidas com base na utilização dominante e em características morfo-tipológicas de organização do espaço urbano;

b) As categorias operativas são estabelecidas para efeitos de execução do plano municipal de ordenamento do território, com base no grau de urbanização do solo, no grau de consolidação morfo-tipológica e na programação da urbanização e da edificação.

3 — As categorias funcionais são estabelecidas obrigatoriamente para o solo urbanizado e, sempre que possível, para o solo urbanizável.

4 — Os planos municipais de ordenamento do território podem proceder à desagregação das categorias funcionais e operativas em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial do território municipal.

## Artigo 21.º

**Categorias funcionais de solo urbano**

1 — A qualificação funcional do solo realiza-se através da delimitação das seguintes categorias:

a) Espaços centrais — áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de actividades terciárias e funções residenciais;

b) Espaços residenciais — áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;

c) Espaços de actividades económicas — áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço urbano;

d) Espaços verdes — áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, agrícolas ou florestais, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal;

e) Espaços de uso especial — áreas destinadas a equipamentos ou infra-estruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo, devendo as suas funções ser mencionadas na designação das correspondentes categorias ou subcategorias;

f) Espaços urbanos de baixa densidade — áreas edificadas com usos mistos às quais o plano municipal de ordenamento do território atribui funções urbanas prevaletentes e que devem ser objecto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento numa óptica de sustentabilidade e a sua infra-estruturação com recurso a soluções apropriadas.

2 — Os planos municipais de ordenamento do território estabelecem, para cada categoria ou subcategoria funcional de solo urbano, a devida regulamentação em termos de:

a) Compatibilização e integração de usos;

b) Edificabilidade do solo e morfo-tipologia;

c) Dotação de espaços públicos, infra-estruturas urbanas e equipamentos de utilização colectiva;

d) Sistemas de execução e prazos para a urbanização e para a edificação.

3 — O solo urbano afecto à estrutura ecológica municipal deve ser considerado na aplicação dos mecanismos de perequação, qualquer que seja a categoria de solo em que se integre.

## Artigo 22.º

**Categorias operativas de solo urbano**

1 — Definem-se as seguintes categorias operativas de solo urbano:

a) Solo urbanizado — aquele que se encontra dotado de infra-estruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização colectiva;

b) Solo urbanizável — aquele que se destina à expansão urbana e no qual a urbanização é sempre precedida de programação.

2 — A programação da urbanização do solo processa-se através da delimitação de unidades de execução e da inscrição do correspondente programa de execução no plano de actividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal.

3 — A delimitação num plano municipal de ordenamento do território de solo urbanizável implica para o município a obrigação de promover a sua urbanização durante o período a que respeita a respectiva programação, bem como a responsabilidade de garantir os meios técnicos e financeiros necessários para esse efeito, quer por recursos próprios devidamente inscritos nos planos de actividades e nos orçamentos municipais quer por recurso à contratualização com os interessados.

4 — Os planos municipais de ordenamento do território podem estabelecer subcategorias operativas com base nas categorias definidas no n.º 1, diferenciando o solo em função do grau de urbanização e do tipo de operações urbanísticas previstos.

## CAPÍTULO IV

**Disposições finais e transitórias**

## Artigo 23.º

**Regime transitório**

1 — O presente decreto regulamentar aplica-se aos procedimentos de elaboração, alteração ou revisão de planos municipais de ordenamento do território já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos actos praticados.

2 — Excepcionam-se do disposto no número anterior:

a) Os procedimentos relativos aos planos directores municipais relativamente aos quais a comissão de acompanhamento tenha emitido o respectivo parecer final à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar;

b) Os procedimentos relativos aos planos de urbanização e planos de pormenor cujas propostas tenham sido apresentadas, à data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar, à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente para efeitos de realização de conferência de serviços.

3 — O disposto nos n.ºs 2 a 5 do artigo 8.º aplica-se a todos os planos municipais de ordenamento do território em vigor a partir da data da entrada em vigor do presente decreto regulamentar.

4 — Os planos directores municipais devem adequar-se às disposições do presente decreto regulamentar no prazo de cinco anos contados a partir da entrada em vigor deste diploma.

5 — Sempre que da aplicação do presente decreto regulamentar resulte uma reconsideração e reapreciação das opções estratégicas do plano municipal de ordenamento do território, dos princípios e objectivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e valorização dos recursos e valores territoriais, a adequação do plano municipal de ordenamento do território às disposições do presente decreto regulamentar é concretizada através do procedimento de revisão do mesmo.

## Artigo 24.º

**Regiões Autónomas**

O presente decreto regulamentar aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político-administrativa, cabendo a sua execução às respectivas administrações autónomas regionais, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.

## Artigo 25.º

**Entrada em vigor**

O presente decreto regulamentar entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 19 de Março de 2009. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *João António da Costa Mira Gomes* — *Francisco Carlos da Graça Nunes Correia* — *Bernardo Luís Amador Trindade* — *Jaime de Jesus Lopes Silva* — *Mário Lino Soares Correia* — *José António de Melo Pinto Ribeiro*.

Promulgado em 18 de Maio de 2009.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 19 de Maio de 2009.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

**MINISTÉRIO DA SAÚDE****Decreto-Lei n.º 129/2009**

**de 29 de Maio**

O regime de comparticipação do Estado no preço dos medicamentos prescritos aos utentes do Serviço Nacional de Saúde e aos beneficiários da Direcção-Geral de Protecção Social aos Funcionários e Agentes da Administração Pública (ADSE) consta do Decreto-Lei n.º 118/92, de 25 de Junho.

Este diploma definiu quatro escalões de comparticipação, com respeito por critérios de essencialidade de justiça social, que eram aplicados em função dos preços dos medicamentos.

A situação actual impõe que sejam adoptadas medidas que apoiem as famílias e, em particular, os mais idosos. Seguindo os mesmos critérios de justiça social acima referidos, é duplicada a comparticipação específica, que acresce ao regime geral, nos medicamentos genéricos, para os pensionistas cujo rendimento total anual não exceda 14 vezes o salário mínimo nacional em vigor em 2009 ou 14

**Anexo 2 – Portas e Postigos da Muralha do Século XIV**

1. Porta Nova ou Nobre (inicialmente de Miragaia)
2. Postigo dos Banhos
3. Postigo da Lingueta
4. Postigo da Alfândega ou do Terreirinho
5. Postigo do Carvão (o único ainda existente)
6. Porta da Ribeira
7. Postigo do Pelourinho
8. Postigo da Forca
9. Postigo da Madeira
10. Postigo da Lada ou da Areia
11. Porta do Sol (inicialmente Postigo do Carvalho do Monte ou do Penedo)
12. Porta do Cimo de Vila
13. Porta de Carros (inicialmente postigo)
14. Porta de Santo Elói (inicialmente Postigo do Vimial)
15. Porta do Olival
16. Porta das Virtudes (inicialmente postigo)
17. Postigo de São João Novo ou da Esperança.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 3 – Extrato do Aviso n.º 14332/2012, de 25 de Outubro**

## ANEXO

**Republicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal do Porto, 1.ª Alteração****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito e objetivos**

1 — O Plano Diretor Municipal do Porto, adiante designado por PDMP, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJGT) em vigor, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo para o território do concelho do Porto.

2 — O PDMP visa os seguintes objetivos:

a) Valorização da identidade urbana do Porto através da conservação dinâmica dos tecidos existentes e do desenho de novos tecidos coerentes e qualificados, do controlo das densidades e volumetrias urbanas e ainda da salvaguarda e promoção do património edificado e da imagem da cidade;

b) Requalificação do espaço público e valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas através da sua reorganização sistémica e da minimização dos principais impactes ambientais;

c) Racionalização do sistema de transportes, tendo em vista melhorar a mobilidade intraurbana, dando prioridade aos transportes coletivos em sítio próprio e aos novos modos de transportes públicos e individuais não poluentes, com especial reforço da circulação pedonal e ciclável e das funções de interface;

d) Redução das assimetrias urbanas existentes, fomentando a equidade da localização dos investimentos públicos e reforçando a coesão social e territorial, com especial incidência nos bairros sociais de intervenção prioritária;

e) Afirmação do centro histórico e da área central como referências insubstituíveis do desenvolvimento urbano de toda a área metropolitana do Porto, potenciando e reforçando a sua revitalização e animação.

**Artigo 2.º****Composição**

1 — O PDMP é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento, constituída pelas seguintes cartas:

b1) Qualificação do solo;

b2) Património;

b3) Hierarquia da rede rodoviária;

c) Planta de condicionantes.

2 — Acompanham o PDMP os seguintes elementos:

a) Relatório com programa de execução e financiamento;

b) Planta de enquadramento;

c) Planta de sistemas de espaços coletivos;

d) Planta de estrutura ecológica municipal;

e) Planta de transportes públicos e intermodalidade — interfaces;

f) Planta de zonamento acústico preliminar;

g) Planta de ações urbanísticas;

h) Planta geotécnica, constituída pelas seguintes cartas:

h1) Geomorfológica;

h2) Zonamento geotécnico;

h3) Condicionantes geológico-geotécnicos;

i) Planta da situação atual.

**Artigo 3.º****Atos válidos**

1 — O presente PDMP não derroga os direitos conferidos por informações prévias favoráveis, autorizações e licenças, aprovações ou alterações válidas, incluindo projetos de arquitetura e hastas públicas alienadas, mesmo que ainda não tituladas por alvará, concedidas pelas entidades administrativas competentes antes da entrada em vigor do PDMP.

2 — O disposto no número anterior não prejudica o regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade, nem a possibili-

dade de alteração, por iniciativa municipal, das condições de licença ou autorização de operação de loteamento necessária à execução do PDMP, decorrentes da legislação em vigor.

**Artigo 4.º****Definições**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

1) «Alinhamento de frente urbana» 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;

2) «Alinhamento dominante» o alinhamento dos edifícios ou vedações com maior dimensão numa dada frente urbana;

3) «Andar recuado» o volume habitável do edifício em que pelo menos uma das fachadas é recuada em relação à fachada dos pisos inferiores;

4) «Anexo» a dependência coberta de um só piso adossada ou não ao edifício principal e entendida como complemento funcional deste;

5) «Área bruta de construção (Abc)» o somatório da área bruta de cada um dos pisos, expresso em metros quadrados (m<sup>2</sup>), de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no(s) prédio(s), com exclusão de:

a) Terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior;

b) Espaços livres de uso público cobertos pelas edificações;

c) Sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;

d) Arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício;

e) Estacionamento instalado nas caves dos edifícios;

f) Áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras);

6) «Área de impermeabilização (Ai)» o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

7) «Área de implantação (Ao)» o valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projeção ortogonal no plano horizontal de todos os edifícios acima da cota do terreno, incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas;

8) «Balanço» a medida do avanço de qualquer saliência tomada para além dos planos da fachada dados pelos alinhamentos propostos para o local;

9) «Capacidade edificatória de um prédio» a correspondente ao somatório das capacidades construtivas inerentes a cada uma das categorias de espaço que o afetam;

10) «Cave» piso(s) de um edifício situado(s) abaixo do rés-do-chão. 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;

11) «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 bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;

12) «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.;

12 A) «Ciclovia» pista destinada à circulação de velocípedes, exceto daqueles que tiverem mais de duas rodas não dispostas em linha ou que atrelarem reboque. É permitida ainda a circulação de pessoas que transitam usando patins, trotinetas ou outros meios de circulação análogos;

13) «Colmatação» o preenchimento com edificação de um prédio situado em «espaço de colmatação», quer se trate da construção quer da substituição por novas edificações;

14) «Condições mínimas de habitabilidade» as inerentes ao cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), ou a outros regulamentos especiais em vigor respeitantes à matéria;

15) «Corpo balançado» o elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;

16) «Cota de soleira» a demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

17) «Edificabilidade (do prédio)» a área bruta de construção expressa em metros quadrados, que o Plano admite para um dado prédio;

18) «Edifício» a construção independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias, que vão das fundações à cobertura, destinadas a servir de habitação (com um ou mais alojamentos/fogos) ou outros fins;

19) «Equipamento urbano» as edificações ou instalações destinadas à prestação de serviços à comunidade, entre outros, nos domínios assistencial e sanitário, educativo, cultural e desportivo, religioso, administrativo e defesa e segurança, à gestão e exploração dos transportes coletivos e das infraestruturas urbanas e, ainda, os postos de combustível, mercados públicos e cemitérios;

20) «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;

21) «Espaço e via equipados a via pública» as áreas do domínio privado abertas à presença e circulação pública de pessoas e veículos;

22) «Espaço e via públicos» a área de solo do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e veículos, bem como à qualificação e organização da cidade;

23) «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;

24) «Frente do prédio» a dimensão do prédio confinante com a via pública;

25) «Frente urbana» plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersetem;

26) «Frente urbana consolidada» a frente urbana em que o alinhamento e a moda da cêrcea existente são a manter;

27) «Índice de construção (Ic)» a razão entre a área bruta de construção, excluída dos equipamentos de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, e a área do(s) prédio(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;

28) «Índice de impermeabilização (Ii)» a razão entre a área de impermeabilização e a área do(s) prédio(s);

29) «Infraestruturas locais» as que se inserem dentro da área objeto da operação urbanística e decorrem diretamente desta e, ainda, as de ligação às infraestruturas gerais, da responsabilidade, parcial ou total, do ou dos promotores da operação urbanística;

30) «Infraestruturas gerais» as que tenham um carácter estruturante ou estejam previstas em plano municipal de ordenamento do território (PMOT);

31) «Logradouro» a área do prédio correspondente à diferença entre a sua área total e a área de implantação da construção principal;

32) «Lote» a área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;

33) «Lugar de estacionamento» a área do domínio público ou privado destinada exclusivamente ao estacionamento de um veículo;

34) «Moda da cêrcea» a cêrcea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;

35) «Parcela» a área de território física ou juridicamente autorizada não resultante de uma operação de loteamento; 36) «Parque de utilização pública para estacionamento de veículos»:

36) «Parque de moradores (PM)» — vocacionado para o estacionamento de veículos de residentes;

a) «Parque de moradores (PM)» — vocacionado para o estacionamento de veículos de residentes;

b) «Parque de atividades (PA)» — vocacionado para proprietários e empregados de atividades económicas cuja fixação numa determinada zona seja considerada vantajosa para o equilíbrio funcional da cidade;

c) «Parque central (PC)» — cuja função principal é o apoio à procura de estacionamento dirigida para zonas de centralidade;

d) «Parque de franja (PF)» — cuja função principal consiste na promoção de articulação entre o estacionamento do carro próprio e a utilização de transportes públicos de alta e média capacidade — estacionamento dissuasor;

e) «Parques de especialidade (PE)» — cuja função principal é o apoio à procura de estacionamento associado à utilização específica de um determinado equipamento, serviço ou uso público;

f) «Park-and-ride (P+R)» — vocacionado para o rebatimento com o metro — estacionamento dissuasor;

37) «Polígono base de implantação» o perímetro que demarca a área na qual pode(m) ser implantado(s) o(s) edifício(s) num dado prédio, incluindo os pisos em cave;

38) «Prédio» a unidade de propriedade fundiária na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva ou em regime de compropriedade;

39) «Rês-do-chão» o pavimento de um edifício que apresenta em relação à via pública, ou à cota natural do terreno confinante com a via pública, uma diferença altimétrica até 1,20 m, medida no ponto médio da frente principal do edifício;

40) «Via de trânsito» zona longitudinal da faixa de rodagem destinada à circulação de uma única fila de veículos.

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 5.º

##### Identificação

1 — No território abrangido pelo PDMP são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em seguida identificadas, constantes da legislação em vigor:

- a) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- b) Edifícios públicos;
- c) Rodovias;
- d) Ferrovias;
- e) Domínio hídrico;
- f) Infraestruturas de distribuição;
- g) Aproximação ao Aeroporto Sá Carneiro;
- h) Sinalização marítima;
- i) Equipamentos;
- j) Defesa nacional;
- k) Vértices geodésicos;
- l) Zonas acústicas mistas e sensíveis;
- m) Espécies arbóreas classificadas ou protegidas;
- n) Área crítica de recuperação e reconversão urbanística;
- o) Zonas ameaçadas pelas cheias/Proteção de zonas inundáveis.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão assinaladas, quando a escala o permite, na planta de condicionantes.

3 — Os imóveis classificados ou em vias de classificação constam, conjuntamente com o restante património inventariado pelo Plano, da listagem do anexo I do presente Regulamento.

#### Artigo 6.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 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

### Do uso do solo

#### CAPÍTULO I

### Da classificação do solo

#### Artigo 7.º

##### Âmbito

O perímetro urbano da cidade do Porto corresponde à totalidade do território municipal e, como tal, à área abrangida pelo PDMP, classificando-se como solo urbano, em acordo com o RJIGT, e compreendendo as categorias de espaço estabelecidas no Capítulo II o presente título.

## CAPÍTULO II

## Da qualificação do solo

## Artigo 8.º

## Categorias de espaço

Na área abrangida pelo PDMP, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

1 — Solo urbanizado:

- a) Áreas históricas;
- b) Área de frente urbana contínua consolidada;
- c) Área de frente urbana contínua em consolidação;
- d) Área de habitação de tipo unifamiliar;
- e) Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva;
- f) Área de urbanização especial;
- g) Área empresarial do Porto;
- h) Área de equipamento:

- h1) Existente;
- h2) Proposto;

i) Sistemas de circulação e mobilidade;

2 — Solo afeto à estrutura ecológica:

a) Área de equipamento integrado em estrutura ecológica:

- a1) Existente;
- a2) Proposto;

- b) Área verde de utilização pública;
- c) Áreas verdes mistas;
- d) Área verde privada a salvaguardar;
- e) Área verde de enquadramento de espaço-canal.

## SECÇÃO I

## Áreas históricas

## Artigo 9.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 com significativa representatividade urbanística e arquitetónica, que interessa preservar e requalificar, e compreendem:

- a) Centro histórico do Porto;
- b) Foz velha;
- c) Núcleos históricos, designadamente os seguintes, identificados na planta de ordenamento — Carta de Património: A — Nevogilde; B — Passos; C — Aldoar; D — Vila Nova; E — Ouro; F — Regado; G — Campo Lindo; H — Paranhos; I — Lamas; J — Vila Cova; K — Pêgo Negro; L — Parque Oriental.

2 — Sem prejuízo de outras normas legais e regulamentares sobre a matéria, nas Áreas Históricas observar-se-á o disposto nos artigos subsequentes.

## Artigo 10.º

## Usos

As áreas históricas são zonas mistas com predominância da função habitacional, sendo permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante e não provoquem uma intensidade de tráfego, ruído ou outro tipo de poluição ambiental incompatíveis com o seu desempenho funcional.

## Artigo 11.º

## Edificabilidade

1 — Nos edifícios existentes, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva.

2 — Só são permitidas novas construções quando se destinem a substituir os edifícios a que se refere a alínea b) do artigo 12.º ou visem a ocupação de prédios urbanos não edificados ou ainda as obras de ampliação de edifícios existentes e desde que estabeleçam uma correta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela cêrcea

dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público e na conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana da zona onde se integram.

## Artigo 12.º

## Demolições

Só se admitem demolições, totais ou parciais, de edifícios existentes quando a 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 13.º

## Logradouros e interior dos quarteirões

Atendendo à especificidade das áreas históricas, a edificação nos logradouros e interior dos quarteirões pode ser admitida desde que sejam levados em consideração os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correta relação com a envolvente, nomeadamente em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico, e ainda se houver redução da área impermeável legalmente constituída anterior à operação.

## SECÇÃO II

## Área de frente urbana contínua consolidada

## Artigo 14.º

## Âmbito e objetivos

1 — As áreas de frente urbana contínua consolidada correspondem às áreas estruturadas em quarteirão, com edifícios localizados predominantemente à face dos aruamentos, 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 do século XVIII, XIX ou início do século XX da zona central da cidade, as áreas reguladas na presente secção 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 nelas devem privilegiar a conservação e reabilitação dos edifícios existentes, tendo também como objetivo a potenciação da ocupação por usos qualificadores e dinamizadores da vivência urbana.

## Artigo 15.º

## Usos

As áreas de frente urbana contínua consolidada são zonas mistas, destinadas aos usos habitacional, comercial e de serviços e a outros usos compatíveis com a função habitacional e licenciáveis pelo município.

## Artigo 16.º

## Edificabilidade

1 — Admitem-se obras de ampliação dos edifícios existentes desde que:

- a) Simultaneamente sejam efetuadas obras de conservação de todo o edifício, caso necessário;
- b) Sejam conservados todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade;
- c) A cêrcea resultante não ultrapasse a da moda, salvaguardando a harmonia das proporções entre a ampliação e o existente contribuindo para a qualificação da imagem urbana.

2 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior os casos em que o edifício esteja em regime de propriedade horizontal e as restantes frações não pertençam ao proprietário da fração a ampliar.

3 — As obras de edificação regem-se ainda pelas seguintes disposições:

- a) Cumprimento dos alinhamentos e do tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, exceto nas situações em que a Câmara Municipal

do Porto (CMP) já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) O alinhamento da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício é o definido pelos alinhamentos dos edifícios confinantes a manter, ou os que não venham a prejudicar construções nos prédios vizinhos;

c) Em exceção às alíneas anteriores, são admitidas profundidades superiores para os edifícios quando tal se demonstre inequivocamente necessário à manutenção ou instalação de atividades e usos considerados essenciais à revitalização do tecido urbano ou de tal facto resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a cidade, desde que verificadas as condições referidas no n.º 2 do artigo 17.º;

d) A cêrcea dos novos edifícios é a da moda da cêrcea da frente urbana respeitante à presente categoria de espaço em que estes se integram;

e) Nas situações de colmatação entre edifícios considerados imóveis de interesse patrimonial e cuja cêrcea não seja a da moda da frente urbana, cumpre-se o disposto na alínea c) do n.º 1 do presente artigo;

f) Conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade.

#### Artigo 17.º

##### Logradouros e Interior dos Quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde permeável afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização coletiva.

2 — Admite-se a possibilidade de edificação nos logradouros e no interior dos quarteirões para além do alinhamento de tardoz, definido de acordo com o n.º 3 do artigo 16.º, quando satisfeitas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Como prolongamento funcional de edifícios existentes considerados como imóveis de interesse patrimonial ou integrados em áreas de interesse urbanístico e arquitetónico, localizados na frente urbana do quarteirão, e desde que se destine a habitação ou a outras atividades legalmente compatíveis;

b) Quando o edifício preexistente for sujeito, na sua totalidade, a obras de conservação;

c) Quando os afastamentos do edifício em relação aos limites de tardoz e laterais do prédio sejam iguais ou superiores à altura da fachada frontante com esse limite, admitindo-se o encosto aos limites laterais quando adossado e com a mesma altura de muros ou empenas existentes em prédios confinantes;

d) A cêrcea não pode ser superior à do edifício existente integrado na frente urbana;

e) Quando não resulte uma impermeabilização superior a 20 % da área do logradouro do prédio ou lote;

f) (Revogado.)

3 — Excetuam-se da alínea e) do número anterior os casos em que, por motivos de ordem patrimonial, se imponha a preservação das edificações existentes nos logradouros e no interior dos quarteirões ou os casos em que os prédios ou lotes sejam de exígua dimensão e configuração irregular.

### SECÇÃO III

#### Área de frente urbana contínua em consolidação

##### Artigo 18.º

##### Âmbito e objetivos

As áreas de frente urbana contínua 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 manutenção e reestruturação das malhas e a consolidação do tipo de relação do edificado com o espaço público existente.

##### Artigo 19.º

##### Usos

As áreas de frente urbana contínua em consolidação são zonas mistas com predominância do uso habitacional; são permitidas atividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

##### Artigo 20.º

##### Edificabilidade

1 — As obras de edificação a levar a efeito regem-se pelas seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) Admite-se o prolongamento construtivo em cave para além do plano da fachada de tardoz do corpo dominante, desde que esse prolongamento não represente um acréscimo de *ABC* nem uma impermeabilização superior a 70 % da área do prédio;

c) O alinhamento da fachada de tardoz do corpo dominante do edifício é o definido pelo alinhamento do corpo dominante dos edifícios a manter nessa frente urbana;

d) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes em prédio ou lote cuja exígua dimensão e configuração irregular não permita satisfazer em simultâneo o cumprimento da área máxima de impermeabilização e o alinhamento da fachada de tardoz de acordo com, respetivamente, as alíneas b) e c) anteriores, a profundidade máxima é definida pelo alinhamento dominante;

e) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, em prédio ou lote de gaveto, deverão privilegiar-se soluções arquitetónicas adequadas ao conveniente remate urbano das respetivas frentes, dispensando-se, se necessário, do cumprimento do disposto nas alíneas b), c) e h) deste número;

f) A altura da fachada 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 e sem prejuízo do definido na alínea seguinte;

g) Na construção de novos edifícios ou ampliação de edifícios existentes, admite-se um andar recuado para além da altura da fachada definida na alínea anterior, quando tal seja dominante nessa frente urbana, ou sirva de colmatação a empena existente.

h) Admite-se a edificação ao nível do piso térreo para além da fachada de tardoz do corpo dominante, até 20 % da área compreendida entre esta fachada e o limite posterior do lote;

i) A área do prédio não afeta à ocupação de edifícios, pode ser impermeabilizada no máximo de 10 % desde que não comprometa a existência de uma área permeável de 30 % da área do prédio.

2 — Cumulativamente com a alínea f) do número anterior devem ser atendidas as seguintes disposições:

a) Quando o perfil transversal do espaço público e via pública confinantes com uma frente urbana tiver um alargamento pontual numa dada extensão, a cêrcea é a admitida para a restante frente urbana;

b) Quando o perfil transversal do espaço público e 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 pela CMP para essa frente urbana.

3 — A CMP pode impor cêrceas 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 o prédio se localiza.

##### Artigo 21.º

##### Logradouros e interior dos quarteirões

1 — O interior dos quarteirões destina-se a espaço verde afeto aos logradouros das parcelas confinantes com os arruamentos que definem o quarteirão ou à utilização coletiva.

2 — (Revogado.)

3 — Admite-se a divisão de um quarteirão quando se verificar uma das seguintes condições:

a) Abertura de novos arruamentos públicos em conformidade com a planta de ordenamento — qualificação do solo;

b) Quando a CMP considerar que, pela significativa dimensão do quarteirão e desejável alteração dos usos e ocupação existentes no seu interior, a divisão do quarteirão contribuir para a qualificação urbanística e ambiental dessa zona da cidade, e ou para a melhoria das condições de circulação viária.

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

a) O novo arruamento que divide o quarteirão existente deve ter um traçado que permita a adequação do cadastro à solução urbanística,

devido ainda estabelecer a ligação entre dois arruamentos já existentes;

b) A cêrcea dos edifícios a implantar à face do novo arruamento deve garantir uma correta articulação entre as cêrceas das frentes urbanas em que se apoia o novo arruamento.

### Área de habitação de tipo unifamiliar

#### Artigo 22.º

##### Âmbito e objetivos

As áreas reguladas na presente secção correspondem às zonas em que o tipo dos edifícios é predominantemente o de habitação de tipo unifamiliar, que deve ser mantido como tal, ou às áreas para as quais o PDMP impõe essa mesma tipologia.

#### Artigo 23.º

##### Usos

Nas áreas de habitação de tipo unifamiliar o uso dominante é o da habitação, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com a função dominante.

#### Artigo 24.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 dominantes da frente urbana respetiva, quer para os edifícios quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos;

b) A área de impermeabilização não pode exceder 60 % da área do prédio ou lote, sem prejuízo do cumprimento da alínea anterior;

c) O número máximo de pisos acima do solo é três, exceto em frentes urbanas estabilizadas, nas quais é definido em função da cêrcea dominante;

d) Todos os fogos das novas construções devem ter acesso direto e independente ao exterior, podendo as caves ser comuns.

2 — No caso de operação de loteamento ou de impacte semelhante a loteamento, a área de impermeabilização não pode exceder 60 % da área do prédio.

3 — Excetuam-se das alíneas b) e c) do n.º 1, as obras de edificação em prédio ou lote de reduzidas dimensões ou quando seja necessário garantir as condições mínimas de habitabilidade;

4 — A construção de novas frentes urbanas decorrentes da abertura de novos arruamentos implica a ligação destes a dois arruamentos existentes, podendo ser permitidas outras opções urbanas desde que devidamente enquadráveis em soluções já adotadas na envolvente próxima.

## SECÇÃO V

### Área de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva

#### Artigo 25.º

##### Âmbito e objetivos

1 — As áreas de edificação isolada com prevalência de habitação coletiva correspondem às áreas da cidade de formação recente, predominantemente caracterizadas por edifícios isolados de habitação coletiva ou de uso misto resultante de operações de loteamento ou de intervenções de dimensão significativa e que, na sua maioria, não definem atualmente malhas regulares nem se constituem em frente urbana contínua, resultantes frequentemente de critérios quantitativos.

2 — Nestas áreas pretende-se a manutenção e consolidação dos empreendimentos que, pelas suas características urbanísticas e arquitetónicas, contribuem para a valorização do ambiente e da imagem urbana da cidade e a reestruturação ou reconversão daquelas que se encontrem desqualificadas urbanística ou funcionalmente.

#### Artigo 26.º

##### Usos

1 — Nas áreas reguladas na presente secção, o uso dominante é o de habitação, admitindo-se a instalação de outros usos legalmente compatíveis, na totalidade ou parte do prédio.

2 — Em edifícios com habitação, só se admitem atividades não habitacionais no rés-do-chão e no piso imediatamente superior desde que

o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente do correspondente às outras atividades.

#### Artigo 27.º

##### Edificabilidade

1 — Na ampliação ou substituição de edifícios existentes ou ainda na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos dominantes, exceto nas situações em que a CMP já tenha estabelecido ou venha a estabelecer novos alinhamentos.

2 — Sem prejuízo do número anterior, em edifícios existentes cujo índice de construção seja inferior a 0,8, admite-se a ampliação até este valor, desde que daí não resulte uma área de impermeabilização superior a 65 % da área do prédio.

3 — Sem prejuízo dos n.ºs 1 e 2, a construção de novos edifícios subordina-se às seguintes condições:

a) A área bruta de construção admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de um índice de construção de 0,8;

b) A área de impermeabilização não pode ser superior a 65 % da área do prédio.

4 — Excetuam-se da alínea a) do número anterior as seguintes situações:

a) As intervenções enquadráveis no n.º 4 do artigo 82.º, caso em que o índice de construção pode ser aumentado em mais 0,2;

b) As edificações em espaço de colmatação que respeitem os alinhamentos e as cêrceas dos edifícios de referência;

c) A edificação que colmate uma única empena existente desde que a frente do prédio, que confina com a via pública possua uma das dimensões previstas nas alíneas a) e b) do ponto n.º 20 do artigo 4.º, com as devidas adaptações, e o afastamento da nova edificação ao limite lateral do prédio, seja igual ou superior a metade da altura da fachada confrontante.

5 — Em idênticas intervenções das referidas no n.º 1 deste artigo, podem impor-se limites de cêrcea justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes, nomeadamente no respeito pela cêrcea predominante.

#### Artigo 28.º

##### Logradouros

Os logradouros já constituídos devem ser preservados, admitindo-se a sua impermeabilização até ao limite de 65 % da área do prédio.

## SECÇÃO VI

### Área de urbanização especial

#### Artigo 29.º

##### Âmbito e objetivos

1 — As áreas de urbanização especial correspondem a áreas de expansão habitacional ou de reconversão urbanística, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua conceção e forma de ocupação com recurso ao desenho urbano, estando inseridas em unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG).

2 — A sua execução far-se-á em acordo com a programação a estabelecer pela CMP, considerando as prioridades indicadas no título V do presente Regulamento.

#### Artigo 30.º

##### Usos e edificabilidade

Os parâmetros urbanísticos admitidos para as áreas de urbanização especial são os estabelecidos para a UOPG em que se integram, conforme o disposto no capítulo V do título V do presente Regulamento.

#### Artigo 31.º

##### Regra Supletiva

1 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos de execução do plano definidos no artigo 76.º, a desenvolver no âmbito das UOPG, só são admitidas operações urbanísticas que não colidam com os objetivos definidos para a respetiva UOPG.

2 — (Revogado.)

3 — Para efeitos do n.º 1, a área bruta de construção admitida não pode ser superior à resultante da aplicação de um índice de construção de 0,67, exceto nas operações de reabilitação do edificado existente.

## SECÇÃO VII

## Área de equipamento

## Artigo 32.º

## Âmbito e objetivos

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

2 — Consoante correspondam a equipamentos ou infraestruturas já instalados ou propostos pelo PDMP, consideram-se as seguintes subcategorias:

- a) Área de equipamento existente;
- b) Área de equipamento proposto.

## Artigo 33.º

## Usos

1 — O uso dominante é o correspondente ao equipamento ou infra-estrutura de interesse público, admitindo-se a coexistência de outros usos, nas seguintes condições:

- a) Quando associados funcionalmente ao equipamento ou infra-estrutura existente ou proposto nesse mesmo prédio;
- b) Quando constituam atividades complementares do equipamento ou infra-estrutura existente e se desenvolvam no mesmo prédio.

2 — Quando não se observar nenhuma das condições das alíneas do número anterior, só se admite a instalação de outros usos até ao máximo de 25 % da área do prédio e para garantir a viabilidade de equipamento.

## Artigo 34.º

## Edificabilidade

1 — Nos prédios localizados em Área de Equipamento Existente ou Proposto, admitem-se obras de edificação e demolição essenciais à viabilidade de equipamento, devendo ser assegurado o seguinte:

- a) Uma correta inserção urbana e paisagística da edificação, em especial uma correta articulação com o espaço público envolvente e com 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 75 %;

2 — Excetua-se da alínea b) do número anterior os prédios localizados em Área de Equipamento Existente com área igual ou inferior a dois hectares e ainda, as obras de ampliação para a viabilidade das atividades instaladas nessas mesmas áreas.

3 — Nos prédios localizados em área de equipamento integrado em estrutura ecológica, deve ser assegurado o seguinte:

- a) A área de impermeabilização não pode ser superior a 60 %.
- b) Qualquer alteração à área de impermeabilização ou do coberto vegetal fica condicionada à prévia aprovação pela Câmara Municipal, a qual é precedida da apresentação de inventário e mapeamento das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada das alterações pretendidas.

## SECÇÃO VIII

## Área empresarial do Porto

## Artigo 35.º

## Âmbito e objetivos

A área empresarial do Porto corresponde à usualmente denominada «Área Industrial de Ramalde» em que as unidades industriais foram sendo ocupadas por armazéns, serviços e comércio especializado, pretendendo-se a progressiva instalação de empresas representativas das diferentes áreas de negócio e as que desenvolvam a investigação e inovação de excelência, de forma a promover a competitividade da cidade e o seu papel na região, bem como usos complementares, designadamente habitação, serviços, comércio, equipamentos e estabelecimentos hoteleiros, empreendimentos turísticos e de restauração e bebidas.

## Artigo 36.º

## Plano de urbanização

A área empresarial do Porto deve ser sujeita a um plano de urbanização que, para além do conteúdo material obrigatório, estabeleça a conformidade com o disposto no capítulo V do título V do presente Regulamento.

## Artigo 37.º

## Disposições supletivas

Até à entrada em vigor do plano de urbanização referido no artigo 36.º, são observadas as seguintes disposições:

a) Admite-se a manutenção das atividades existentes e a instalação de novos usos, designadamente serviços avançados de apoio à produção, atividades empresariais, empreendimentos turísticos, comércio, estabelecimentos de restauração e bebidas e, ainda, atividades industriais que incorporem investigação e inovação de excelência e desde que não criem condições de incompatibilidade com as outras atividades instaladas;

b) O índice de construção resultante, quer de ampliações de edifícios existentes quer de novas obras de edificação, desde que enquadráveis nos objetivos definidos para a UOPG respetiva e consideradas de interesse pela CMP, não pode ser superior a 1,4;

c) A área de impermeabilização não pode ser superior a 70 % da área do prédio ou lote.

## SECÇÃO IX

## Áreas verdes

## Artigo 38.º

## Áreas verdes de utilização pública

1 — As áreas verdes de utilização pública correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante do verde urbano.

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, em que a área de impermeabilização não pode ser superior a 5 % da área verde de utilização pública 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, nomeadamente, coretos, lagos, fontanários, estátuas e esculturas.

## Artigo 39.º

## Áreas verdes mistas

1 — As áreas verdes mistas correspondem a matas e campos agrícolas ou florestais que podem integrar, sem prejuízo da produção associada a estas estruturas, equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio às atividades de recreio, lazer e de pedagogia ligada à natureza e ao património.

2 — Nestas áreas, não é permitido loteamento de que resulte o fracionamento de prédios, permitindo-se o seu emparcelamento quando tenha como finalidade a atividade agrícola ou florestal ou a constituição de áreas verdes ou equipamentos de apoio de utilização coletiva e infraestruturas de apoio, tal como definidas no número anterior, caso em que passarão a reger-se pelo disposto no artigo 38.º

3 — Nestas áreas apenas se admitem obras de edificação nas seguintes condições:

a) De recuperação 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 que se pretendem implementar nestas áreas;

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 do prédio em que se localizam;

c) De colmatação de núcleos residenciais existentes, mantendo as características tipológicas dos edifícios envolventes.

4 — Toda e qualquer intervenção a realizar nas áreas verdes mistas está sujeita à aprovação do respetivo projeto de arranjos exteriores e de integração paisagística.

## Artigo 40.º

**Áreas verdes privadas a salvaguardar**

1 — As áreas verdes privadas a salvaguardar 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 — Qualquer alteração ao coberto vegetal ou à estrutura das situações acima referidas fica condicionada à prévia aprovação pela CMP, a qual é precedida da apresentação de um inventário e mapificação das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada das alterações pretendidas.

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, quer nas obras de ampliação de edifícios existentes quer nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade regem-se pelo seguinte:

a) Uma correta relação com os edifícios existentes na envolvente, nomeadamente no que respeita à cêrcea e alinhamentos, bem como a relação equilibrada com o espaço verde envolvente, respeitando o resultado do inventário e mapificação das espécies arbóreas existentes.

b) A área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes e não pode ser superior a 40 % da área total.

## Artigo 41.º

**Áreas verdes de enquadramento de espaço-canal**

1 — As áreas verdes de enquadramento de espaço-canal destinam-se a servir de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos urbanos que marginam os corredores de transporte e a requalificar os espaços que lhes são adjacentes ou a garantir o enquadramento de vias panorâmicas.

2 — Estas áreas devem ser totalmente ocupadas por revestimento vegetal, admitindo-se a instalação de estruturas de proteção sonora e de proteção física.

3 — Excetuam-se do número anterior as instalações indispensáveis ao funcionamento e manutenção destas áreas, as operações urbanísticas que tenham como objetivo ocupações já existentes e, ainda, as intervenções que tenham como objetivo a minimização da presença de vias, nomeadamente edifícios e infraestruturas que contribuam para a ocultação parcial ou total dessas vias, e infraestruturas de interesse público.

**TÍTULO IV****Dos sistemas urbanos****CAPÍTULO I****Sistema ambiental**

## Artigo 42.º

**Estrutura ecológica municipal**

1 — A estrutura ecológica municipal tem como objetivos a preservação e a promoção das componentes ecológicas e ambientais do território concelhio, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a proteção de zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio.

2 — A estrutura ecológica municipal é constituída pelas seguintes componentes:

a) Áreas integradas na estrutura verde da cidade, compreendendo as subcategorias de espaço regulamentadas na secção IX do capítulo II do título III:

a1) Área verde de utilização pública;

a2) Áreas verdes mistas;

a3) Áreas verdes privadas a salvaguardar;

a4) Área verde de enquadramento de espaço-canal;

a5) Leitões e margens das águas não navegáveis nem fluatáveis, artificializados ou em situação naturalizada, considerando que a margem das águas não navegáveis nem fluatáveis de caudal descontínuo tem a largura de 10 m;

a6) Praias, sapais e zonas naturais sujeitas às variações de marés, incluindo afloramentos rochosos de reconhecido valor didático-científico pela diversidade apresentada ao nível das litologias, estruturas geológicas e aspetos geomorfológicos, designadamente o complexo metamórfico da Foz do Douro;

b) Áreas integradas na estrutura verde da cidade resultantes de novas intervenções e podendo assumir o estatuto das subcategorias de espaço referidas na alínea anterior, subordinando-se ao disposto para essa subcategoria no presente Regulamento;

c) As áreas de equipamento existente ou proposto integradas nos corredores verdes e identificadas na planta de ordenamento — qualificação do solo como componentes da estrutura ecológica municipal;

d) Áreas de logradouro não incluídas nas subcategorias referidas na alínea a) do presente número, onde deve ser promovida a preservação e introdução de vegetação arbórea e arbustiva;

e) Conjuntos vegetais qualificados e existentes no espaço público e que estabeleçam ligação entre sistemas verdes, onde se admitem os usos compatíveis com as infraestruturas ou espaços públicos a que estão afetos, devendo ser mantidas as faixas arborizadas existentes ou promovida a sua arborização;

f) Áreas de proteção de recursos naturais, identificadas na planta de ordenamento — carta de qualificação do solo e integradas ou não nas componentes referidas nas alíneas anteriores e correspondendo aos seguintes ecossistemas:

f1) Com estatuto non aedificandi:

f1.1) As que derivam diretamente da lei;

f1.2) (Revogado.)

f1.3) Escarpas e respetivas faixas de proteção delimitadas a partir do rebordo superior e da base e outras zonas de declives superiores a 25 % e ou de instabilidade geotécnica identificadas na carta geotécnica;

f2) Com estatuto condicionado:

f2.1) Zonas ameaçadas pelas cheias, que correspondem às zonas inundáveis e à área contígua à margem de um curso de água, que se estende até à linha alcançada pela maior cheia conhecida; quando esta for desconhecida, é considerado o limite de uma faixa de 100 m para cada lado da linha de margem do curso de água;

f2.2) Nas zonas identificadas na subalínea anterior, as intervenções devem subordinar-se às seguintes condições:

1) As cotas dos pisos inferiores das edificações terão de ser superiores à cota local da máxima cheia conhecida;

2) Em todos os espaços não afetos a edificação, só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo, devendo ser munidos dos competentes sistemas de drenagem de águas pluviais;

g) As formações de maior vulnerabilidade à contaminação de aquíferos, identificadas na carta de condicionantes geológico-geotécnicos, onde quaisquer intenções de escavações ou construção em cave, ou que de algum modo possam provocar alterações ao nível do subsolo, deverão ser acompanhadas de estudo de incidência ambiental e submetidas a parecer dos serviços municipais competentes.

3 — Numa faixa de 50 m contada a partir dos rebordos superior e inferior das escarpas, e sem prejuízo do estabelecido na alínea f1.3) do n.º 2 do presente artigo, qualquer projeto de obra de construção, ampliação e urbanização deve ser instruído com estudos geotécnicos que demonstrem que a área do prédio abrangida pela intervenção pretendida possui, no âmbito da geotecnia, aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e garantindo a proteção dos ecossistemas em causa.

## Artigo 43.º

**Zonas acústicas sensíveis e mistas**

1 — Em conformidade com o disposto no Regulamento Geral do Ruído, são instituídas as zonas acústicas sensíveis e mistas, tal como se encontram delimitadas na planta de condicionantes.

2 — Os planos de urbanização e de pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica dos territórios por si abrangidos nos termos legais.

**CAPÍTULO II****Sistema patrimonial**

## Artigo 44.º

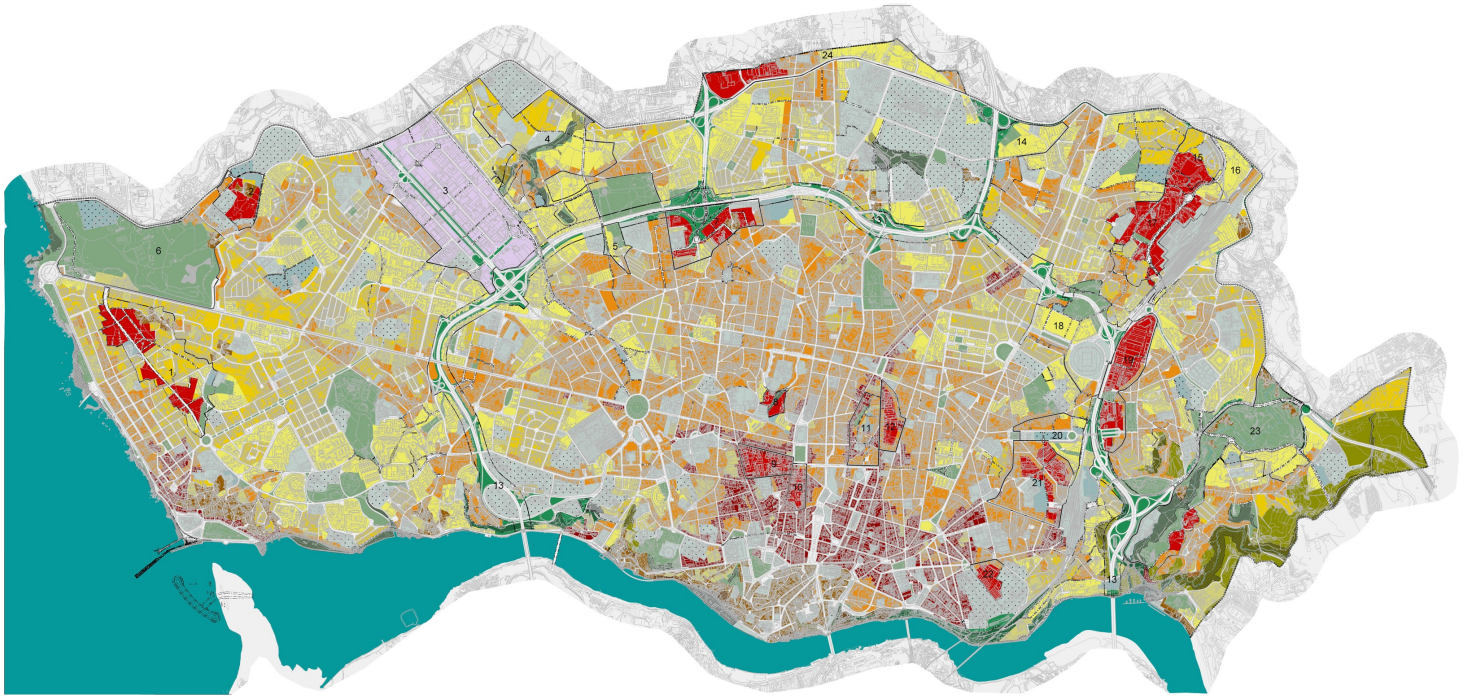
**Áreas com interesse urbanístico e arquitetónico**

1 — As áreas com interesse urbanístico e arquitetónico, identificadas na planta de ordenamento — carta de património, abrangem zonas significativas para a história da cidade que, sob o ponto de vista do urbanismo e da arquitetura, são representativas, contribuindo para a valorização da imagem urbana, pelo que devem ser protegidas e promovidas.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 4 – Planta de Ordenamento do PDM do Porto**

Concelho de PORTO  
PDM - PORTO  
Planta de Ordenamento - 01 - Qualificação do Solo



PDM - PORTO

Legenda de | Planta de Ordenamento - 01 - Qualificação do Solo

ESCALA 1:10000

COORDENADAS | Hayford-Gauss: Ponto Central - Datum 1973  
Cobertura Fotográfica Meio 1992  
Aquisição Numérica

**SOLOS URBANIZADOS**

-  Área Histórica
-  Área de Frente Urbana Contínua Consolidada
-  Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação
-  Área de Habitação de Tipo Unifamiliar
-  Área de Edificação Isolada com Prevalência de Habitação Coletiva
-  Área de Urbanização Especial
-  Área Empresarial do Porto
-  Área de Equipamento Existente
-  Área de Equipamento Proposto
-  Sistema de Circulação e Mobilidade (Espaços-Canal e Tubos-Subterrâneos)

**SOLOS AFETOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA**

-  Área de Equipamento Existente Integrado em Estrutura Ecológica
-  Área de Equipamento Proposto Integrado em Estrutura Ecológica
-  Área Verde de Utilização Pública
-  Área Verde Mista
-  Área Verde Privada a Salvaguardar
-  Área Verde de Enquadramento de Espaço Canal

 Proteção de Recursos Naturais

 Cotas de Máxima Cheia

 Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

U.O.P.G. 1 - Avenida Nui' Ávares	U.O.P.G. 13 - VCI
U.O.P.G. 2 - Alboar	U.O.P.G. 14 - Arcoosa
U.O.P.G. 3 - Área Empresarial do Porto (AEP)	U.O.P.G. 15 - S. João de Deus
U.O.P.G. 4 - Requesende Norte/Viso	U.O.P.G. 16 - Ranta
U.O.P.G. 5 - Prêada	U.O.P.G. 17 - Contumil
U.O.P.G. 6 - Parque Oriental	U.O.P.G. 18 - Antas
U.O.P.G. 7 - Regado	U.O.P.G. 19 - Mercado Abastecedor
U.O.P.G. 8 - Bouça	U.O.P.G. 20 - Alameda 25 de Abril
U.O.P.G. 9 - Companhia Aurifícia	U.O.P.G. 21 - Campanhã
U.O.P.G. 10 - Escola Académica	U.O.P.G. 22 - Prado do Repouso
U.O.P.G. 11 - Fariela	U.O.P.G. 23 - Parque Oriental
U.O.P.G. 12 - Dute Casas	U.O.P.G. 24 - Curruelas/Circularização

 Proposta Viária

 Limite do Concelho

MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA

DEPÓSITO N.º 01.13.12/PDM/06/2014/70

EM 11 JUL 2014



PLANO DIRETOR MUNICIPAL FEVEREIRO 2014

---

PLANTA DE ORDENAMENTO N.º 01

CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 5 – Despacho n.º 92/92, de 2 de Outubro**

Maria Cândida Silva Moreira.  
Rita de Cássia de Souza Fernandes.

20-8-92. — O Secretário-Geral-Adjunto, *José Maria Godinho Rodrigues*.

#### Gabinete de Estudos e de Planeamento de Instalações

Por despacho de 16-7-92 do director do Gabinete de Estudos e de Planeamento de Instalações, no uso da sua competência própria:

Manuel Fernando Ferreira Gomes Taveira — contratado, em regime de avença. (Visto, TC, 10-8-92. São devidos emolumentos.)

20-8-92. — O Director, *Cabral Sacadura*.

#### Serviço Nacional de Bombeiros

**Aviso.** — Concurso para o preenchimento de dois lugares de técnico superior de 1.ª classe — um na área de direito e outro nas áreas de informática, arquitectura e engenharia civil — da carreira técnica superior do quadro de pessoal dos órgãos e serviços centrais do Serviço Nacional de Bombeiros, conforme aviso publicado no DR, 2.ª, 93, de 21-4-92. — Em conformidade com o disposto no n.º 2 do art. 24.º do Dec.-Lei 498/88, de 30-12, são avisados os candidatos ao concurso acima referido de que a respectiva lista de classificação final se encontra afixada no átrio de entrada da sede do Serviço Nacional de Bombeiros, à Rua de Júlio de Andrade, 7, em Lisboa, onde poderá ser consultada.

24-8-92. — O Presidente do Júri, *Alberto Dionísio Branco Lopes*.

### MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

#### Gabinete de Estudos Económicos

Por despacho de 21-7-92 do Ministro das Finanças:

Celebrado contrato de prestação de serviços entre o Gabinete de Estudos Económicos e o Gabinete de Análise Económica da Faculdade de Economia da Universidade Nova de Lisboa. (Visto, TC, 17-8-92. Não são devidos emolumentos.)

1-7-92. — O Subdirector, *Orlando Caliço*.

#### GABINETE DA SECRETÁRIA DE ESTADO ADJUNTA E DO ORÇAMENTO

##### Serviços Sociais

Por despachos de 18-8-92 da direcção dos SOFE:

Maria da Conceição Mendes Alpoim de Veloso Amaral, segundo-oficial do quadro destes Serviços Sociais — autorizado o abono do vencimento de exercício perdido, correspondente a 12 dias, no período de 29-6 a 10-7-92.

Maria Filomena da Costa Ribeiro Costa, operadora de sistemas de 1.ª classe do quadro destes Serviços — autorizado o abono do vencimento de exercício perdido, correspondente a 15 dias, nos períodos de 5 e 6-3, 25-6 a 30-7 e de 7 a 10-7-92.

20-8-92. — O Vogal da Direcção, *Fernando Simões Alberto*.

#### GABINETE DO SUBSECRETÁRIO DE ESTADO ADJUNTO DA SECRETÁRIA DE ESTADO ADJUNTA E DO ORÇAMENTO

##### Direcção-Geral das Contribuições e Impostos

Por despachos do director-geral das Contribuições e Impostos e do presidente do conselho directivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social de 16-7 e de 12-8-92, respectivamente:

Maria da Conceição Ferreira António de Azevedo Fernandes, técnica superior de 1.ª classe — prorrogada a requisição, pelo período de um ano, para exercer funções como perito de fiscalização tri-

butária de 2.ª classe, nos termos do Dec.-Lei 200/85, de 25-5, na Direcção Distrital de Finanças de Lisboa, com efeitos a partir de 12-7-92. (Isento de fiscalização prévia do TC.)

21-8-92. — O Subdirector-Geral, *Amável Santos*.

### MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

#### GABINETE DO MINISTRO

**Desp. 92/92.** — Considerando que após a aprovação pela Assembleia Municipal de Matosinhos do plano director municipal respectivo a Câmara Municipal daquele concelho promoveu junto da Direcção-Geral do Ordenamento do Território o pedido de obtenção da sua ratificação, conforme o exigido pelo n.º 5 do art. 16.º do Dec.-Lei 69/90, de 2-3;

Considerando que foi decidido pela correspondente comissão técnica emitir parecer favorável sobre o plano director municipal, conforme consta do seu relatório final, assinado pelos representantes de todos os serviços intervenientes;

Considerando que foi cumprido o disposto no art. 14.º daquele diploma relativamente à realização do inquérito público;

Considerando que se verificou a conformidade formal do plano director municipal com as demais disposições legais e regulamentares vigentes, nomeadamente as que dispõem sobre as reservas ecológica e agrícola nacional e as áreas protegidas, e a sua articulação com outros planos municipais plenamente eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipais, de acordo com o estabelecido no n.º 2 do art. 16.º do referido decreto-lei;

Considerando que a ratificação dos planos directores municipais se destina a comprovar a sua correcta inserção no quadro legal em vigor:

Assim:

Ao abrigo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do art. 3.º do Dec.-Lei 69/90, de 2-3, e após o parecer favorável dos Ministros da Agricultura, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, do Comércio e Turismo, do Ambiente e Recursos Naturais e do Mar, ratifico, para os devidos efeitos, o Plano Director Municipal de Matosinhos.

14-8-92. — O Ministro do Planeamento e da Administração do Território, *Luís Francisco Valente de Oliveira*.

#### Secretaria-Geral

Por despacho de 18-8-92 do secretário-geral, em substituição:

Manuel Joaquim Rocha, operador de reprografia do quadro do Conselho de Mercados de Obras Públicas e Particulares — nomeado, em comissão de serviço, precedendo concurso, impressor de *offset* do quadro da Secretaria-Geral do Ministério do Planeamento e da Administração do Território. (Isento de fiscalização prévia do TC.)

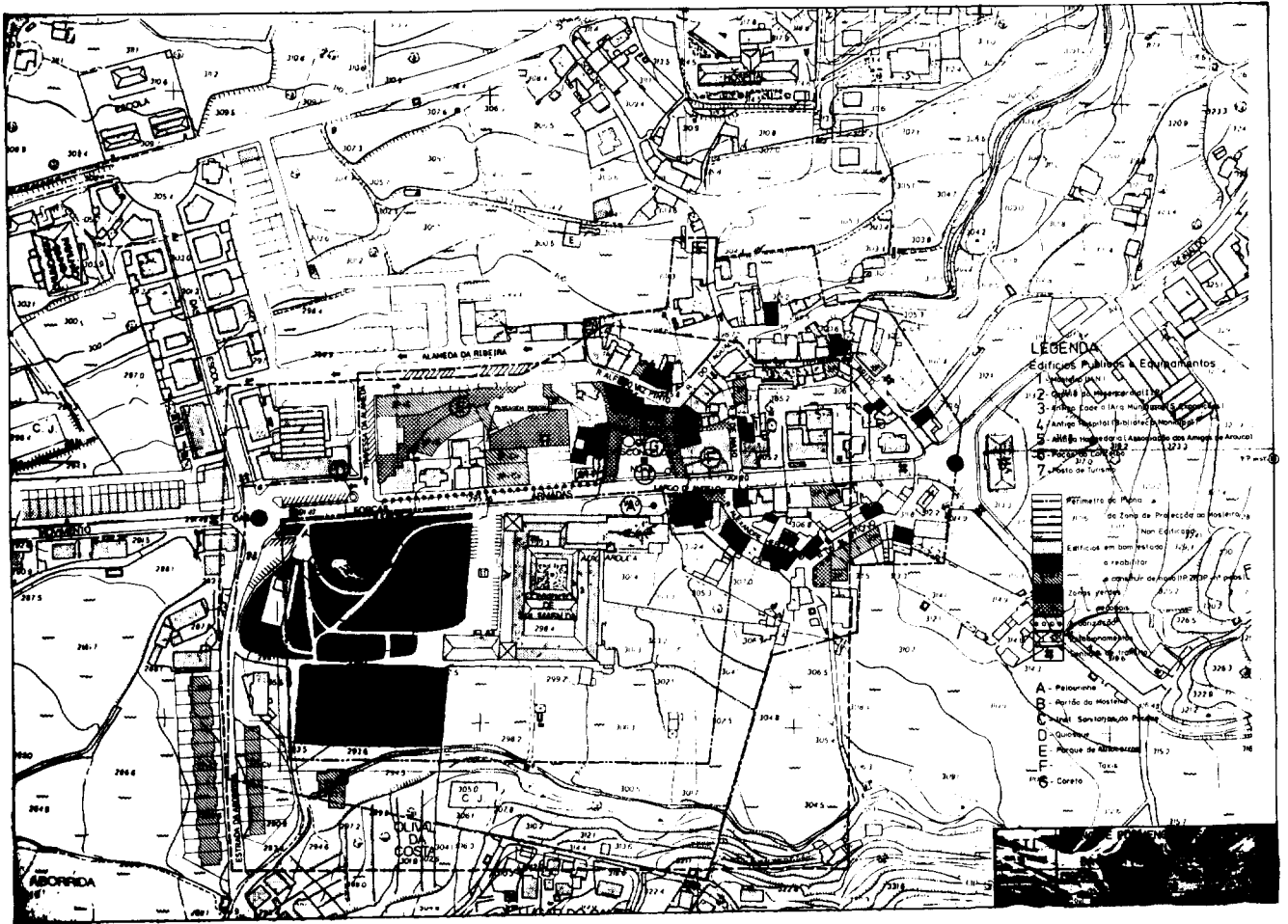
19-8-92. — Pelo Director de Serviços de Organização e Recursos Humanos, *Aurora Martinho*.

**Aviso.** — Nos termos da al. d) do n.º 2 do art. 24.º do Dec.-Lei 498/88, de 30-12, faz-se público a todos os interessados no concurso interno geral de ingresso para preenchimento de um lugar da dactilógrafo-compositor da carreira de pessoal operário qualificado do quadro da Secretaria-Geral do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, cujo aviso de abertura foi publicado no DR, 2.ª, 172, de 28-7-92, de que a lista de candidatos admitidos no referido concurso se encontra afixada, para efeitos de consulta, na Secretaria-Geral do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, sita na Praça do Comércio, ala oriental, 1.º, em Lisboa.

18-8-92. — A Presidente do Júri, *Helena Maria Coelho*.

#### Comissão de Coordenação da Região do Alentejo

**Aviso n.º 45-CCRALT/92.** — Nos termos do disposto no art. 33.º do Dec.-Lei 498/88, de 30-12, faz-se público que a lista de classificação final relativa ao concurso interno geral de acesso para provimento de uma vaga na categoria de primeiro-oficial da carreira de



**Declaração.** — Torna-se público que esta Direcção-Geral registou o Plano Director Municipal de Matosinhos, com o n.º 01.13.08.00/PD.01-92, ratificado pelo Desp. 92/92, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no DR, 2.ª, de 3-9-92, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

15-10-92. — O Director-Geral, *Vitor Manuel Carvalho Melo*.

**Regulamento**

**Base 1 — Disposições gerais**

**Artigo 1.º**

**Âmbito e aplicação**

Todas as acções de parecer, aprovação ou licenciamento de construções, reconstruções, recuperações, ampliações, instalações, alterações de uso, destaques de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação do revestimento ou do relevo do solo, ficam sujeitas às seguintes disposições regulamentares, apoiadas pela documentação gráfica anexa que faz parte integrante deste regulamento.

**Artigo 2.º**

**Designação**

O território do concelho de Matosinhos é abrangido por três tipos de zonas com as seguintes designações:

- a) Zona urbana e urbanizável;
- b) Zona não urbanizável;
- c) Zona de salvaguarda estrita.

**Artigo 3.º**

**Omissões e vigência**

- 1 — Qualquer situação não prevista neste regulamento observará o disposto na demais legislação vigente e no Regulamento Municipal de Ocupação dos Solos, aprovado pela Assembleia Municipal.
- 2 — Este regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*, de acordo com o n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

**Base 2 — Zona urbana e urbanizável**

**Artigo 4.º**

**Designação**

Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por zona urbana e urbanizável, que engloba:

- Área predominantemente residencial;
- Área exclusiva de moradia isolada;
- Área predominantemente de serviços;
- Área predominantemente de serviços e de armazenagem;
- Área exclusiva de armazenagem a descoberto;
- Área exclusiva de armazenagem de combustíveis;
- Área predominantemente industrial;
- Área de equipamento;
- Área verde, de parque e cortina de protecção ambiental
- Conjunto arquitectónico/paisagístico a salvaguardar.

## Artigo 5.º

**Aglomerados**

As zonas urbanas e urbanizáveis definem os limites de aglomerados para efeitos do disposto na alínea d) do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 124/73, de 24 de Março.

**Base 2.1 — Área predominantemente residencial**

## Artigo 6.º

**Designação**

Estão incluídas nesta base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área predominantemente residencial.

## Artigo 7.º

**Uso**

1 — A área predominantemente residencial destina-se à localização predominante de actividades residenciais, complementadas com outras actividades, nomeadamente comerciais, de equipamento, de serviços e industriais, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial.

2 — Nesta área, na observância do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, apenas são admitidas actividades industriais das classes C e D.

3 — Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomas.

4 — As áreas de arrecadação e de armazenagem necessárias ao funcionamento das actividades mencionadas no n.º 1, só serão admitidas desde que intimamente ligadas àqueles estabelecimentos e não excedam 35% da área total do seu conjunto (estabelecimento+armazém+arrecadação).

## Artigo 8.º

**Condições de incompatibilidade**

1 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas no artigo 7.º:

- a) Dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

2 — A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer actividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá cancelar a respectiva licença de utilização, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas no n.º 1.

## Artigo 9.º

**Anexos**

1 — A área máxima para anexos, para arrecadação, tratamento de roupa, garagens, em lotes ou parcelas de habitação unifamiliar e multifamiliar, é respectivamente de 45 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, não podendo, em qualquer caso, exceder 10% da área do lote ou parcela.

2 — Os anexos em logradouros de lotes de habitação só poderão ter um piso coberto, o seu pé-direito médio não poderá exceder 2,40 m e a sua cobertura não poderá ser acessível.

## Artigo 10.º

**Alinhamentos e cêrceas**

1 — Nas áreas que não estejam sujeitas à prévia elaboração de planos de urbanização ou de pormenor e em que não existam detalhes de uso do solo, nem planos de pormenor ou alinhamentos e cêrceas aprovados, os alinhamentos e cêrceas das edificações a licenciar, ficam definidos pelo alinhamento das fachadas e pela cêrcea dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que excedam o alinhamento ou a altura dominante do conjunto.

2 — Em edifícios com fachada marginante à via pública não é admitido qualquer corpo balançando relativamente ao plano da fachada, com excepção de varandas, galerias, palas ou ornamentos.

## Artigo 11.º

**Índices**

Nas áreas objecto do artigo anterior, desde que não haja contradição com o seu articulado, a área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

## Artigo 12.º

**Estacionamento**

1 — Qualquer nova construção deverá assegurar, dentro do lote ou parcela que ocupa, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> da área bruta total de pisos acima do solo, não se incluindo neste valor as áreas de arrecadação e de armazenagem.

2 — Além deste estacionamento, qualquer nova construção ou novo loteamento deverá criar um número de lugares de estacionamento para utilização pública, no mínimo de um lugar por cada 150 m<sup>2</sup> da área bruta total de pisos acima do solo, não se incluindo neste valor as áreas de arrecadação e de armazenagem. Exceptuam-se os casos em que, na relação com o espaço público do lote ou parcela a que respeita, se verifique inequivocamente tal ser impossível ou inconveniente.

## Artigo 13.º

**Vias e infra-estruturas**

1 — Nesta área e nos casos de construção em lotes ou parcelas constituídas, destaque de parcelas ou loteamentos, a Câmara Municipal poderá, sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem, como para passeios, jardins ou espaços públicos.

2 — Nesta área e nos casos de construção em lotes ou parcelas constituídas, destaque de parcelas ou loteamentos, a Câmara Municipal exigirá a construção da totalidade das infra-estruturas habituais, assim como a sua preparação para a ligação às redes públicas.

## Artigo 14.º

**Dimensão dos lotes**

Nesta área admitem-se todas as dimensões de lotes ou parcelas, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste regulamento e não afectem negativamente as áreas envolventes do ponto de vista urbano.

## Artigo 15.º

**Outros condicionalismos**

Desde que não haja contradição com o presente regulamento, no que respeita a outros condicionalismos de loteamento ou construção, aplica-se o

Regulamento Municipal de Ocupação de Solos, aprovado pela Assembleia Municipal.

**Base 2.2 — Área exclusiva de moradia isolada**

**Artigo 16.º**

**Designação**

1 — Estão incluídas nesta base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área exclusiva de moradia isolada.

2 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 8.º, 13.º e 15.º deste regulamento.

**Artigo 17.º**

**Uso e tipologia**

1 — A área exclusiva de moradia isolada destina-se à localização da actividade residencial em edifícios unifamiliares isoladas no lote ou parcela a que dizem respeito, numa perspectiva de gestão e salvaguarda de áreas arborizadas existentes e de arborização de outras.

2 — É apenas admitida como actividade complementar, a instalação de pequeno comércio de apoio local, em situações pontuais e localizado no rés-do-chão da edificação, desde que não prejudique ou crie condições de incompatibilidade com a actividade residencial.

**Artigo 18.º**

**Dimensão dos lotes**

Nesta área apenas é admitida a construção em lotes ou parcelas de terreno com a área mínima de 2500 m<sup>2</sup>.

**Artigo 19.º**

**Condições de construção**

1 — A área máxima de implantação não poderá exceder 250 m<sup>2</sup>, incluindo-se neste valor os limites de eventuais caves.

2 — Qualquer edificação não poderá implantar-se a menos de 25 m de edificação existente ou prevista em lote ou parcela confinante, nem poderá ser realizada qualquer construção a menos de 3 m dos limites da propriedade a que respeita.

3 — Apenas são admitidos dois pisos de construção acima do solo, não podendo qualquer pavimento de cobertura de cave exceder a altura de 1 m acima do terreno natural, na situação mais desfavorável.

4 — Nesta área não são admitidos anexos isolados da edificação principal, integrando-se as suas funções habituais na área máxima de implantação referida.

5 — Não é admitido qualquer tipo de pavimentação ou impermeabilização do terreno além de 20% da área do lote ou parcela de terreno, incluindo-se neste valor a área de implantação do edifício.

**Artigo 20.º**

**Arborização**

Nesta área apenas serão admitidas vedações de propriedade de alvenaria aparente de pedra com a altura máxima de 80 cm acima do terreno natural, e ou de rede metálica, com a altura máxima de 1,60 m acima do terreno natural. Em qualquer dos casos, ou autonomamente, poderá ser usada sebe viva de qualquer altura.

**Artigo 21.º**

**Arborização**

Nesta área o licenciamento de qualquer construção fica dependente da prévia apresentação de um projecto de arborização do lote ou parcela de

terreno, para plantio de espécies arbóreas, salvaguardando a preservação das existentes com interesse ecológico e paisagístico e das legalmente defendidas. Dependerá igualmente da apresentação de uma caução que garanta a concretização desse projecto, a libertar após vistoria municipal sobre a completa e correcta realização do plantio.

**Base 2.3 — Área predominantemente de serviços**

**Artigo 22.º**

**Designação**

1 — Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área predominantemente de serviços.

2 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 8.º a 15.º deste regulamento.

**Artigo 23.º**

**Uso**

1 — A área predominantemente de serviços destina-se à localização predominante de serviços ligados à actividade terciária, com exclusão da armazenagem, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos, nomeadamente residenciais, comerciais, de equipamento e industriais, desde que não criem condições de incompatibilidade.

2 — Nesta área apenas são admitidas actividades industriais das classes C e D.

3 — Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

4 — As áreas de arrecadação e de armazenagem necessárias ao funcionamento das actividades mencionadas no n.º 1, só serão admitidas desde que intimamente ligadas àqueles estabelecimentos e não excedam 35% da área total do seu conjunto (estabelecimento+armazém+arrecadação).

**Base 2.4 — Área predominantemente de serviços e de armazenagem**

**Artigo 24.º**

**Designação**

1 — Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área predominantemente de serviços e de armazenagem.

2 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 8.º a 10.º e 12.º a 15.º deste regulamento.

**Artigo 25.º**

**Uso**

1 — A área predominantemente de serviços e de armazenagem destina-se à localização predominante de serviços ligados à actividade terciária, incluindo unidades de armazenagem coberta, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos, nomeadamente residenciais, comerciais, de equipamento e industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

2 — Nesta área apenas são admitidas actividades industriais das classes C e D.

3 — Nesta área não são admitidas áreas autónomas de armazenagem a descoberto.

**Artigo 26.º**

**Índices**

1 — Nesta área, desde que não haja contradição com o disposto no artigo 10.º do presente regulamento, a área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

2 — Quando, em área, a ocupação predominante do lote ou parcela for a armazenagem e ou indústria, a área máxima de implantação de construção não poderá exceder 40% da área total do lote ou parcela a que respeitam, destinando-se a restante área de terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de material de apoio às actividades nele instaladas.

#### Base 2.5 — Área exclusiva de armazenagem a descoberto

##### Artigo 27.º

##### Designação

1 — Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área exclusiva de armazenagem a descoberto.

2 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 8.º e 12.º a 15.º deste regulamento.

##### Artigo 28.º

##### Uso

1 — A área exclusiva de armazenagem a descoberto destina-se à única e exclusiva actividade de parqueamento e armazenagem de materiais a descoberto.

2 — O parqueamento, armazenagem e manipulação dos materiais não poderão criar condições de incompatibilidade com a envolvente imediata do lote ou parcela a que respeitam, sendo obrigatoriamente criada cortina arbórea de protecção ambiental nas frentes confinantes com outros usos ou vias.

3 — As construções cobertas para apoio a esta actividade não poderão no seu conjunto exceder a área máxima de implantação de 5% relativamente à área total do lote ou parcela a que respeita, nem dois pisos acima do solo.

4 — Nas áreas identificadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) com AD 1 e AD 2, apenas é admitido o parqueamento ou armazenagem de pedra e madeira.

5 — Na área identificada na planta de ordenamento (escala 1:10 000) com AD 1, não é admitida qualquer construção acima do terreno natural. O tipo e altura de vedações de propriedade serão definidos pela Direcção-Geral de Aviação Civil.

#### Base 2.6 — Área exclusiva de armazenagem de combustíveis

##### Artigo 29.º

##### Designação

1 — Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área exclusiva de armazenagem de combustíveis.

2 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 12.º a 15.º deste Regulamento.

##### Artigo 30.º

##### Uso

1 — A área exclusiva de armazenagem de combustíveis destina-se à única e exclusiva actividade de armazenagem de combustíveis, numa perspectiva de reserva de terreno para receber, por transferência, as instalações desta natureza localizadas noutras áreas do concelho.

2 — Nesta área apenas serão admitidas outras instalações da mesma natureza além das referidas, após se encontrarem garantidas as áreas indispensáveis ao processo de transferência mencionado no n.º 1.

#### Base 2.7 — Área predominantemente industrial

##### Artigo 31.º

##### Designação

1 — Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área predominantemente industrial.

2 — Estas áreas constituem no seu conjunto as zonas industriais para efeitos do disposto no artigo 4.º do Regulamento do Exercício da Actividade Industrial, anexo ao Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março.

3 — A esta Base aplica-se o disposto nos artigos 8.º a 10.º e 12.º a 15.º deste regulamento.

##### Artigo 32.º

##### Uso

1 — A área predominantemente industrial destina-se à localização predominante da actividade industrial, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e de serviços, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

2 — Nesta área as actividades não industriais apenas se poderão instalar em lotes ou parcelas autónomas das das instalações industriais.

3 — Nesta área não são admitidas actividades extractivas, de refinação ou transformação do petróleo, de produção ou armazenagem de gás, de produção ou tratamento de combustíveis; actividades que representem elevado grau de risco para o homem e o ambiente inerente ao seu exercício, numa perspectiva de coabitação de uma área com outras actividades industriais diversificadas; nem instalações que não possam pelos seus próprios meios adoptar medidas antipoluição ou resolver o necessário tratamento e destino final dos seus efluentes.

4 — Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

5 — As áreas de arrecadação e de armazenagem necessárias ao funcionamento da actividade industrial só serão admitidas desde que intimamente ligadas ao estabelecimento industrial e não excedam 45% da área total do conjunto das edificações.

6 — As áreas de arrecadação e de armazenagem necessárias ao funcionamento das outras actividades mencionadas no n.º 1 só serão admitidas desde que intimamente ligadas àqueles estabelecimentos e não excedam 35% da área total do conjunto das edificações.

7 — Nesta área, a instalação de actividades residenciais apenas será admitida em processo de colmatação ou de remate de conjuntos residenciais existentes no seu seio.

##### Artigo 33.º

##### Índices

1 — Nesta área, desde que não haja contradição com o disposto no artigo 10.º do presente regulamento, a área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

2 — A área máxima de implantação de construções para a actividade industrial não poderá exceder 40% da área total do lote ou parcela de terreno a que respeitam, destinando-se a restante área de terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de material de apoio às actividades nele instaladas.

##### Artigo 34.º

##### Arborização

Nesta área, o licenciamento de instalações industriais, em lotes ou parcelas de terra confinantes com lotes ou parcelas residenciais, fica dependente da prévia apresentação de um projecto de arborização para plantio de espécies arbóreas numa faixa com, pelo menos, 20 m de largura em toda a extensão da confinidade. Dependerá igualmente da apresentação de uma

caução que garanta a concretização desse projecto, a libertar após vistoria municipal sobre a completa e correcta realização do plantio.

#### Base 2.8 — Área de equipamento

##### Artigo 35.º

##### Designação

Estão incluídas nesta Base as áreas, existentes e previstas com dimensão relevante, delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área de equipamento.

##### Artigo 36.º

##### Uso

1 — A área de equipamento destina-se à localização exclusiva de equipamentos de interesse público ou colectivo, quer de iniciativa municipal quer de iniciativa privada.

2 — Inclui-se no conceito de equipamento os serviços públicos e hotéis, estalagens e estabelecimentos similares hoteleiros (com as definições do Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de Março), bem como parques de campismo.

3 — Nas áreas identificadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) com uma letra, apenas é admitida a instalação do equipamento correspondente à respectiva legenda.

4 — Nesta área será motivo de inviabilização de construção o facto de, por força da legislação vigente, as soluções individuais para as infra-estruturas se mostrarem impossíveis ou inconvenientes.

##### Artigo 37.º

##### Índices

A área bruta total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

##### Artigo 38.º

##### Estacionamento

Qualquer instalação de novo equipamento deverá assegurar, dentro da área de terreno a ele destinada, o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades.

##### Artigo 39.º

##### Informações sobre cedências

A Câmara Municipal só informará da necessidade de cedência obrigatória de áreas para equipamentos públicos, no âmbito da legislação em vigor (evitando posteriores alterações a propostas formalizadas), quando seja solicitada informação prévia.

##### Artigo 40.º

##### Margem de acerto de delimitação

Admitem-se pequenos acertos dos limites da área de equipamento, na sua contiguidade, mediante elaboração de plano de urbanização ou de pormenor, por razões de cadastro de propriedade ou por razões de qualidade urbanística, desde que não seja alterada significativamente a área prevista na planta de ordenamento (escala 1:10 000), nem sejam alterados os limites da zona de salvaguarda estrita.

#### Base 2.9 — Área verde, de parque e cortina de protecção ambiental

##### Artigo 41.º

##### Designação

Estão incluídas nesta Base as áreas existentes e previstas com dimensão relevante, delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por área verde, de parque e cortina de protecção ambiental.

##### Artigo 42.º

##### Uso

1 — A área verde, de parque e cortina de protecção ambiental destina-se à localização exclusiva, quer por iniciativa municipal quer por iniciativa privada, de jardins e parques, públicos ou privados, a utilizar para recreio e lazer, e de cortinas arbóreas para protecção ambiental de eixos vários ou entre diferentes usos do solo.

2 — Nesta área e desde que não haja sobreposição com área *non aedificandi* de servidão administrativa, é apenas admitida a construção pontual de equipamento de apoio à sua utilização.

##### Artigo 43.º

##### Informações sobre cedências

A Câmara Municipal só informará da necessidade de eventual cedência obrigatória de áreas para este tipo de espaços públicos, no âmbito da legislação em vigor (evitando posteriores alterações a propostas formalizadas), quando seja solicitada informação prévia.

##### Artigo 44.º

##### Arborização

O licenciamento de qualquer construção, destaque de parcelas ou loteamento, em propriedade abrangida por cortina de protecção ambiental de eixos viários ou entre diferentes usos de solo, quando não seja necessária a sua cedência ao domínio municipal, fica dependente da prévia apresentação de um projecto de arborização do lote ou parcela de terreno, para plantio de espécies arbóreas, salvaguardando a preservação das existentes com interesse ecológico e paisagístico e das legalmente defendidas. Dependerá igualmente da apresentação de uma caução que garanta a concretização desse projecto, a libertar após vistoria municipal sobre a completa e correcta realização do plantio.

#### Base 2.10 — Conjunto arquitectónico/paisagístico a salvaguardar

##### Artigo 45.º

##### Designação

Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por conjunto arquitectónico/paisagístico a salvaguardar.

##### Artigo 46.º

##### Uso

Nesta área, com a observância do disposto nas outras bases do presente regulamento, na perspectiva de salvaguardar a importância cultural e ambiental do conjunto arquitectónico e ou paisagístico, qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, loteamento, obra de urbanização, apenas será admitida

após apreciação e parecer favorável de uma comissão técnica a nomear pela Câmara Municipal para o efeito, e aprovação pela Assembleia Municipal.

### Base 3 — Zona não urbanizável

#### Artigo 47.º

##### Designação

Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por zona não urbanizável.

#### Artigo 48.º

##### Loteamentos e destaques de parcelas

Nesta zona não são permitidos loteamentos ou destaques de parcelas.

#### Artigo 49.º

##### Condições de construção

1 — Em propriedades ou parcelas de terreno constituídas é apenas permitida a construção de:

- a) Uma habitação unifamiliar, desde que a propriedade ou parcela em causa possua uma área mínima de 7500 m<sup>2</sup> e acesso a partir de caminho público;
- b) Instalações de apoio à actividade agrícola do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas.

2 — Essas construções só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização.

#### Artigo 50.º

##### Vias e infra-estruturas

1 — Toda e qualquer cedência para abertura de novas vias, ou alargamento e rectificação das existentes, não é constitutiva de direitos de construção.

2 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução, nesta zona, de soluções individuais para as infra-estruturas, só poderá ser motivo de inviabilização da construção.

3 — A execução e manutenção de todas as infra-estruturas próprias necessárias à construção nesta zona, ficam a cargo dos interessados e não obrigarão a previsão ou execução de novas infra-estruturas pelo Município.

### Base 4 — Zona de salvaguarda estrita

#### Artigo 51.º

##### Designação

Estão incluídas nesta Base as áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000) designadas no seu conjunto por zona de salvaguarda estrita. Nesta zona é vedada a construção ou a alteração de uso dos solos, com as excepções previstas na legislação específica aplicável.

#### Artigo 52.º

##### Reserva agrícola nacional

As áreas da reserva agrícola nacional estão incluídas nesta zona e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes (escala 1:10 000), de acordo com a carta da reserva agrícola de Matosinhos, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 121, de 27 de Maio de 1991, pela Portaria n.º 453-D/91, de 27 de Maio. É aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

#### Artigo 53.º

##### Reserva ecológica nacional

As áreas da reserva ecológica nacional estão incluídas nesta zona e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes (escala 1:10 000), de acordo com a carta da reserva ecológica de Matosinhos, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

#### Artigo 54.º

##### Áreas *non aedificandi* de servidões administrativas

As áreas *non aedificandi* de servidões administrativas estão incluídas nesta zona e encontram-se delimitadas na planta de condicionantes (escala 1:10 000), de acordo com a planta de servidões administrativas e legislação publicada. É aplicável o disposto na respectiva legislação.

### Base 5 — Disposições complementares

#### Artigo 55.º

##### Outras servidões administrativas

Em todo o território do concelho de Matosinhos serão observadas todas as demais protecções servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

#### Artigo 56.º

##### Outras áreas verdes e de equipamento

Na zona urbana e urbanizável, além das áreas delimitadas na planta de ordenamento (escala 1:10 000), a Câmara Municipal, através da elaboração de planos de urbanização ou de pormenor, poderá definir outras áreas verdes e de equipamento, com eventual cedência obrigatória no âmbito da legislação aplicável.

#### Artigo 57.º

##### Margem de acerto e rectificação

1 — Durante a vigência do presente regulamento e das plantas de ordenamento e de condicionantes, admite-se o acerto pontual dos limites da zona urbana e urbanizável, apenas na sua contiguidade, e por razões de cadastro de propriedade, desde que não sejam alterados os limites da zona de salvaguarda estrita, mediante parecer favorável de uma comissão técnica a nomear pela Câmara Municipal para o efeito, e aprovação da Assembleia Municipal.

2 — A área da zona urbana e urbanizável, a ampliar em cada acerto, não poderá ser superior à área já incluída da propriedade a que respeita.

#### Artigo 58.º

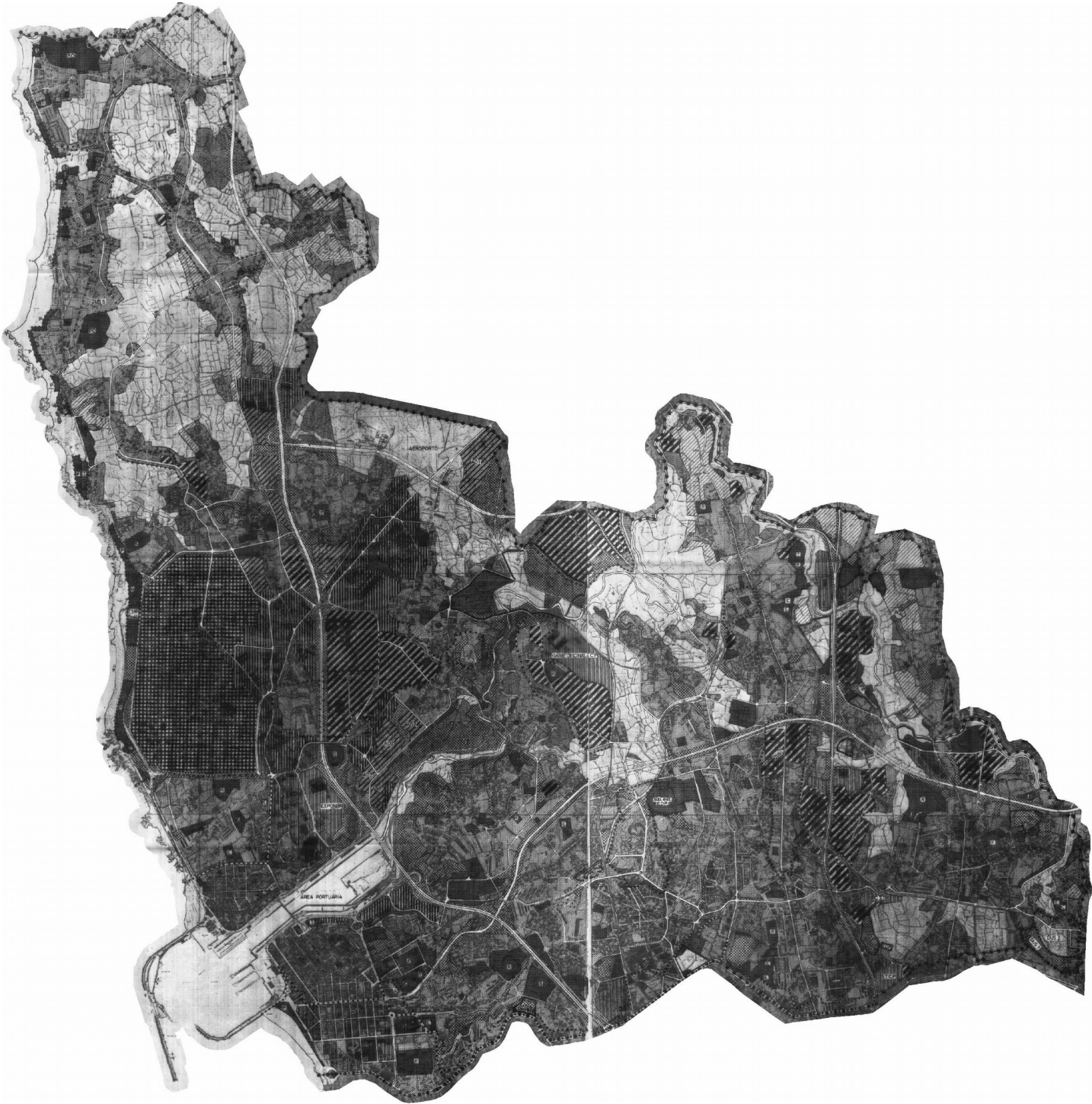
##### Actualização

Este regulamento destina-se a vigorar até à sua reapreciação, que deverá incluir também a revisão da planta de ordenamento (conforme o disposto no n.º 1 do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90), não se excluindo, no entanto, a possibilidade de a Câmara manter uma actualização permanente da planta de condicionantes, em função de alterações à legislação em vigor ou da publicação de novas servidões administrativas.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 6 – Planta de Ordenamento do PDM de Matosinhos**

Concelho de MATOSINHOS  
PDM - MATOSINHOS  
Planta de Ordenamento



PDM - MATOSINHOS  
 Legenda de 1 Planta de Ordenamento

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO  
 Direcção-Geral do Ordenamento do Território D. U.  
 REGISTO Nº 04-13-09-006A-32 PD



legenda

**ZONA URBANA E URBANIZÁVEL**

-  ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
-  ÁREA EXCLUSIVA DE MORADIA ISOLADA
-  ÁREA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS
-  ÁREA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS E DE ARMAZENAGEM
-  ÁREA EXCLUSIVA DE ARMAZENAGEM A DESCOBERTO
-  ÁREA EXCLUSIVA DE ARMAZENAGEM DE COMBUSTÍVEIS
-  ÁREA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL
-  ÁREA VERDE, DE PARQUE E CORTINA DE PROTECÇÃO AMBIENTAL
-  CONJUNTO ARQUITECTÓNICO / PAISAGÍSTICO A SALVAGUARDAR
-  ÁREA DE EQUIPAMENTO:  
 P - DE APOIO À PRAIA; PC - PARQUE DE CAMPISMO; T - TURÍSTICO; R - RECREATIVO / DESPORTIVO; C - CIENTÍFICO / CULTURAL; E - EDUCATIVO; S - DE SAÚDE.

**ZONA NÃO URBANIZÁVEL**

-  ZONA DE SALVAGUARDA ESTRITA

 DUS DETALHE DE USO DOS SOLOS

 USO SUJEITO À PRÉVIA ELABORAÇÃO DE PLANO DE URBANIZAÇÃO OU FORMENOR

---

**CAMARA MUNICIPAL DE MATOSINHOS**

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO / DIVISÃO DO PDM  
 CENTRO DE ESTUDOS DA FAC. DE ARQUITECTURA / UP

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**

ESCALA  
1/10 000  
1991

**PLANTA DE ORDENAMENTO**

P  
6

**Anexo 7 – As 52 freguesias do Concelho da Maia em 1835**

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Retorta                          | 28. Gemunde                         |
| 2. Tougues                          | 29. Avioso (S. Pedro)               |
| 3. Árvore                           | 30. Avioso (S. <sup>ta</sup> Maria) |
| 4. Macieira                         | 31. Coronado (S. Mamede)            |
| 5. Fornelo                          | 32. Coronado (S. Romão)             |
| 6. Guidões                          | 33. Folgosa                         |
| 7. Bougado (S. Tiago)               | 34. Vila Nova Telha                 |
| 8. Bougado (S. Martinho)            | 35. Moreira                         |
| 9. Mindelo                          | 36. Barca                           |
| 10. Fajozes                         | 37. Gondim                          |
| 11. Vairão                          | 38. Barreiros                       |
| 12. Gião                            | 39. Vermoim                         |
| 13. Canidelo                        | 40. Silva Escura                    |
| 14. Alvarelhos                      | 41. S. Pedro Fins                   |
| 15. Muro                            | 42. Nogueira                        |
| 16. Covelas                         | 43. Perafita                        |
| 17. S. <sup>ta</sup> Cristina Couto | 44. S. <sup>ta</sup> Cruz do Bispo  |
| 18. Vila Chã                        | 45. Guifões                         |
| 19. Modivas                         | 46. Gueifães                        |
| 20. Malta                           | 47. Milheirós                       |
| 21. Guilhabreu                      | 48. Paranhos                        |
| 22. Labruge                         | 49. Águas Santas                    |
| 23. Vilar                           | 50. Ermesinde                       |
| 24. Mosteirão                       | 51. Alfena                          |
| 25. Lavra                           | 52. Valongo                         |
| 26. Aveleda                         |                                     |
| 27. Vilar do Pinheiro               |                                     |

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 8 – Extrato do Aviso n.º 9751/2013, de 30 de Julho**

- c) Recursos agrícolas e florestais:
- i) Reserva agrícola nacional (RAN);
  - ii) Povoamentos florestais percorridos por incêndios;
  - iii) Espécies arbóreas protegidas;
  - iv) Áreas de perigosidade de risco de incêndio;
  - v) Árvores de Interesse Público.
- d) Recursos ecológicos:
- i) Reserva ecológica nacional (REN);
- e) Património cultural:
- i) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- f) (Revogado.)
- g) Infraestruturas:
- i) Abastecimento de água;
  - ii) Drenagem de águas residuais;
  - iii) Rede elétrica;
  - iv) Gasodutos;
  - v) Rede rodoviária nacional;
  - vi) Estradas e caminhos municipais;
  - vii) Rede ferroviária;
  - viii) Aeroportos;
  - ix) Telecomunicações;
  - x) Marcos geodésicos;
- h) Atividades perigosas:
- i) Estabelecimentos com produtos explosivos.

#### Artigo 8.º

##### Regime

1 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente regulamento para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

2 — O traçado das linhas de água assinaladas na Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo como ocultas corresponde ao mais provável, sendo necessária a sua confirmação no local sempre que esteja em causa o respeito pela servidão respetiva.

## TÍTULO III

### Dos sistemas de estruturação territorial

#### Artigo 9.º

##### Sistema urbano

1 — O sistema urbano do Concelho da Maia é o suporte da organização do seu território urbano em acordo com as funções que cada aglomerado desempenha e gerando entre eles relações de complementaridade e de trocas de fluxos.

2 — Tendo presentes as funções desempenhadas por cada aglomerado da rede urbana, nomeadamente quanto ao tipo e âmbito espacial, o sistema urbano é composto por diferentes níveis de aglomerados:

- a) Nível 1 — Cidade da Maia;
- b) Nível 2 — Conjunto de:
  - i) Vilas de Águas Santas e Pedrouços;
  - ii) Vila de Moreira/Vila Nova da Telha;
  - iii) Vila do Castelo da Maia;
- c) Nível 3 — Lugar central de cada uma das seguintes freguesias:
  - i) Nogueira;
  - ii) Milheirós;
  - iii) Folgosa;
  - iv) São Pedro Fins.

3 — Integram-se ainda no sistema urbano do território do concelho da Maia as áreas empresariais e industriais com efeito estruturador na organização do território, designadamente:

- a) Zona Industrial Maia I;
- b) Zona Industrial Maia II;

- c) Zona Empresarial da Via Norte;
- d) Zona Empresarial Envolvente do Aeroporto.

4 — O Plano prevê o reforço da rede urbana concelhia, em que a Cidade da Maia é o seu principal centro urbano, e privilegia a promoção da consolidação e compactação dos aglomerados incluídos nos níveis 1 e 2, tal como são definidos no n.º 2 deste artigo.

#### Artigo 10.º

##### Estrutura ecológica municipal

1 — A estrutura ecológica municipal tem como objetivos a preservação e a promoção das componentes ecológicas e ambientais do território concelhio, assegurando a defesa e a valorização dos espaços naturais e dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a proteção de zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de recreio e lazer, sendo constituída por:

- a) Estrutura ecológica em solo rural;
- b) Estrutura ecológica em solo urbano.

2 — A estrutura ecológica municipal estabelece corredores verdes transversais entre o solo urbano e o solo rural, potenciando as funções ecológicas e assumindo, em particular no solo urbano, a estruturação do tecido urbano.

#### Artigo 11.º

##### Sistema Patrimonial

1 — O património, enquanto valor cultural e identitário do território municipal, é estruturador de percursos e rotas temáticas, constituindo elemento de promoção da estrutura ecológica municipal.

2 — O sistema patrimonial integra:

- a) Património Edificado;
- b) Património Arqueológico;
- c) Verde de Valor Patrimonial e Paisagístico.

#### Artigo 12.º

##### Sistema de corredores de transportes

1 — O sistema de corredores de transportes inclui as redes rodo e ferroviária, sendo esta constituída pela rede pesada e de metro ligeiro.

2 — O Plano privilegia:

- a) A execução da rede de distribuição principal, enquanto de relação entre os principais aglomerados da rede urbana e de conexão destes com a rede de autoestradas da rede nacional;
- b) O sistema de transportes coletivos enquanto modo preferencial de transporte em espaço urbano e interurbano.

## TÍTULO IV

### Do uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Classificação e qualificação do solo

#### Artigo 13.º

##### Classificação

O território do concelho da Maia reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo, nas classes de solo urbano e solo rural.

#### Artigo 14.º

##### Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, o solo rural integra as seguintes categorias, identificadas na Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços Naturais;
- d) Aglomerados Rurais;
- e) Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas.

## Artigo 15.º

**Qualificação do solo urbano**

1 — A qualificação funcional do solo urbano integra as seguintes categorias, identificadas na Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Residenciais;
- c) Espaços de Uso Especial;
- d) Espaços de Atividades Económicas;
- e) Espaços Verdes.

2 — A qualificação operativa do solo urbano compreende as seguintes categorias, identificadas na Planta de Ordenamento — Programação e Execução:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo urbanizável.

## CAPÍTULO II

**Disposições comuns ao solo rural e ao solo urbano**

## SECÇÃO I

**De salvaguarda ambiental e urbanística**

## Artigo 16.º

**Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos**

1 — A Câmara Municipal, de forma a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais de uma determinada área territorial, pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética e ambiental:

- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamento, recuo, afastamento e profundidade;
- b) À volumetria das construções ou ao seu aspeto exterior;
- c) À impermeabilização do solo;
- d) À alteração do coberto vegetal.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

## Artigo 17.º

**Compatibilidade de usos e atividades**

Consideram-se usos compatíveis os que não provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

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

## Artigo 18.º

**Condições gerais de edificabilidade**

1 — É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça cumulativamente as seguintes exigências:

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

b) Seja servido por via pública pavimentada e energia elétrica, no caso do solo rural;

c) Seja servido por via pública pavimentada e infraestruturas públicas de, no mínimo, energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais, no caso do solo urbano;

d) Quando a edificação se destine a habitação, comércio, serviços ou indústria e se localize em solo rural, o prédio respetivo não esteja classificado no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios, a que corresponde a Carta de perigosidade de incêndios anexa à Planta de Condicionantes, com risco de incêndio elevado ou muito elevado.

2 — A qualquer edificação é exigida, exceto quando destinada a instalações de apoio às atividades agrícolas ou florestais, a realização de infraestruturas próprias de drenagem de águas residuais e de águas pluviais e de abastecimento de água e de eletricidade e a sua ligação às redes públicas quando estas existam.

3 — Quando não seja possível a ligação à rede pública de drenagem de águas residuais a que se refere o número anterior, é exigida a instalação de um sistema autónomo de tratamento.

4 — O afastamento entre edifícios de habitação, de alojamento turístico ou qualquer perímetro urbano e os edifícios destinados a vacarias, pocilgas, cabris, ovis, aviários, ou outras espécies passíveis de provocar cheiros ou resíduos que provoquem incómodo ou afetem as condições de salubridade, e ainda os afetos ao armazenamento de cargas biológicas ou químicas e a atividades industriais insalubres ou perigosas não pode ser inferior a 150 metros.

## Artigo 18.º-A

**Edificabilidade de um prédio**

1 — A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.

2 — Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento, caso em que é considerada a área de construção nos termos do número seguinte.

3 — Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo plano, considera-se a superfície bruta de construção tal como definida no artigo 5.º

## Artigo 19.º

**Zonas inundáveis**

1 — Consideram-se zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes.

2 — As zonas inundáveis, sem prejuízo do regime das áreas incluídas na REN, destinam-se predominantemente à instalação de parques e jardins públicos com um nível elevado de permeabilidade do solo, não se admitindo:

- a) Operações urbanísticas de construção ou ampliação, qualquer que seja o seu fim;
- b) Alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
- c) Realização de obras que impliquem alterações das características naturais das zonas ou da foz das ribeiras;
- d) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural;
- e) Instalação de vazadouros, lixeiras ou parques de sucata.

3 — Exceionalmente, admitem-se operações de construção, reconstrução, alteração e ampliação, quando imprescindíveis, apenas nos espaços intersticiais da malha urbana consolidada e desde que não exista outra alternativa viável para a sua localização.

4 — As operações referidas no número anterior ficam obrigadas a ter as cotas dos pisos inferiores das edificações acima da cota local da máxima cheia conhecida para o lugar em causa.

5 — No solo urbano abrangido por zona inundável ou que nesta venha a ser incluído, em consequência de estudos específicos desenvolvidos pela Administração Pública, não é permitida a construção em cave nem qualquer tipo de obstáculos à drenagem das águas.

6 — As situações admitidas pelo n.º 3 anterior não incluem construções destinadas a hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros ou de forças de segurança, armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.

## SECÇÃO II

## De salvaguarda patrimonial

## SUBSECÇÃO I

## Património Edificado

## Artigo 20.º

## Identificação

1 — O património edificado, identificado na Planta de Ordenamento — Património Edificado e enumerado no Anexo II ao presente regulamento, que dele é parte integrante, corresponde a imóveis singulares ou a conjuntos de imóveis que, pelo seu interesse cultural, histórico ou arquitetónico, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização.

2 — A proteção e a valorização do património edificado concretizam-se, nomeadamente, através:

a) Da preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem e identidade, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;

b) Do condicionamento à transformação do seu espaço envolvente.

## Artigo 21.º

## Regime

1 — A estes bens corresponde o perímetro de proteção legalmente estabelecido para os imóveis classificados ou em vias de classificação, definindo-se para o restante património perímetros de salvaguarda de 50 metros, medidos a partir do perímetro exterior do valor patrimonial em causa.

2 — Nestes bens e nas áreas de proteção respetivas, o licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas e a execução de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os planos de vedação ou de fachada dominante e as alturas das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica condicionada às seguintes disposições, sem prejuízo do estabelecido no parecer da entidade tutelar competente para o caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação:

a) Os projetos de arquitetura são obrigatoriamente subscritos por um arquiteto;

b) Toda a intervenção deve ter como primeiro objetivo a valorização do bem patrimonial imóvel em causa, só sendo admitida qualquer ampliação quando seja garantida a recuperação do mesmo.

3 — Quando, por incúria ou abandono, os edifícios a que se refere o n.º 1 do artigo anterior se tornem de impossível recuperação ou sejam demolidos sem autorização da Câmara Municipal, as novas edificações terão uma redução de 20 % da superfície bruta de construção preexistente.

4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é aceite quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objeto de discussão pública promovida nos termos definidos para os Planos de Pormenor.

5 — A instrução de processos de operações urbanísticas a sujeitar a licença ou autorização que respeitem aos imóveis a que se refere o n.º 1 do artigo anterior, deve conter a descrição histórica e arqueológica do imóvel em causa.

## SUBSECÇÃO II

## Património Arqueológico

## Artigo 22.º

## Identificação

O património arqueológico está identificado na Planta de Ordenamento — Património Arqueológico e enumerado no Anexo III ao presente regulamento, que dele faz parte integrante, compreendendo:

a) Os conjuntos ou sítios correspondentes aos valores arqueológicos conhecidos e identificáveis;

b) As áreas de potencial arqueológico correspondentes à delimitação de um território passível de ocorrência de valores arqueológicos.

## Artigo 23.º

## Conjuntos ou sítios arqueológicos

1 — As áreas que integram os conjuntos ou sítios arqueológicos são um espaço cultural onde deve ser privilegiada a proteção, conservação

e a valorização dos vestígios arqueológicos nele existentes, ficando condicionados às disposições regulamentares da presente subsecção quaisquer trabalhos de remodelação dos terrenos, independentemente do fim a que se destinem.

2 — Estas áreas integram as seguintes Unidades de Proteção:

a) Perímetros de proteção arqueológica (PPA), compreendem áreas definidas com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados;

b) Zonas de potencial arqueológico (ZOPA), compreendem as áreas não incluídas na alínea anterior, definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais achados, cuja localização precisa é desconhecida, e ainda as áreas correspondentes ao perímetro envolvente de 50 metros de todas as igrejas não classificadas e de construção anterior ao século XIX.

3 — Sempre que a realização de intervenções arqueológicas e novos achados determinem a reformulação ou o estabelecimento de novos PPA ou ZOPA, procede-se à atualização da Planta de Ordenamento — Património Arqueológico e à sua publicação em acordo com os procedimentos inerentes à alteração do Plano.

## Artigo 24.º

## Achados arqueológicos fortuitos

1 — É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal da Maia dos achados de quaisquer vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, encontrados durante a realização de qualquer obra ou atividade, sem prejuízo do conhecimento à administração do património cultural competente ou autoridade policial, de acordo com o disposto na lei.

2 — Em caso de se verificarem achados arqueológicos em qualquer tipo de obra, os trabalhos em curso são de imediato suspensos em conformidade com o disposto na lei.

3 — O tempo de duração efetiva de suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da licença de obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

4 — Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após a entidade de tutela e a Câmara Municipal se pronunciarem.

## Artigo 25.º

## Regime

1 — Nas áreas que integram os conjuntos ou sítios arqueológicos, assinaladas na Planta de Ordenamento — Património Arqueológico, qualquer trabalho de remodelação de terreno será sujeito a parecer da entidade de tutela e objeto de intervenção arqueológica, definindo-se o tipo de trabalhos a realizar aquando do licenciamento ou comunicação prévia pela Câmara Municipal, designadamente, realização de sondagens ou escavações arqueológicas e ou acompanhamento arqueológico.

2 — As medidas de proteção e valorização preconizadas nos relatórios dos trabalhos arqueológicos exigidos por lei são objeto de parecer da Câmara Municipal, ouvida a respetiva entidade de tutela.

3 — A Câmara Municipal pode assegurar a salvaguarda dos testemunhos arqueológicos, nomeadamente, recorrendo aos técnicos dos serviços municipais competentes, tendo obrigatoriamente que obter parecer favorável da entidade de tutela.

## SUBSECÇÃO III

## Verde de Valor Patrimonial e Paisagístico

## Artigo 26.º

## Identificação

O verde de valor patrimonial e paisagístico compreende as quintas e jardins que pela sua composição arquitetónica e vegetal são relevantes na valorização do tecido urbano e promotores da preservação da identidade cultural do concelho ou indispensáveis ao contexto do património edificado a que estão associados.

## Artigo 27.º

## Regime

As intervenções a levar a efeito no verde de valor patrimonial e paisagístico devem dar cumprimento às seguintes regras:

a) Respeito, em qualquer operação de manutenção, conservação, restauro ou reconstituição, pelas características da sua conceção inicial e das resultantes da sua evolução histórica e manutenção numa envolvente ambiental apropriada;

b) Aprovação prévia de projeto de arranjos exteriores e de integração paisagística, por parte dos serviços competentes da Câmara Municipal;

c) Impossibilidade de fracionamento do prédio, exceto quando tenha como objetivo a integração de parcelas no domínio público ou privado municipal ou quando, garantindo a salvaguarda dos jardins e matas de valor paisagístico ou ambiental, se justifique por razões urbanísticas, compensatórias ou patrimoniais.

## SECÇÃO III

### De proteção e salvaguarda às infraestruturas

#### Artigo 28.º

##### Sistema público de adução e distribuição de água

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de água.

3 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros medida para cada lado do eixo da conduta de água no solo rural, devendo esta distância ser definida caso a caso em solo urbano.

#### Artigo 29.º

##### Sistema de drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo dos emissários.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo dos coletores, exceto nos casos previstos na legislação específica.

3 — É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do eixo dos emissários e coletores, devendo esta distância ser definida caso a caso em solo urbano.

## TÍTULO V

### Solo rural

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 30.º

##### Princípios

1 — O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao sector primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica rural e sustentam a integridade biofísica fundamental do território.

2 — As ações de ocupação, uso e transformação no solo rural visam a preservação das suas características ou potencialidades naturais, importantes para o equilíbrio ecológico e paisagístico.

3 — As práticas agrícolas e florestais devem ter em conta a presença dos valores naturais e paisagísticos que interessa preservar, manter e, se possível, qualificar, devendo optar-se pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis, minimizando o recurso a biocidas e fertilizantes e a mobilização de solos e incrementando as práticas agrícolas biológicas.

#### Artigo 31.º

##### Utilizações e intervenções proibidas

São proibidas as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico, designadamente e exceto quando aprovadas previamente pela Câmara Municipal ou pela respetiva tutela:

a) As operações de aterro ou de escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;

b) O vazamento de efluentes sem tratamento, nos termos da lei em vigor;

c) O corte de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, como salgueiros, amieiros, freixos e choupos, de exemplares espontâneos

de carvalho negral, carvalho roble, lodão bastardo e teixo e ainda das espécies protegidas pela legislação específica.

#### Artigo 32.º

##### Medidas de defesa da floresta contra incêndios

1 — Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, é dado cumprimento às disposições definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).

2 — Nas situações em que a lei determina como tal, as novas edificações têm de garantir uma faixa de proteção envolvente a definir no PMDFCI e concretizada na respetiva propriedade e adotar medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

## CAPÍTULO II

### Espaços agrícolas

#### Artigo 33.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços agrícolas correspondem a áreas que, pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento de atividades agrícolas e pecuárias, constituindo espaços de expressão rústica a salvaguardar pela sua relevância na composição da paisagem concelhia.

2 — Estes espaços compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Áreas agrícolas fundamentais;
- b) Áreas agrícolas complementares;
- c) (*Revogado.*)

#### Artigo 34.º

##### Áreas agrícolas fundamentais

1 — As áreas agrícolas fundamentais integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo aos solos incluídos na reserva agrícola nacional.

2 — Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.

#### Artigo 35.º

##### Áreas agrícolas complementares

As áreas agrícolas complementares compreendem solos de aptidão marginal para a agricultura, atualmente afetos à atividade agrícola, na sua maioria correspondendo a propriedades de pequenas dimensões situadas nas imediações dos aglomerados populacionais, importantes na proteção e manutenção das áreas de reserva agrícola nacional e no equilíbrio ecológico e paisagístico.

#### Artigo 36.º

##### Aglomerados rurais

(*Revogado.*)

#### Artigo 37.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas agrícolas fundamentais aplica-se o regime específico de edificação previsto para a reserva agrícola nacional, cumulativamente com as seguintes disposições:

a) Nos casos de construção ou ampliação de habitação própria e permanente de agricultores em exploração agrícola:

i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização correspondente, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,025;

iii) A altura da fachada máxima é de 2 pisos ou 7 metros;

iv) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m<sup>2</sup>;

b) Nos casos de construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários e dos respetivos agregados familiares:

i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização correspondente, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,025;

iii) A altura da fachada máxima é de 2 pisos ou 7 metros;

iv) A tipologia e a área máxima de construção não podem ser superiores à admitida para habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado familiar;

c) No caso de construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração:

i) O índice de utilização correspondente, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,025 nem a área de construção total ser superior a 500 m<sup>2</sup>;

ii) A altura da fachada máxima é de 1 piso ou 7 metros;

iii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 500 m<sup>2</sup>;

d) Nos casos de ampliação ou de construção de novos edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola:

i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior, simultaneamente, a 1 000m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de utilização de 0,01 aplicado ao total da exploração agrícola, no caso do promotor ser o próprio agricultor, ou a 1 000m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de impermeabilização de 80 % aplicado ao prédio, no caso do promotor não ser o agricultor;

iii) A altura da fachada máxima é de 2 pisos ou 10 metros;

e) Os casos de ampliação de edifícios existentes ou construção de novos edifícios para empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação e turismo de natureza:

i) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não seja superior a 0,15 da área do prédio;

ii) A área total de impermeabilização do solo, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 1.000 m<sup>2</sup>;

iii) A área total de implantação, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;

iv) A altura da fachada não seja superior a 2 pisos ou 7 metros, exceto nos casos de construções ou estruturas de carácter especial e pontual, destinadas a funções complementares e de enquadramento dos usos principais, previamente aprovados pela Câmara Municipal;

f) Os casos de ampliação de edifícios existentes ou construção de novos edifícios para instalações desportivas especializadas destinadas à prática de golfe:

i) A área total de impermeabilização do solo não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;

ii) A área total de implantação não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;

iii) A altura da fachada não seja superior a 2 pisos ou 7 metros;

2 — Nas áreas agrícolas complementares admitem-se:

a) A construção de instalações de apoio à produção e exploração agrícola ou pecuária, desde que:

i) Não afetem negativamente a área envolvente em termos paisagísticos e de salubridade;

ii) Não ultrapassem 7 metros de altura da fachada, salvo por razões de ordem técnica devidamente justificadas;

iii) O índice de impermeabilização não seja superior a 5 %, exceto no caso das instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais, em que a área de implantação dos edifícios máxima é de 50 % e a superfície bruta de construção não pode ser superior a 1000m<sup>2</sup>.

b) Obras de construção e ampliação para fins habitacionais, nas seguintes condições:

i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

ii) O índice de utilização correspondente, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,05;

iii) A altura da fachada máxima é de 2 pisos ou 7 metros;

iv) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 350 m<sup>2</sup>;

c) Obras de construção e ampliação de edifícios para fins turísticos ou ainda para equipamentos de utilização coletiva, desde que:

i) O índice de utilização não seja superior a 0,25;

ii) A altura da fachada não seja superior a 2 pisos ou 7 metros, exceto nos casos de construções ou estruturas de carácter especial e pontual,

destinadas a funções complementares e de enquadramento dos usos principais, previamente aprovadas pela Câmara Municipal.

3 — (Revogado.)

## CAPÍTULO III

### Espaços florestais

#### Artigo 38.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.

2 — Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:

a) Áreas florestais de produção;

b) Áreas florestais de proteção;

c) Áreas florestais de recreio e lazer.

3 — Admite-se o desenvolvimento de atividades desportivas, recreativas e turísticas nestes espaços, desde que não comprometam o potencial produtivo e a função de proteção dos solos e da rede hidrográfica que o revestimento vegetal assegura.

#### Artigo 39.º

##### Área florestal de produção

1 — As áreas florestais de produção compreendem os solos com aptidão florestal, integrando também terrenos incultos ou com mato, onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas, verificando-se a sua ocupação por folhosas de rápido crescimento e resinosa.

2 — Estas áreas destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo de acordo com disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e de Entre Douro e Vouga, garantindo a salvaguarda da proteção do solo e das características da paisagem.

3 — Podem ser inseridos nesta subcategoria de espaços florestais, desde que assegurado o devido enquadramento paisagístico e ambiental, nos termos definidos no presente regulamento:

a) As formas complementares de aproveitamento dos recursos florestais numa perspetiva de uso múltiplo;

b) As unidades de valorização ambiental, energética e cultural, dependentes da inserção estratégica nos espaços florestais por razões de aproveitamento funcional dos recursos em presença.

#### Artigo 40.º

##### Área florestal de proteção

1 — As áreas florestais de proteção correspondem a áreas de uso ou vocação florestal sensíveis devido à ocorrência de fatores de risco de erosão ou de incêndio e a áreas que exercem funções na separação e enquadramento de diferentes usos do solo.

2 — As áreas florestais de proteção destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo segundo modelos de silvicultura direcionados para a proteção e recuperação de equilíbrio ecológico das estações, proteção da rede hidrográfica, controlo da erosão hídrica ou incremento da pedogénese.

3 — Nas áreas que se encontrem atualmente ocupadas por povoamentos de espécies de crescimento rápido e resinosa, deve ser privilegiada a reconversão do uso atual e a sua substituição por sistemas florestais de proteção com base em espécies autóctones ou adaptadas às condições ecológicas locais e tradicionalmente utilizadas.

4 — Nestas áreas os modelos de silvicultura a adotar ficam sujeitos ao disposto no Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga.

5 — Sem prejuízo das disposições legais vigentes aplicáveis à Reserva Ecológica Nacional, com a qual estas áreas se encontram parcialmente sobrepostas, estão interditas ações que destruam os elementos de valorização da paisagem ou alterem as formas de relevo existentes.

#### Artigo 41.º

##### Áreas florestais de recreio e lazer

1 — As áreas florestais de recreio e lazer abarcam espaços correspondentes a local de devoção religiosa, a espaço de proeminência visual,

a antiga pedreira a sujeitar a projeto de recuperação ambiental e paisagístico ou ainda a área de parque público preexistente em espaço rural, respetivamente, o Monte de S. Miguel-o-Anjo, o Monte de S. Gonçalo, o Monte Penedo e o Parque de Avioso — S. Pedro.

2 — Nestas áreas admite-se, quando incluídos em projeto de arquitetura paisagística:

a) A construção de infraestruturas e a instalação de mobiliário e equipamento destinados a apoiar, complementar e potenciar as funções de recreio e lazer por parte das populações urbanas;

b) A plantação de novos elementos arbóreos e arbustivos que tenham como objetivo a dignificação paisagística e ambiental das áreas em presença;

c) A recuperação, manutenção e conservação da vegetação autóctone.

#### Artigo 42.º

##### Intervenções no coberto vegetal

1 — Nas áreas florestais devem promover-se intervenções que reforcem a biodiversidade e reduzam o risco estrutural de incêndio, designadamente:

a) Valorização e requalificação do revestimento arbóreo ou arbustivo, bem como das práticas de fixação e compartimentação do solo;

b) Plantação de espécies autóctones da região;

c) Técnicas de correção dos riscos de erosão;

2 — São de privilegiar as práticas culturais e modelos de silvicultura que contrariem a ação erosiva das chuvas, controlem o escoamento superficial e a perda de solo.

#### Artigo 43.º

##### Ocupações e utilizações interditas

São proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

#### Artigo 44.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nos espaços florestais o regime de edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

a) Obras de ampliação, restauro e adaptação funcional de edifícios existentes, não podendo o acréscimo da superfície bruta de construção ser superior a 25 % da preexistente;

b) Obras de construção de infraestruturas e instalações de apoio à gestão destas áreas integradas nos sistemas de exploração devidamente autorizados pela tutela, desde que a superfície bruta de construção não seja superior à aplicação de um índice de utilização de 0,01 em relação à área total de exploração;

c) Construções destinadas a equipamentos e estruturas de aproveitamento recreativo ou turístico e de apoio a projetos de animação ambiental, turismo da natureza ou outras vertentes de aproveitamento dos espaços florestais compatíveis em regime de uso múltiplo;

d) Construção de equipamentos de utilização coletiva, determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento do Município;

e) Estruturas necessárias à vigilância, deteção e combate dos incêndios florestais.

2 — Em qualquer das situações referidas nos números anteriores, a altura da fachada dos novos edifícios ou da ampliação de edifícios existentes não pode ser superior a 7 metros, exceto a inerente a instalações técnicas especiais para prevenção a incêndios, de valorização energética e de aproveitamento de recursos florestais.

3 — Nas situações referidas nas alíneas c) e d) do n.º 1, o índice de utilização resultante não seja superior a 0,15 da área do prédio e a área máxima de impermeabilização não seja superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO IV

#### Artigo 44.º-A

##### Agglomerados rurais

1 — Os agglomerados rurais correspondem a pequenos conjuntos de habitações e edifícios anexos, cuja génese se encontra ligada à atividade agrícola e que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais, importantes na manutenção daquela atividade, possuindo um

significado histórico e arquitetónico representativo que se pretende preservar e requalificar.

2 — Nestas áreas são permitidos, para além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio de apoio e turismo em espaço rural.

#### Artigo 44.º-B

##### Regime de Edificabilidade

1 — Para os agglomerados rurais é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, nomeadamente das suas características morfológicas, incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais, cores e dimensão de vãos, admitindo-se apenas obras de conservação, exceto nos seguintes casos:

a) Quando, por razões de ordem técnica ou social devidamente fundamentadas, a Câmara Municipal verifique a necessidade de se proceder a obras de alteração ou de reconstrução, ficando a altura da nova edificação limitada à altura da fachada da preexistência;

b) Quando os agglomerados rurais apresentem espaços intersticiais sem interesse para a agricultura, admite-se a construção de edificação, desde que seja garantida a correta integração arquitetónica e paisagística, respeitando a altura da fachada dominante dos edifícios contíguos e os planos de vedação ou de fachada existentes que contribuam para a valorização do espaço público;

c) Em prédios onde já exista edificação de carácter habitacional, permite-se a construção de edifícios anexos desde que a superfície bruta de construção deste não seja superior a 25 % da área do logradouro nem 100m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO V

#### Artigo 44.º-C

##### Espaços Naturais

1 — Os espaços naturais correspondem a áreas com valor natural e paisagístico, em que ocorrem habitats naturais ou seminaturais, no contexto do solo rural, com significado e importância relevante do ponto de vista da conservação da natureza e do equilíbrio biofísico e paisagístico.

2 — Os espaços naturais correspondem a leitos dos cursos de água, respetivas margens e zonas inundáveis, integrando solos incluídos na reserva agrícola nacional e ou na reserva ecológica nacional.

#### Artigo 44.º-D

##### Regime de Edificabilidade

1 — As intervenções em zona inundável de curso de água são sustentadas em estudos hidrológicos e ou hidrogeológicos que avaliem os riscos naturais envolvidos.

2 — Nestas áreas não são admitidas ações que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem as formas de relevo existentes.

3 — Nas áreas ocupadas predominantemente por espécies florestais, a aplicação de cortes rasos deve ser feita por faixas de área não superior a 2ha e largura de 25 metros, medida na perpendicular às curvas de nível.

## CAPÍTULO VI

### Espaços destinados a equipamentos e outras estruturas

#### Artigo 45.º

##### Identificação e usos

Os espaços destinados a equipamentos e outras estruturas correspondem a infraestruturas em solo rural de apoio às atividades urbanas e a espaços para instalação de unidades de produção e investigação das artes plásticas e da construção civil, integrando as seguintes categorias:

a) Central de incineração de resíduos sólidos;

b) Infraestruturas de tratamento de águas residuais;

c) Pólo de artes e ofícios;

d) (Revogado.)

## Artigo 46.º

**Ocupações e utilizações interditas**

Nos espaços destinados a equipamentos e outras estruturas são interditos:

- a) O uso habitacional, exceto quando destinado à acomodação do guarda ou vigilante das instalações;
- b) As alterações à morfologia do solo e do coberto vegetal para além do estritamente necessário à implantação e execução das obras respetivas.

## Artigo 47.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nos espaços destinados a equipamentos e outras estruturas, a edificabilidade obedece às seguintes disposições:

- a) Na central de incineração de resíduos sólidos e nas áreas afetas a infraestruturas de tratamento de resíduos e efluentes, o índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 30 %;
- b) No polo de artes e ofícios, a edificabilidade é regulada pelas disposições inerentes ao conteúdo programático da UOPG respetiva;
- c) *(Revogado.)*

2 — Deve ser garantido, no interior do prédio, estacionamento próprio para responder às necessidades dos usos gerados em acordo com as capacitações definidas no n.º 1 do artigo 51.º;

3 — Quando os valores ambientais em presença o recomendem, pode a Câmara Municipal exigir a avaliação de impacte ambiental da intervenção pretendida.

## Artigo 48.º

**Zona de Proteção ao Aeródromo Municipal de Vilar de Luz**

*(Revogado.)*

## CAPÍTULO VII

**Estrutura ecológica em solo rural**

## Artigo 49.º

**Identificação e usos**

A estrutura ecológica em solo rural destina-se, essencialmente, ao uso agrícola e ou florestal, regendo-se, cumulativamente com as disposições aplicáveis às categorias de solo rural sobre que recai, pelas seguintes regras:

- a) Só se admite a construção para instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, de equipamentos de utilização coletiva e de instalações de apoio à exploração agrícola, incluindo a habitação do respetivo agricultor;
- b) Não são admitidas alterações da topografia do terreno e ações de destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com exceção das normais operações de cultura agrícola e florestal, sem prejuízo do disposto na alínea anterior.

## TÍTULO VI

**Uso do solo urbano**

## CAPÍTULO I

**Disposições gerais**

## Artigo 50.º

**Ocupações e utilizações interditas**

1 — Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano, sem prejuízo do disposto no artigo 17.º:

- a) O depósito de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins;
- b) A criação de animais com fins comerciais quando possam suscitar ruído ou cheiro comprovadamente incómodo para as funções habitacional e dominante nesse local.

2 — As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactos sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade incomportáveis para as atividades e funções envolventes, devem adotar medidas minimizadoras que eliminem as incompatibilidades geradas ou ser alvo de deslocalização.

## Artigo 51.º

**Estacionamento**

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50 % da área total de construção original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento privado para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas seguintes condições:

- a) 1 lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área inferior a 120m<sup>2</sup> e 2 lugares de estacionamento por fogo, para fogos com área igual ou superior a 120m<sup>2</sup>, no caso de conhecida a dimensão dos fogos;
- b) 1,5 lugares de estacionamento por cada 120m<sup>2</sup> de superfície bruta de construção afeta a habitação, no caso de desconhecida a dimensão dos fogos;
- c) 1 lugar de estacionamento por cada 50m<sup>2</sup> ou 35 m<sup>2</sup> de área comercial e nunca menos de 1 lugar por unidade para estabelecimentos com área comercial, respetivamente, inferior ou superior a 1.000 m<sup>2</sup>, podendo a Câmara Municipal admitir outras capacitações em situações especiais de unidades comerciais com área superior a 2500 m<sup>2</sup>, quando justificado por estudo de tráfego competente;
- d) 1 lugar de estacionamento por cada 50m<sup>2</sup> de área de serviços e nunca menos de 1 lugar por unidade;
- e) 1 lugar de estacionamento por cada quatro quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- f) 1 lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área destinada a estabelecimentos de restauração e bebidas;
- g) 1 lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espetáculos ou outros lugares de reunião;
- h) 1 lugar de estacionamento para ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de área industrial ou de armazenagem;
- i) 1 lugar de estacionamento para pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de área industrial ou de armazenagem, com o mínimo de um lugar.

2 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, desde que se verifique uma das seguintes condições:

- a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
- b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
- c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

3 — Nos casos abrangidos pelo número anterior, os lugares de estacionamento em falta são criados no espaço público envolvente ou em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.

4 — Quando as condições expressas no n.º 2 respeitem a uma situação de colmatação, tal como é definida no artigo 5.º, admite-se que haja lugar ao pagamento de uma compensação pelos lugares de estacionamento não criados, a definir em regulamento municipal.

5 — *(Revogado.)*

6 — Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens, a seguir indicadas, dos valores obtidos pela aplicação do n.º 1 deste artigo:

- a) 20 % dos lugares privados para habitação;
- b) 30 % dos lugares privados para serviços;
- c) 20 % dos lugares privados para instalações industriais e armazéns;
- d) 20 % dos lugares privados para estabelecimentos hoteleiros;
- e) 20 % dos lugares privados para estabelecimentos de restauração e bebidas.

7 — Excetuam-se do número anterior os seguintes casos:

a) Quando todos os lotes ou parcelas confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio inicial impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.

b) Quando o prédio em causa se localize a uma distância não superior a 500 metros de uma estação do metro ligeiro de superfície, os valores decorrentes da aplicação do número anterior são reduzidos em 40 %, exceto no caso do uso habitacional ou equiparado.

## CAPÍTULO II

### Solo urbanizado

#### SECÇÃO I

##### Espaços centrais

Artigo 52.º

##### Identificação e usos

1. Os espaços centrais correspondem aos espaços onde predominam as funções direcionais dos principais aglomerados urbanos, designadamente os incluídos nos níveis 1 e 2 da rede urbana, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 9.º

2 — Nestas áreas pretende-se uma maior qualificação e disponibilização de espaço público e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional.

Artigo 53.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à moda da altura da fachada e das formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.

2 — Excetuam-se do número anterior os casos em que a Câmara Municipal tenha estabelecido ou, através de instrumento adequado, venha a estabelecer novos planos de vedação ou de fachada e limites de altura da fachada, justificados por razões:

- a) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas;
- b) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — Na ausência de frente urbana consolidada referida no n.º 1, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:

- a) O Índice de utilização não pode ser superior a 1,2;
- b) O Índice de impermeabilização do solo máximo é de 75 %.

4 — Excetuam-se dos números 1 e 3 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Para efeitos de aplicação do n.º 2 consideram-se como instrumento adequado:

- a) Operação de loteamento;
- b) Unidade de Execução;
- c) Plano de Pormenor.

#### SECÇÃO II

##### Espaços residenciais

Artigo 54.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços residenciais correspondem a áreas urbanizadas e predominantemente edificadas, destinadas às atividades residenciais e ainda aos usos comerciais, de serviços, turísticos e de equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, admitindo-se usos

industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a função habitacional nos termos do artigo 17.º

2 — Os espaços residenciais encontram-se divididos, em função das tipologias e morfologias dominantes dos edifícios e da sua relação com o espaço público, nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas de habitação coletiva consolidada;
- b) Áreas de habitação coletiva;
- c) Áreas de habitação unifamiliar.

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas de habitação coletiva consolidadas

Artigo 55.º

##### Identificação e usos

1 — As áreas de habitação coletiva consolidada correspondem a áreas de edifícios de habitação multifamiliar predominantemente dispostos ao longo dos arruamentos, ocasionalmente formando quarteirões, e onde o espaço público e as frentes urbanas que o conformam já se apresentam estabilizadas, pretendendo-se a manutenção da morfologia e da relação do edificado com o espaço público dominantes, através da colmatação e da consolidação do tecido urbano existente.

2 — Nestas áreas o uso dominante é o habitacional, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, equipamento e outros usos, desde que compatíveis.

Artigo 56.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios integrados em frentes urbanas consolidadas, deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Manutenção das características morfológicas dominantes;
- b) Cumprimento da moda da altura da fachada;
- c) Cumprimento dos planos de vedação ou de fachada dominantes;
- d) (Revogado.)

2 — Excetuam-se do número anterior os casos em que a Câmara Municipal tenha estabelecido ou, através de instrumento adequado, venha a estabelecer novos planos de vedação ou de fachada e limites de altura da fachada, justificados por razões:

- a) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas;
- b) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — No estabelecimento de novos planos de vedação ou de fachada, é dado cumprimento aos seguintes parâmetros de edificabilidade:

- a) Índice de utilização não pode ser superior a 1,2;
- b) A altura da fachada não pode ser superior a 7 pisos ou 23 metros.

4 — Excetuam-se do n.º 1, as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Para efeitos de aplicação dos números 2 e 3, consideram-se como instrumento adequado:

- a) Operação de loteamento;
- b) Unidade de Execução;
- c) Plano de Pormenor.

#### SUBSECÇÃO II

##### Áreas de habitação coletiva

Artigo 57.º

##### Identificação e usos

1 — As áreas de habitação coletiva correspondem às áreas de tecido urbano onde se pretende intensificar os usos urbanos com recurso, predominantemente, a edifícios multifamiliares e que integram:

- a) Áreas ocupadas com habitação unifamiliar onde a malha urbana evidencia maior desqualificação sob o ponto de vista urbanístico e de imagem urbana de conjunto;
- b) Áreas já infraestruturadas mas não ocupadas;
- c) Unidades industriais e de armazenagem em áreas habitacionais, a deslocalizar.

2 — Estas áreas destinam-se predominantemente a habitação coletiva, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, equipamentos e outros usos, desde que compatíveis.

3 — As áreas de habitação coletiva dividem-se, em função da altura da fachada admitida, em:

- a) HC1;
- b) HC2.

#### Artigo 58.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Manutenção das características morfológicas dos edifícios de habitação coletiva, quando existentes, e que servem de referência para as novas construções;

b) Cumprimento da moda da altura da fachada dos edifícios de habitação coletiva de referência na frente urbana respetiva, quando existente;

c) Cumprimento do plano de vedação ou de fachada dominante dos edifícios de habitação coletiva de referência na frente urbana respetiva, quando existentes.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos alinhamentos e limites de cerca, justificados por razões:

- a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;
- b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas;
- c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

3 — Nas situações não incluídas nos números anteriores aplicam-se as seguintes regras:

a) Para a subcategoria HC1:

- i) Altura da fachada de 2 a 4 pisos ou 14 metros;
- ii) Índice de utilização de 0,4 a 1,0;
- iii) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %;

b) Para a subcategoria HC2:

- i) Altura da fachada de 4 a 7 pisos ou 23 metros;
- ii) Índice de utilização de 0,8 a 1,2;
- iii) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.

4 — A Câmara Municipal pode admitir valores inferiores aos estabelecidos no número anterior para a altura da fachada e o índice de utilização, desde que não resultem situações de evidente rotura morfológica.

5 — Excetuam-se dos números 1 e 3 anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.

6 — Para efeitos de aplicação dos números 2 e 3, consideram-se como instrumento adequado:

- a) Operação de loteamento;
- b) Unidade de Execução;
- c) Plano de Pormenor.

#### SUBSECÇÃO III

##### Áreas de Habitação Unifamiliar

#### Artigo 59.º

##### Identificação e usos

1 — As áreas de habitação unifamiliar correspondem a áreas predominantemente ocupadas por edifícios de habitação unifamiliar e onde o Plano prevê a manutenção dessa mesma tipologia.

2 — Nas áreas de habitação unifamiliar o uso dominante é o da habitação, admitindo-se outros usos desde que compatíveis com a função habitacional, nos termos do artigo 17.º

3 — As áreas de habitação unifamiliar dividem-se, em função da sua génese e morfologia, nos seguintes tipos:

- a) HU1;
- b) HU2.

4 — As áreas de habitação unifamiliar HU1 integram zonas urbanas de génese rural, não resultantes de operações de loteamento

e cuja dimensão do prédio permite, por norma, a disponibilização de um logradouro associado à atividade agrícola, sendo caracterizadas por tipologias construtivas de habitação unifamiliar de 1 ou 2 pisos, com o edifício principal, na maioria das vezes, implantado no confronto com o espaço público viário fronteiro, sem dominância de planos de vedação ou de fachada, mas em que, no seu conjunto, criam relações de vizinhança próprias de núcleos urbanos dotados dos equipamentos básicos, comércio e serviços necessários ao seu funcionamento.

5 — As áreas de habitação unifamiliar HU2 integram espaços construídos dos aglomerados urbanos, onde se verifica a predominância de edifícios de tipologia unifamiliar, normalmente resultantes de operações de loteamento, onde as operações urbanísticas correspondem, normalmente, a situações de colmatação ou substituição de edifícios existentes, destinando-se predominantemente a habitação unifamiliar complementada com atividades de comércio, serviços, equipamentos e outros usos, desde que compatíveis.

#### Artigo 60.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas de habitação unifamiliar admitem-se edifícios com o máximo de dois fogos.

2 — Nas áreas de habitação unifamiliar HU1, as intervenções a levar a efeito devem privilegiar a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores da identidade e da história do sítio, privilegiando ainda as ações de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes, devendo as novas edificações respeitar as morfologias envolventes.

3 — Nas áreas de habitação unifamiliar HU1, as regras de edificabilidade consubstanciam-se nas seguintes disposições:

a) Correta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter;

b) Cumprimento da moda da altura da fachada dos edifícios da frente urbana respetiva;

c) Cumprimento, nos casos de tipologias de construção em banda ou geminada, dos planos de vedação ou de fachada dominantes da frente urbana respetiva, sem prejuízo dos novos planos de vedação ou de fachada que a Câmara Municipal tenha estabelecido;

d) Respeito pela tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;

e) Índice de impermeabilização do solo máximo de 50 %.

4 — Nas áreas de habitação unifamiliar HU2, as obras de ampliação de edifícios existentes ou de construção de novos edifícios, devem dar cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Manutenção das características morfotológicas dominantes, designadamente a referente a edifícios de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, conforme a dominante na frente urbana respetiva;

b) Cumprimento da moda da altura da fachada da frente urbana respetiva;

c) Cumprimento do plano de vedação ou de fachada dominante da frente urbana onde o prédio se insere.

5 — Em exceção ao disposto nas alíneas b) do n.º 3 e do n.º 4, admite-se o acréscimo de mais um piso nos edifícios de um só piso numa dada frente urbana.

6 — Excetuam-se do número anterior as situações em que a Câmara Municipal considere como necessário impor, através de instrumento adequado, novos planos de vedação ou de fachada e limites de altura da fachada, justificados por razões:

a) De integração com os edifícios e zonas envolventes;

b) De reperfilamento ou correção de traçado do espaço e vias públicas;

c) De reordenamento urbanístico do local da intervenção.

7 — Na ausência da frente urbana referida no n.º 4, aplicam-se as seguintes regras:

a) Altura da fachada máxima de 3 pisos ou 11 metros;

b) Índice de utilização não superior a 0,60;

c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 65 %.

8 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com esses mesmos edifícios.

9 — Excetuam-se do disposto no n.º 1 do presente artigo os casos de construção de programas especiais de realojamento, construção de

habitação a custos controlados para realojamento ou outros programas de habitação social, a levar a efeito nas áreas de habitação unifamiliar HU2, relativamente aos quais a Câmara Municipal pode admitir a construção de mais 1 piso, quando tal se verifique necessário em face das exigências de realojamento e tal for admissível sob o ponto de vista urbanístico.

10 — Para efeitos de aplicação do n.º 6, consideram-se como instrumento adequado:

- a) Operação de loteamento;
- b) Unidade de Execução;
- c) Plano de Pormenor.

## SECÇÃO III

### Artigo 60.º-A

#### Espaços de Uso Especial

Os espaços de uso especial integram áreas de equipamentos e de infraestruturas estruturantes e dividem-se nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas de Equipamentos;
- b) Áreas de Infraestruturas Especiais.

## SUBSECÇÃO I

### Áreas de equipamentos

#### Artigo 61.º

#### Identificação e usos

1 — As áreas de equipamentos existentes e as áreas de equipamentos previstos correspondem a espaços vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.

2 — Admite-se a alteração pela Câmara Municipal da tipologia do equipamento definida na Planta de Ordenamento, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento estruturante de interesse público e se de tal facto não resultar agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.

#### Artigo 62.º

#### Regime de edificabilidade

1 — As novas construções e as operações de reconstrução e ampliação ficam sujeitas às seguintes condições:

- a) Índice de utilização não superior a 1,0;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.

2 — Quando a área da parcela destinada a equipamento for superior a 1 ha, são admitidos outros usos compatíveis, designadamente comércio e serviços, desde que estes não ocupem mais de 20 % da área do prédio afeta a este uso e seja garantida uma área permeável de pelo menos 30 % da superfície total do terreno.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas de infraestruturas especiais

#### Artigo 62.º-A

#### Identificação de usos

1 — As áreas de infraestruturas especiais existentes e as áreas de infraestruturas especiais previstas integram as infraestruturas de interesse público e com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade do território e destinam-se aos usos a que estão atualmente vinculados na Planta de Ordenamento — Qualificação Funcional do Solo, nomeadamente:

- a) Instalações do sistema metropolitano de abastecimento de água;
- b) Estações de tratamento de águas residuais;
- c) Ecocentros;
- d) Interfaces de transportes;
- e) Áreas de serviço e instalações inerentes à assistência, manutenção e segurança das autoestradas;
- f) Aeroporto;
- g) Aeródromo Municipal de Vilar de Luz;
- h) Subestação de Vermoim.

2 — Nas áreas de infraestruturas especiais presentes nas alíneas a) a f) devem ser mantidos os usos a que atualmente estas áreas se encontram afetas, admitindo-se, ainda, usos complementares destinados ao serviço dos respetivos utentes.

3 — A área de infraestrutura especial correspondente ao Aeródromo Municipal de Vilar de Luz destina-se predominantemente a infraestruturas e equipamentos públicos e privados, admitindo-se outros usos complementares, designadamente comércio, serviços, indústria e armazenagem, desde que compatíveis com a função dominante, admitindo-se a eliminação do uso aeroportuário, desde que devidamente justificada por estudo económico-financeiro relativo à viabilidade da manutenção da infraestrutura aeroportuária existente.

4 — Na área de infraestrutura especial correspondente à subestação de Vermoim, pretende-se a redução do seu impacto e a sua substituição por um tipo de subestação compacta.

5 — Nestas áreas são interditos o uso habitacional, exceto quando destinado à acomodação do guarda ou vigilante das instalações.

#### Artigo 62.º-B

#### Regime de edificabilidade

1 — Nas áreas de infraestruturas especiais as novas construções ou a ampliação de edifícios existentes subordinam-se aos seguintes princípios:

- a) Cumprimento das condições de compatibilidade estabelecidas no artigo 17.º;
- b) Correta integração paisagística tendo presente a valorização ambiental do sítio.

2 — As áreas das interfaces de transportes podem integrar áreas destinadas ao uso terciário e equipamentos de utilização coletiva, não podendo o índice de utilização ser superior a 0,1.

3 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios na área afeta ao aeródromo municipal de Vilar de Luz o índice de utilização não poder ser superior a 0,15.

4 — Na área afeta à subestação de Vermoim admite-se a ampliação ou a construção de novos edifícios destinados a atividades terciárias, com uma altura de fachada não superior a 3 pisos ou 12 metros e um índice de utilização igual ou inferior a 0,30.

#### Artigo 62.º-C

#### Zona de Proteção ao Aeródromo Municipal de Vilar de Luz

1 — Enquanto não for publicada a respetiva servidão aeronáutica, consideram-se as seguintes zonas de proteção:

- a) Zona 1 — 1.ª Zona de Proteção, definida por uma superfície plana retangular, cujos limites são definidos por duas linhas paralelas ao eixo da pista a uma distância de 150 metros deste e desenvolvendo-se por 600 metros para além de cada extremidade da pista;
- b) Zona 2 — 2.ª Zona de Proteção, definida por uma superfície plana retangular, cujos limites são definidos por duas linhas paralelas ao eixo da pista a uma distância de 600 metros deste e desenvolvendo-se por 1600 metros para além de cada extremidade da pista;
- c) Zona 3 — Superfície Horizontal Interior, definida por uma superfície plana, formando-se a partir da periferia da Zona 2, sendo o seu bordo exterior delimitado por duas linhas retas, paralelas ao eixo da pista, à distância de 4000 metros do referido eixo;
- d) Zona 4 — Superfície Cónica, formando-se a partir da periferia da Zona 3, sendo o seu bordo exterior localizado a 5500 metros do eixo da pista.

2 — Na zona 1 ficam sujeitos a parecer vinculativo do Instituto Nacional de Aviação Civil, o licenciamento ou comunicação prévia dos seguintes trabalhos e atividades:

- a) A construção de edifícios e a instalação de equipamentos ou de infraestruturas, tais como postes e linhas aéreas de transporte de energia, independentemente da sua altura;
- b) O lançamento para o ar de projéteis ou outros objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogo-de-artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, assim como o exercício de quaisquer atividades que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo ou ainda produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade;
- c) A instalação de equipamentos que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo.

3 — Na zona 2 estão sujeitas a parecer prévio do Instituto Nacional de Aviação Civil:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos, tais como, postes, aerogeradores (considerando o ponto mais elevado das pás na vertical), etc. que ultrapassem a altitude de 260 metros;

b) A instalação de postes e linhas aéreas de energia que ultrapassem a altitude de 247 metros;

c) O lançamento para o ar de projeteis ou outros objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos-de-artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer atividades, que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo, ou ainda produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade.

4 — Na zona 3 estão sujeitas a parecer prévio do Instituto Nacional de Aviação Civil:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos, tais como, postes, aerogeradores (considerando o ponto mais elevado das pás na vertical), etc. que ultrapassem uma altitude variável entre 277 metros no lado interior desta zona (periferia da Zona 3) e a altitude de 352 metros no lado exterior desta Zona 4. A variação de altitudes referida corresponde a uma inclinação ascendente de 5 % entre o lado interior e o lado exterior desta zona;

b) A instalação de postes e linhas aéreas de energia que ultrapassem a altitude de 277 metros;

c) O lançamento para o ar de projeteis ou outros objetos suscetíveis de pôr em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos-de-artifício, a projeção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer atividades, que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo, ou ainda produzir poeiras ou fumos suscetíveis de alterar as condições de visibilidade.

5 — Na zona 4 estão sujeitas a parecer prévio do Instituto Nacional de Aviação Civil:

a) A construção de edifícios ou instalação de equipamentos, tais como, postes, aerogeradores (considerando o ponto mais elevado das pás na vertical), etc. que ultrapassem uma altitude variável entre 277 metros no lado interior desta zona (periferia da Zona 3) e a altitude de 352 metros no lado exterior desta Zona 4. A variação de altitudes referida corresponde a uma inclinação ascendente de 5 % entre o lado interior e o lado exterior desta zona;

b) A instalação de postes e linhas aéreas de energia que ultrapassem a altitude variável entre 277 metros no lado interior desta zona (periferia da Zona 3) e a altitude de 352 metros no lado exterior desta Zona 4. A variação de altitudes referida corresponde a uma inclinação ascendente de 5 % entre o lado interior e o lado exterior desta zona.

## SECÇÃO IV

### Espaços de Atividades Económicas

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas de atividades terciárias

###### Artigo 63.º

###### Identificação e usos

1 — As áreas de atividades terciárias integram espaços urbanos com uma presença significativa de funções terciárias, nomeadamente grandes superfícies comerciais, que se assumem como espaços estruturantes da organização urbana.

2 — Nestas áreas são admitidos usos comerciais e de serviços, admitindo-se ainda outros usos compatíveis com as atividades terciárias, excetuando-se a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de segurança e vigilância.

###### Artigo 64.º

###### Regime de edificabilidade

1 — As novas construções ou ampliações ficam sujeitas às seguintes condições:

a) Índice de utilização não superior a 1,0;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %;

c) Observância dos planos de vedação ou de fachada, das alturas das fachadas e do tipo de relação com o espaço público existente nas parcelas ou lotes contíguos já ocupados nessa frente urbana, no caso da ocupação de prédios livres em frente urbana consolidada.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas de indústria e armazenagem

###### Artigo 65.º

###### Identificação e usos

1 — As áreas de indústria e armazenagem integram os espaços ocupados predominantemente por usos industriais e de armazenagem, complementados por serviços, comércio, estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de apoio a estas atividades.

2 — Nestas áreas é privilegiada a instalação de espaços de investigação e tecnologia, designadamente equipamentos e serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica e que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos, devendo a autarquia criar incentivos fiscais que promovam a instalação destas unidades.

3 — Nestas áreas não é permitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente e incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica e desde que a superfície de pavimento não ultrapasse 10 % da superfície bruta de construção do total do empreendimento.

###### Artigo 66.º

###### Regime de edificabilidade

1 — Às novas construções ou à ampliação de edifícios existentes são aplicáveis as seguintes disposições:

a) Índice volumétrico não superior a 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 80 %;

c) Existência no interior de cada lote do espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;

d) Observância dos planos de vedação ou de fachada, das alturas das fachadas e do tipo de relação com o espaço público existente nas parcelas ou lotes contíguos já ocupados nessa frente urbana, no caso da ocupação de prédios livres em frente urbana consolidada.

2 — Excetuam-se do número anterior as seguintes situações:

a) Os estabelecimentos hoteleiros, para os quais o índice de utilização máximo é de 1,0;

b) As situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitarão os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica com os mesmos.

3 — Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com áreas habitacionais, é obrigatório garantir naquelas uma faixa verde contínua de proteção, com profundidade não inferior a 20 metros, constituída por espécies arbóreas com o objetivo de minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

4 — Nos espaços livres não impermeabilizados, em especial nas faixas de proteção entre edifícios com atividades incompatíveis com a função habitacional e os limites do lote, será exigido o seu tratamento como espaços verdes arborizados, numa faixa nunca inferior a 50 metros, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

## SECÇÃO V

### Áreas de infraestruturas especiais

###### Artigo 67.º

###### Identificação de usos

(Revogado.)

###### Artigo 68.º

###### Regime de edificabilidade

(Revogado.)

## CAPÍTULO III

### Solo Urbanizável

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

Artigo 69.º

##### Âmbito

O solo urbanizável compreende os solos considerados necessários à expansão dos aglomerados urbanos e ainda as áreas que devem ser alvo de intervenções de reestruturação urbanística e funcional, estando integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).

Artigo 70.º

##### Condições de ocupação

1 — As regras e condições de ocupação do solo urbanizável são as definidas para cada categoria de espaço cumulativamente com os conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações a que se refere o n.º 7 do artigo 105.º

#### SECÇÃO II

##### Espaços centrais

Artigo 71.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços centrais previstos integram os espaços urbanizáveis estruturantes dos aglomerados e onde se pretende fomentar a instalação de atividades terciárias.

2 — Nestas áreas pretende-se uma maior qualificação e disponibilização de espaço público, devendo ser criadas boas condições para a estadia e circulação pedonal.

3 — Estas áreas destinam-se predominantemente a edifícios de uso misto para comércio e serviços e habitação coletiva, admitindo-se outros usos compatíveis com a função habitacional.

Artigo 72.º

##### Regime de edificabilidade

1 — As regras e condições de ocupação estão definidas nos conteúdos programáticos das respetivas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

2 — Os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

- a) Índice de utilização não superior a 1,2;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.

#### SECÇÃO III

##### Espaços residenciais

Artigo 73.º

##### Identificação e usos

1 — Os espaços residenciais correspondem predominantemente a áreas que devem ser urbanizadas para fins residenciais, admitindo-se atividades comerciais, de serviços, turísticos e de equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização pública ou privada, onde se admitem ainda usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a função habitacional nos termos do artigo 17.º

2 — Os espaços residenciais em solo urbanizável encontram-se divididos, em função das tipologias e morfologias dos edifícios e da sua relação com o espaço público, nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas de habitação coletiva;
- b) Áreas de habitação unifamiliar;
- c) Áreas de habitação sem tipologia dominante.

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas de habitação coletiva

Artigo 74.º

##### Identificação e usos

1 — As áreas de habitação coletiva previstas integram os espaços a urbanizar destinados a edifícios predominantemente de habitação coletiva.

2 — As áreas de habitação coletiva previstas dividem-se, em função da densidade admitida, em:

- a) HC1;
- b) HC2.

Artigo 75.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) HC1:
  - i) Altura da fachada de 2 a 4 pisos ou 14 metros;
  - ii) Índice de utilização de 0,4 a 1,0;
  - iii) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.
- b) HC2:
  - i) Altura da fachada de 4 a 7 pisos ou 23 metros;
  - ii) Índice de utilização de 0,8 a 1,2;
  - iii) Índice de impermeabilização do solo máximo de 75 %.

2 — A Câmara Municipal pode admitir valores inferiores aos estabelecidos no número anterior para a altura da fachada e o índice de utilização, desde que não resultem situações de evidente rotura morfológica.

3 — Nas áreas de habitação coletiva HC2 os estabelecimentos hoteleiros poderão ter uma altura da fachada superior à definida se, cumulativamente:

- a) Justificada por razões de ordem funcional;
- b) Garantida a correta integração paisagística;
- c) O empreendimento integre espaços, com área total de construção igual ou superior a 750 m<sup>2</sup>, destinados a conferências, reuniões ou exposições.

#### SUBSECÇÃO II

##### Áreas de habitação unifamiliar

Artigo 76.º

##### Identificação e usos

As áreas de habitação unifamiliar previstas correspondem a espaços a urbanizar destinados predominantemente ao uso residencial de tipologia unifamiliar.

Artigo 77.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Altura da fachada máxima de 3 pisos ou 11 metros;
- b) Índice de utilização não superior a 0,60;
- c) Índice de impermeabilização do solo máximo de 65 %.

2 — Nos casos de construção de programas especiais de realojamento, construção de habitação a custos controlados para realojamento, ou outros programas de habitação social, a levar a efeito nestas áreas, a Câmara Municipal pode admitir a construção de mais 1 piso, quando tal se verifique necessário em face das necessidades de realojamento.

#### SUBSECÇÃO III

##### Áreas de habitação sem tipologia dominante

Artigo 77.º-A

##### Identificação e usos

1 — As áreas de habitação sem tipologia dominante correspondem a áreas de expansão ou de reconversão urbanística destinados predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se usos complementares compatíveis, para as quais é indispensável a definição detalhada da sua conceção e forma de ocupação, com recurso ao desenho urbano,

designadamente através de projetos integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

2 — A sua execução rege-se de acordo com a programação a estabelecer pela Câmara Municipal, considerando as prioridades indicadas na Planta de Ordenamento — Programação e Execução, e em acordo com o disposto no Capítulo IV do Título VIII do presente Regulamento.

#### Artigo 77.º-B

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios deve-se dar cumprimento ao conteúdo programático estabelecido para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão em que se integram.

2 — Enquanto não estiverem aprovados os instrumentos, definidos no n.º 5 do artigo 105.º, a desenvolver no âmbito das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, só são admitidas operações urbanísticas essenciais ao funcionamento das atividades instaladas.

### SECÇÃO IV

#### Áreas de equipamentos

#### Artigo 77.º-C

##### Identificação e Usos

1 — As áreas de equipamentos em solo urbanizável correspondem a espaços vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções praticadas, apresentam um carácter estruturante no ordenamento do território concelhio.

2 — Admite-se a alteração pela Câmara Municipal da tipologia do equipamento definida na Planta de Ordenamento, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento estruturante de interesse público e se de tal facto não resultar agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.

#### Artigo 77.º-D

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios deve-se dar cumprimento ao conteúdo programático estabelecido para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão em que se integram.

2 — Admitem-se outros usos, incluindo o habitacional, nos termos do conteúdo previsto na respetiva UOPG.

### SECÇÃO IV

#### Espaços de Atividades Económicas

#### Artigo 77.º-E

##### Identificação e Usos

1 — Os espaços de atividades económicas em solo urbanizável correspondem a espaços vocacionados para a instalação de indústrias ou atividades terciárias, dividindo-se em função do uso dominante, em:

- a) Áreas de atividades terciárias;
- b) Áreas de indústria e armazenagem.

#### SUBSECÇÃO I

#### Áreas de Atividades Terciárias

#### Artigo 77.º-F

##### Identificação e Usos

1 — As áreas de atividades terciárias em solo urbanizável integram espaços urbanos nos quais o plano prevê um incremento das funções terciárias, nomeadamente pela instalação de atividades económicas que se assumam como espaços estruturantes da organização urbana.

2 — Nestas áreas são admitidos usos definidos no conteúdo programático de cada uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

#### Artigo 77.º-G

##### Regime de Edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios deve-se dar cumprimento aos parâmetros e indicadores urbanísticos presentes no

conteúdo programático de cada uma das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

### SECÇÃO V

#### Áreas empresariais

#### Artigo 78.º

##### Identificação e Usos

1 — As áreas empresariais previstas integram os espaços a urbanizar destinados à instalação de atividades industriais e de armazenagem, admitindo-se equipamentos, comércio, serviços e estabelecimentos hoteleiros e constituindo alternativa desejável para a instalação de atividades urbanas com deficiente compatibilidade com a função habitacional, nomeadamente, estabelecimentos de animação noturna.

2 — Nestas áreas é privilegiada a instalação de espaços de investigação e tecnologia, designadamente equipamentos e serviços públicos e privados destinados à investigação científica e tecnológica, que privilegiem a formação e a divulgação de conhecimentos científicos e tecnológicos.

3 — Nestas áreas não é permitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente e incluída em empreendimentos que promovam a investigação e formação tecnológica e desde que a superfície de pavimento não ultrapasse 10 % da superfície bruta de construção do total do empreendimento.

#### Artigo 79.º

##### Objetivos gerais

A estruturação destes espaços é efetuada no âmbito dos instrumentos previstos no n.º 5 do artigo 105.º, de acordo com os seguintes objetivos:

- a) Promover um desenho indutor de qualificação da imagem urbana destes espaços;
- b) Garantir um serviço de excelência das infraestruturas de abastecimento e drenagem e outras condições qualificadas, indispensáveis ao desenvolvimento e à atratividade da atividade empresarial;
- c) Garantir uma maior qualificação ambiental das áreas de atividade produtiva, designadamente no tocante ao enquadramento paisagístico, à qualidade do ar, à minimização do ruído e ao tratamento adequado dos efluentes;
- d) Promover a constituição de estruturas verdes e de lazer necessárias para a eficiência social e ambiental destas áreas.

#### Artigo 80.º

##### Regime de edificabilidade

1 — Nas operações de loteamento e na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice volumétrico não superior a 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Índice de impermeabilização do solo máximo de 80 %;
- c) Existência, no interior de cada lote, do espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas.

2 — Excetuam-se da alínea a) número anterior os estabelecimentos hoteleiros, para os quais o índice de utilização máximo é de 1,0.

3 — Quando as unidades industriais ou de armazenagem confinarem com áreas habitacionais é obrigatório garantir entre ambas as utilizações uma faixa verde contínua de proteção, com profundidade não inferior a 20 metros, constituída por espécies arbóreas com o objetivo de minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

### SECÇÃO V

#### Áreas de estruturação especial

#### Artigo 81.º

##### Identificação e usos

(Revogado.)

#### Artigo 82.º

##### Regime de edificabilidade

(Revogado.)

## CAPÍTULO IV

**Solo Urbanizado e Urbanizável**

## SECÇÃO I

**Espaços Verdes**

## Artigo 83.º

**Identificação**

Os espaços verdes compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Áreas verdes de utilização coletiva;
- b) Áreas verdes de proteção aos recursos naturais;
- c) Áreas verdes de enquadramento;
- d) Áreas verdes mistas.

## SECÇÃO II

**Áreas verdes de utilização coletiva**

## Artigo 84.º

**Identificação e usos**

1 — As áreas verdes de utilização coletiva, existentes e previstas, integram jardins públicos, parques urbanos, praças e áreas privadas de utilização coletiva com carácter estruturante dos aglomerados urbanos.

2 — Estas áreas destinam-se a usos recreativos, turísticos, desportivos e culturais, não sendo suscetíveis de outros usos, e têm como função complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

## Artigo 85.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nas áreas verdes de utilização coletiva são admitidas:

- a) Equipamentos e instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
- b) Centros de educação ambiental;
- c) Edifícios de restauração ou bebidas, sem prejuízo da perda da identidade e do valor ambiental e patrimonial destas áreas;

2 — Os edifícios admitidos em acordo com o número anterior não podem ter uma área de implantação superior a 5 % da área verde de utilização coletiva em que se integram.

3 — Estas áreas devem ser dotadas das instalações e mobiliário urbano que permitam e favoreçam a fruição destes espaços por parte da população.

## SECÇÃO III

**Áreas verdes de proteção aos recursos naturais**

## Artigo 86.º

**Identificação e usos**

1 — As áreas verdes de proteção aos recursos naturais são áreas em que ocorrem habitats naturais ou seminaturais, com valor ambiental e paisagístico, no contexto do solo urbano, destinando-se a assegurar o equilíbrio biofísico e paisagístico, a conservação de valores naturais e a preservação ou melhoria da qualidade ambiental, atendendo às especificidades em presença.

2 — As áreas verdes de proteção aos recursos naturais integram os espaços correspondentes aos cursos de água, respetivas margens e zonas inundáveis e encostas com risco de erosão e respetivas áreas de proteção integradas em solo urbano.

3 — Nestas áreas são admitidas atividades que não coloquem em causa o objetivo prioritário da sua conservação e valorização ambiental de proteção do equilíbrio biofísico e preservação dos valores biocenóticos em presença, numa ótica de conservação e gestão ambiental e da sua qualificação paisagística, podendo estas áreas vir a assumir o estatuto de verde público.

## Artigo 87.º

**Regime de edificabilidade**

1 — As intervenções em zona inundável de curso de água são sustentadas em estudos hidrológicos e ou hidrogeológicos que avaliem os riscos naturais envolvidos.

2 — Nestas áreas não são admitidas ações que destruam os elementos de valorização cénica ou alterem as formas de relevo existentes, exceto nas situações a que se refere o n.º 4 deste artigo.

3 — Nas áreas ocupadas predominantemente por espécies florestais, a aplicação de cortes rasos deve ser feita por faixas de área não superior a 2ha e largura de 25 metros, medida na perpendicular às curvas de nível.

4 — Quando as áreas verdes de proteção aos recursos naturais estejam inseridas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, a execução destas unidades deve privilegiar a sua afetação a áreas verdes de utilização coletiva, passando, em consequência de tal facto, a ser reguladas pelo regime inerente a estas.

## SECÇÃO IV

**Áreas verdes de enquadramento**

## Artigo 88.º

**Identificação e usos**

1 — As áreas verdes de enquadramento têm a função de enquadramento e proteção física, visual e sonora das infraestruturas viárias e ferroviárias pesadas em solo urbano e de separação entre diferentes usos do solo.

2 — Estas áreas devem ser ocupadas predominantemente por espécies florestais.

## Artigo 89.º

**Regime de edificabilidade**

Nestas áreas o regime de edificabilidade restringe-se:

a) Às obras que tenham como objetivo a minimização dos impactos resultantes da utilização das infraestruturas rodó e ferroviárias e das atividades que marginam, bem como das necessárias à sua qualificação paisagística;

b) Às instalações técnicas especiais de prevenção a incêndios, de valorização energética e de aproveitamento de recursos florestais.

## SECÇÃO V

**Áreas verdes mistas**

## Artigo 90.º

**Identificação e usos**

1 — As áreas verdes mistas correspondem a áreas com vocação para o recreio e lazer ou de integração ambiental a potenciais percursos urbanos, que interessa qualificar paisagisticamente.

2 — Integram ainda as áreas verdes mistas as áreas livres de construção, localizadas no interior dos quarteirões, por vezes agricultadas e ou florestadas.

3 — Estas áreas podem assumir o estatuto de áreas verdes de utilização coletiva, passando, nesse caso, a ser reguladas pelo disposto na Secção II do presente capítulo.

## Artigo 91.º

**Regime de edificabilidade**

As áreas verdes mistas admitem apenas edificações de apoio à atividade agrícola, quando existente, e à sua fruição enquanto área de atividades recreativas, não podendo a altura da fachada das novas construções ser superior a 1 piso ou 5 metros e a área de impermeabilização do solo exceder 5 % da área do prédio incluída na categoria em causa.

## TÍTULO VII

**Sistema de corredores de transportes**

## Artigo 92.º

**Identificação**

1 — A rede viária é constituída pela rede rodoviária estruturante, que integra a rede nacional, as vias distribuidoras principais e as vias distribuidoras secundárias da rede municipal, tal como definida na Planta de Ordenamento — Hierarquia Viária.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 9 – Planta de Ordenamento do PDM da Maia**









**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 10 – Conselho de Ministros n.º 48/95, de 18 de Maio**

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/95

A Assembleia Municipal de Gondomar aprovou, em 14 de Outubro de 1994, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Gondomar foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Gondomar com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 5 do artigo 20.º, norma que, ao estabelecer a exigência do pagamento de uma compensação nos casos especiais em que os projectos de obras não prevejam as capitações relativas ao estacionamento, viola o artigo 68.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Importa referir também que o Plano Director Municipal apenas pode ser modificado pelas formas previstas no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, designadamente através de planos de pormenor e de planos de urbanização sujeitos a ratificação. Não existe, assim, a figura de planos de alinhamentos e cêrceas, prevista no n.º 2 do artigo 17.º do Regulamento, pelo que a faculdade prevista neste artigo apenas pode ser exercida através dos instrumentos de planeamento acima referidos.

Mais deve ser referido que a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correcção dos arruamentos ou passeios existentes, faixas ajardinadas, estacionamento automóvel ou outros equipamentos, prevista no n.º 3 do artigo 21.º, só pode ser exigida quando se realizem operações de loteamento e de obras de urbanização e nos precisos termos do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Cumpra também referenciar que os planos de urbanização e de pormenor previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 56.º, dado que consubstanciam alterações ao Plano Director Municipal, devem ser objecto de ratificação.

Por outro lado, quando se verifique sobreposição de classes de espaços com servidões e restrições de utilidade pública, deve sempre prevalecer o regime de uso e ocupação do solo decorrente das referidas servidões.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, a atender no âmbito da respectiva gestão.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e ainda o Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Gondomar.

2 — Excluir de ratificação o n.º 5 do artigo 20.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 2 de Fevereiro de 1995. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

### Regulamento do Plano Director Municipal de Gondomar

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objecto e âmbito

1 — O presente Regulamento e a planta de ordenamento que dele faz parte integrante estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano Director Municipal de Gondomar, adiante designado por PDMG, elaborado nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 211/92, de 8 de Outubro.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo PDMG, tal como este se encontra definido na planta de ordenamento.

##### Artigo 2.º

##### Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDMG e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

##### Artigo 3.º

##### Omissões

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

##### Artigo 4.º

##### Vigência e revisão do PDMG

O PDMG entra em vigor a partir da data da sua publicação no *Diário da República*, de acordo com o n.º 5 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e deve ser revisto antes do prazo de 10 anos, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

##### Artigo 5.º

##### Composição do PDMG

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, este é complementado pela planta de ordenamento, pela planta actualizada de condicionantes e pelo relatório de condicionantes ao uso do solo.

##### Artigo 6.º

##### Definições

1 — Entende-se por área bruta de construção (*Ab*) a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevador, apêndices e anexos, excluindo-se os sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, os terraços, as galerias exteriores públicas e as áreas cobertas destinadas a estacionamento, quando localizadas em cave.

2 — Entende-se por índice de utilização (*iu*) o quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno que serve de base à operação.

3 — Entende-se por *cércea*, quando expressa em metros, a distância vertical, medida no ponto médio da fachada confinante com o arruamento público, compreendida entre a cota da soleira e a cota correspondente à intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada; quando expressa em número de pisos, a *cércea* é o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, correspondente àquela distância vertical.

4 — Entende-se por área de exploração, agrícola ou florestal, a área da parcela ou do conjunto de parcelas localizadas em não mais de duas freguesias contíguas, afectas à cultura, respectivamente, agrícola ou florestal, pertença do mesmo proprietário e exploradas por este ou pelo mesmo arrendatário.

5 — Entende-se por projectos de interesse público municipal os correspondentes a equipamento público de iniciativa municipal ou do Estado e aos contratos de desenvolvimento para habitação, designados por CDH.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 7.º

##### Identificação

No território do concelho de Gondomar serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

#### Artigo 8.º

##### Sistema público de adução e distribuição de água

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

3 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado das condutas de água.

#### Artigo 9.º

##### Sistema de drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo dos emissários.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo dos colectores, excepto no caso previsto no n.º 23 da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946.

3 — Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado dos emissários e colectores.

#### Artigo 10.º

##### Áreas de protecção ao património edificado

1 — Nas áreas de protecção ao património edificado e no interior do perímetro definido por uma linha distante 50 m desses imóveis não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamentos ou qualquer movimento de terras sem o parecer favorável de uma comissão de estética a instituir pela Câmara Municipal de acordo com o número seguinte e sem prejuízo da legislação aplicável aos imóveis classificados e em vias de classificação.

2 — Será instituída pela Câmara Municipal uma comissão de estética para apreciação das pretensões situadas nas áreas de protecção ao património edificado, sem prejuízo do parecer obrigatório de outras entidades, a qual será constituída pelo vereador responsável pelos valores patrimoniais ou seu representante e ainda por representantes de associações concelhias de estudo e defesa do património e de técnicos locais a nomear pela Câmara Municipal, em áreas como urbanismo, arquitectura, arte e arqueologia, paisagismo, ambiente ou engenharia.

3 — Os pedidos de licenças de obras em património edificado ou na sua área de protecção serão subscritos por técnicos especializa-

dos de qualidade reconhecida, de acordo com o constante a este respeito no Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho.

## CAPÍTULO III

### Ordenamento e edificabilidade

#### SECÇÃO I

##### Classes de espaços

#### Artigo 11.º

##### Identificação

O território do concelho de Gondomar é composto pelas seguintes classes de espaços de ordenamento:

- Espaço urbano e urbanizável;
- Espaço não urbanizável;
- Espaço-canal.

#### Artigo 12.º

##### Espaço urbano e urbanizável

1 — O espaço urbano e urbanizável é caracterizado por possuir ou poder vir a adquirir um elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção ou à implementação de áreas complementares não edificáveis.

2 — O espaço urbano e urbanizável compreende as seguintes categorias:

- Área predominantemente residencial;
- Área predominantemente de serviços;
- Área de equipamento estruturante;
- Área privilegiada de exploração turística;
- Área industrial;
- Área predominantemente de armazenagem;
- Área verde urbana de protecção ou de parque.

#### Artigo 13.º

##### Espaço não urbanizável

1 — O espaço não urbanizável é caracterizado por se destinar predominantemente ao uso agrícola ou florestal e no qual não são permitidas operações de loteamento.

2 — O espaço não urbanizável compreende as seguintes categorias:

- Área florestal de produção não condicionada;
- Área florestal de produção condicionada;
- Área florestal de protecção;
- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Áreas agrícolas não incluídas na RAN;
- Área de praia fluvial.

#### Artigo 14.º

##### Espaço-canal

1 — O espaço-canal corresponde a corredores de infra-estruturas ferro e rodoviárias existentes ou previstas, fundamentais na estruturação do território e à mobilidade da população.

2 — O espaço-canal compreende:

- Rede ferroviária;
- Rede rodoviária, que se divide na rede de âmbito nacional e na de âmbito municipal.

#### SECÇÃO II

##### Área predominantemente residencial

#### Artigo 15.º

##### Usos e actividades

A área predominantemente residencial destina-se à habitação e usos e actividades complementares, nomeadamente comerciais, de serviços, de equipamento, industriais e de armazenagem, desde que estas sejam compatíveis com a actividade residencial e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

## Artigo 16.º

## Condições de incompatibilidade

1 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades definidas no artigo anterior dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos e ruídos incómodos, acarretem perigo de incêndio ou explosão ou perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente em operações de carga e descarga.

2 — Sempre que existam ou se presuma venham a ocorrer as condições de incompatibilidade definidas no número anterior, a Câmara Municipal desencadeará os meios necessários para que seja determinada a suspensão de laboração ou inviabilizará a instalação das actividades que provoquem ou venham a provocar tal situação.

## Artigo 17.º

## Índices e alinhamentos

1 — A área predominantemente residencial está subdividida em funções das capacidades de edificabilidade permitidas:

- a) Nível 1 — o índice máximo de utilização é de 1,3;
- b) Nível 2 — o índice máximo de utilização é de 1 e a cêrcea máxima admitida é de cinco pisos;
- c) Nível 3 — o índice máximo de utilização é de 0,7 e a cêrcea máxima admitida é de três pisos, compreendendo-se neste valor os pisos em cave, quando estes possuírem uma fachada completamente desafogada.

2 — Exceptuam-se do número anterior as construções a levar a efeito em:

- a) Áreas abrangidas por planos de urbanização, de pormenor ou de alinhamentos e cêrceas aprovados;
- b) Áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, ampliação ou substituição de edifícios, em que serão respeitados os alinhamentos e cêrceas dominantes do conjunto em que se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominantes do conjunto;
- c) Projectos de interesse público municipal, para os quais o índice máximo de utilização é de 1,5, não se estabelecendo cêrcea máxima, isto exclusivamente em área classificada como «área predominantemente residencial».

3 — Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a frente do lote confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

## Artigo 18.º

## Licenciamento de indústrias e armazéns

1 — Só é permitida a localização de indústrias, em cumprimento dos critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, ou armazéns em área predominantemente residencial desde que:

- a) Quando localizados no nível 1, definido de acordo com o artigo 17.º do presente Regulamento, não tenham uma área de pavimentos cobertos superior a 200 m<sup>2</sup> e as indústrias estejam incluídas na classe D;
- b) Nos restantes níveis, as indústrias estejam incluídas nas classes C ou D;
- c) A cêrcea máxima não ultrapasse os 6 m, excepto se por questões técnicas devidamente justificadas;
- d) Nos casos de instalações em lote sem outra actividade, a área de implantação de construções não ultrapasse 60% da área total do lote ou parcela;
- e) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 5 m ao limite da frente do lote e de 10 m ao limite posterior e ainda, apenas para as indústrias da classe C, de 5 m aos limites laterais;
- f) No caso de instalações localizadas em lote de habitação, admita-se a sua existência ao nível do piso térreo ou cave, desde que esta tenha uma fachada completamente desafogada, não podendo a sua profundidade exceder 30 m e devendo ser diurno o seu período de laboração.

2 — Só será viabilizada a localização de qualquer unidade a instalar após verificação do seu carácter não poluente e que a instalação possui, quando necessário, todos os órgãos para a depuração e tratamento de efluentes.

## Artigo 19.º

## Anexos

1 — Os anexos em logadouros de lotes para habitação e ou escritórios só poderão ter um piso coberto, cujo pé-direito não poderá ser superior a 2,2 m.

2 — A área ocupada pelos anexos em logadouros de lotes para habitação e ou escritórios não poderá ser superior a 10% da área total do lote, com o máximo de 50 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, consoante se trate, respectivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar.

## Artigo 20.º

## Estacionamento obrigatório

1 — Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objecto de ampliação ou remodelação, deverá ser assegurado, no interior do lote ou parcela, o estacionamento próprio, para responder às próprias necessidades, nas seguintes condições:

- a) Um lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área bruta igual ou inferior a 125 m<sup>2</sup>;
- b) Dois lugares de estacionamento por fogo, para fogos com área bruta superior a 125 m<sup>2</sup>;
- c) Um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta comercial e serviços e nunca menos de um lugar por unidade;
- d) Um lugar de estacionamento por cada 150 m<sup>2</sup> de área bruta industrial;
- e) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- f) Um lugar de estacionamento por cada 25 m<sup>2</sup> de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
- g) Um lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espectáculos ou outros locais de reunião.

2 — Em loteamentos será sempre criado um número de lugares públicos de estacionamento nunca inferior a 50% do número de lugares definidos no número anterior.

3 — No caso de projectos de construção de habitação de custos controlados promovidos pelo Estado ou autarquias, de contratos de desenvolvimento para habitação e de cooperativas de habitação económica que reúnam as condições legais de habitação de custos controlados, os valores resultantes da aplicação do n.º 1 deste artigo poderão ser reduzidos para metade, sendo o restante estacionamento contemplado em área do domínio público.

4 — Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela definidos nas alíneas seguintes:

- a) Razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras respectivas;
- c) Alteração não desejável da composição arquitectónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- d) Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projecto aprovado.

5 — Sempre que não haja lugar ao cumprimento do n.º 1 deste artigo, o dono da obra deverá compensar a Câmara Municipal pelo número de lugares de estacionamento não criados, compensação essa a definir pela Câmara Municipal, no uso da respectiva competência regulamentar.

## Artigo 21.º

## Infra-estruturas

1 — O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência de infra-estruturas públicas básicas, nomeadamente vias de acesso, redes de abastecimento de água, de drenagem de esgotos, de abastecimento de energia, de gás e de telefones.

2 — Nestas áreas a Câmara Municipal exigirá a construção da totalidade das infra-estruturas básicas, que deverão ficar ligadas às redes públicas ou obrigatoriamente ficarem preparadas para esse efeito.

3 — Nos casos de construção em parcelas, lotes resultantes de desataques ou loteamentos, a Câmara Municipal poderá exigir a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correcção dos arruamentos e passeios existentes, faixas ajardinadas, aparcamento automóvel ou outros equipamentos desejáveis.

## Artigo 22.º

**Parâmetros de dimensionamento em operações de loteamento**

1 — Nas operações de loteamento o dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos, previstas no Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e na Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, obedecerá aos seguintes parâmetros:

- A área a afectar globalmente a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos não poderá ser inferior a 50 m<sup>2</sup>/fogo, no caso de moradias unifamiliares, e a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio, serviços e outros usos;
- Os parâmetros a cumprir no dimensionamento dos arruamentos são os constantes da Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro, admitindo-se o uso de dimensões menores nas situações de arruamentos condicionados à livre circulação viária por razões de coerente composição urbana;
- Os parâmetros a cumprir no dimensionamento do estacionamento são os constantes no artigo 20.º deste Regulamento.

2 — Exceptuam-se do número anterior as operações de loteamento inseridas em áreas abrangidas por planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes, quando os respectivos regulamentos de liberarem sobre esta matéria.

## SECÇÃO III

**Área predominantemente de serviços**

## Artigo 23.º

**Usos e actividades**

1 — A área predominantemente de serviços destina-se essencialmente a serviços ligados à actividade terciária, permitindo a coexistência de outros usos, nomeadamente residenciais, comerciais e de equipamento, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 — É aplicável o disposto nos artigos 16.º, 19.º, 20.º e 21.º do presente Regulamento.

## Artigo 24.º

**Índices e alinhamentos**

1 — Nesta área o índice de utilização não poderá ser superior a 1,5.

2 — É aplicável o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º do presente Regulamento.

## Artigo 25.º

**Licenciamento de indústrias e armazéns**

Nesta área só é permitida a localização de indústrias ou de armazéns desde que:

- As indústrias estejam incluídas na classe D definida e dando cumprimento aos critérios de localização de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, e não tenham uma área de pavimentos cobertos superior a 200 m<sup>2</sup>;
- Os armazéns não constituam instalações autónomas, não podendo a sua área exceder a área total de pavimentos cobertos das outras actividades admitidas no mesmo lote ou parcela e às quais estão associados;
- Sejam cumpridas as disposições constantes da alínea f) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 18.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO IV

**Área de equipamento estruturante**

## Artigo 26.º

**Usos e índices**

1 — Esta área destina-se predominantemente a instalações e edifícios de equipamento de interesse colectivo, aos quais não poderá corresponder uma área de terreno inferior a 60% da área total objecto de intervenção.

2 — Nesta área o índice de utilização não poderá ser superior a 1.

3 — Esta área será obrigatoriamente sujeita a plano de pormenor ou estudo urbanístico, de iniciativa da Câmara Municipal, onde se admitam ainda os usos residenciais, comerciais e de serviços, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

4 — É aplicável o disposto no artigo 16.º, no n.º 3 do artigo 17.º e no artigo 19.º do presente Regulamento.

## Artigo 27.º

**Estacionamento obrigatório**

Na parte que lhe é aplicável, deverá ser dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º do presente Regulamento.

## Artigo 28.º

**Infra-estruturas**

O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à viabilidade da realização das infra-estruturas básicas, nomeadamente vias de acesso, redes de abastecimento de águas, de drenagem e tratamento de esgotos e de abastecimento de energia, mesmo que concebidas em soluções individuais, as quais deverão ficar ligadas às redes públicas ou obrigatoriamente ficar preparadas para esse efeito.

## SECÇÃO V

**Área privilegiada de exploração turística**

## Artigo 29.º

**Usos e actividades**

1 — Esta área destina-se à instalação de equipamentos de utilização turística ou de carácter recreativo, desportivo ou cultural dinamizadores da actividade turística, admitindo-se ainda o uso residencial, não se permitindo construções que possam colidir com a implantação de equipamentos de utilização turística.

2 — Na parte que lhe é aplicável, deverá ser dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º do presente Regulamento.

## Artigo 30.º

**Edificabilidade**

1 — Nesta área são proibidos os movimentos de terra, destinados a fins de actividade pública ou privada, que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 5 m de altura e execução de muros de suporte de betão armado, desde que a sua altura ultrapasse os 2,5 m.

2 — Nesta área só é permitida a destruição do coberto vegetal estritamente necessário à implantação das construções.

3 — Para os empreendimentos e intervenções a levar a efeito é obrigatório o estudo de integração paisagística, devendo ser realizada a correcta opção do tipo de materiais, cores, volumetria e arquitectura, bem como deverão ser minimizados os movimentos de terra e alterações do relevo natural.

4 — A cêrcea máxima admitida para as construções é de dois pisos ou 6 m, incluindo-se neste valor os pisos em cave, quando possuírem uma fachada completamente desafogada, admitindo-se apenas para estabelecimentos hoteleiros ou similares que aquela cêrcea atinja os três pisos ou 9 m, quando justificada por razões técnicas do empreendimento e desde que a razão entre o desenvolvimento horizontal da construção e o seu desenvolvimento vertical acima da cota do terreno seja superior a 1,5.

5 — A área de implantação das construções não poderá exceder 20% da área total do terreno que serve de base à operação e o índice de utilização máximo será de 0,4.

6 — Para as construções de uso residencial não integradas em empreendimentos turísticos deverão ainda ser cumpridas as seguintes condições:

- Só são admitidas operações de loteamento quando o número de fogos resultante não for superior a 20% do total de apartamentos e quartos afectos à exploração turística instalados nos empreendimentos turísticos da mesma parcela ou empreendimento;
- Só são admitidas moradias unifamiliares;
- O índice de utilização máximo por lote será de 0,2;
- Quando houver lugar a operação de loteamento, a gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva ficará a cargo dos proprietários dos lotes, em conformidade com o artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

## Artigo 31.º

**Infra-estruturas**

É aplicável o disposto no artigo 28.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO VI

**Área industrial**

## Artigo 32.º

**Usos e actividades**

1 — Esta área destina-se predominantemente ao uso industrial, permitindo-se a coexistência de outras actividades, nomeadamente de armazenagem, de serviços e de equipamento ligados a essa actividade, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 — Nesta área não são admitidas instalações industriais que representem elevado grau de risco para a população ou ponham em causa a qualidade do ambiente, só sendo viabilizada a localização de cada unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e de que a unidade possui, se necessário, todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários, de acordo com a legislação aplicável.

3 — É aplicável o disposto nos artigos 16.º e 21.º e na parte que lhe é aplicável do artigo 20.º do presente Regulamento.

4 — Nesta área será admitida a instalação de actividades residenciais como colmatção de conjuntos residenciais já existentes no interior do seu perímetro.

## Artigo 33.º

**Índices e alinhamentos**

1 — Nestas áreas as novas construções ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) No interior de cada lote existirá o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- b) A cerca máxima admitida será de 8,5 m, excepto por questões técnicas devidamente justificadas;
- c) A área de implantação dos edifícios não poderá exceder 60% da área do lote ou parcela e o índice de utilização não poderá ser superior a 0,75;
- d) Deverá ser assegurado o afastamento mínimo das construções de 10 m à frente do lote, de 10 m ao limite posterior e de 5 m aos limites laterais, excepto nos casos de construção geminada ou em banda;
- e) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos deverão obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte quando as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização;
- f) Quando lotes ou parcelas de instalações industriais confinarem com lotes ou parcelas de uso residencial, nos primeiros deverá ser garantida uma faixa verde contínua de protecção com pelo menos 20 m de largura em toda a extensão da confinidade.

2 — É aplicável o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO VII

**Área predominantemente de armazenagem**

## Artigo 34.º

**Usos e actividades**

1 — Esta área destina-se predominantemente à instalação de armazéns, permitindo-se a coexistência de outras actividades, nomeadamente industriais, de serviços e equipamento ligados a essa actividade, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 — Nesta área apenas se admitem instalações industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto no n.º 2 do artigo 32.º do presente Regulamento.

3 — É aplicável o disposto nos artigos 16.º e 21.º na parte que lhe é aplicável do artigo 20.º e no n.º 4 do artigo 32.º do presente Regulamento.

## Artigo 35.º

**Índices e alinhamentos**

1 — Nesta área é aplicável o disposto nas alíneas a), b), d) e) e f) do n.º 1 do artigo 33.º

2 — A área de implantação dos edifícios não poderá exceder 75% da área do lote ou parcela e o índice de utilização não poderá ser superior a 0,75.

3 — É aplicável o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 17.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO VIII

**Área verde urbana de protecção ou parque**

## Artigo 36.º

**Usos e actividades**

1 — Esta área destina-se exclusivamente à instalação de parques e jardins, públicos ou privados, vocacionados para recreio e lazer, a verde de protecção de infra-estruturas, de preservação de valores paisagísticos e ambientais e ainda à separação e enquadramento de diferentes usos do solo.

2 — Nesta área é admitida a construção pontual de equipamento de apoio à sua utilização ou de projectos de interesse público municipal e ainda de empreendimentos turísticos com carácter colectivo, salvaguardadas as áreas *non aedificandi* de servidão administrativa, os quais serão obrigatoriamente enquadrados por plano de pormenor ou outros estudos de conjunto.

3 — Na ausência de plano de pormenor ou outros estudos de conjunto não será permitido:

- a) A execução de novas edificações;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal na faixa ripícola;
- c) Alterações à topografia do terreno e o derrube de mais de 50% do coberto arbóreo;
- d) Descarga de entulho de qualquer tipo;
- e) Instalação de depósitos de materiais ou produtos acabados.

## Artigo 37.º

**Índices**

O índice de utilização do solo não poderá ser superior a 0,20.

## SECÇÃO IX

**Área florestal de produção condicionada**

## Artigo 38.º

**Usos**

Esta área destina-se ao uso florestal, condicionado à exploração intensiva dos solos, não sendo permitidas quaisquer construções, excepto quando destinadas à prevenção e combate de fogos florestais, após aprovação das entidades competentes.

## Artigo 39.º

**Condicionamentos à mobilização e à exploração florestal**

Nas áreas de floresta de produção condicionada não são permitidas mobilizações do solo susceptíveis de promover ou aumentar o grau de erosão e degradação dos solos:

- a) As mobilizações mecânicas do solo constarão de ripagens simples segundo as curvas de nível;
- b) Não é permitida a destruição do coberto vegetal nas áreas de declive superior ou igual a 30%;
- c) A aplicação dos cortes rasos deverá ser feita de forma a minimizar os riscos de erosão, pelo que não deverão ter uma largura superior a 150 m medida na direcção do maior declive, devendo sempre permanecer faixas sem cortar, durante pelo menos cinco anos, com uma largura de 50 m, segundo a mesma direcção.

## Artigo 40.º

**Acções de repovoamento florestal**

As acções de repovoamento florestal, nomeadamente adensamento, falhas e clareiras, devem visar uma floresta de protecção, com implantação de povoamentos mistos de espécies autóctones, e ser feitas a cova ou sementeira ao «covacho», nas zonas de maior risco de erosão.

## SECÇÃO X

**Área florestal de produção não condicionada**

## Artigo 41.º

**Usos**

1 — Esta área destina-se ao uso florestal, onde se permitem plantações ou sementeiras de espécies de rápido crescimento e de todas as outras que se adaptem ao ecossistema.

2 — Desta área fazem parte:

- a) Áreas florestais remanescentes da delimitação da área florestal de produção condicionada;
- b) Áreas agricultadas marginais não integradas na RAN e que podem converter-se em uso florestal.

## Artigo 42.º

**Utilização de espécies florestais de rápido crescimento**

A utilização destas espécies fica submetida à legislação específica em vigor.

## Artigo 43.º

**Edificabilidade**

1 — Nas áreas florestais de produção não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas construções nas condições dos números seguintes deste artigo, para além das destinadas à prevenção e combate de fogos florestais.

2 — Admitem-se construções de apoio à actividade florestal desde que:

- a) A área mínima da exploração seja de 10 000 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea não seja superior a um piso ou 4,5 m, excepto por questões técnicas devidamente justificadas;
- c) A área de implantação não exceda 1 % da área da parcela, num máximo de 500 m<sup>2</sup>;
- d) Seja garantida a manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60 % da área total da parcela.

3 — Admitem-se construções para fins de indústria agro-florestal desde que:

- a) A área mínima da parcela seja de 25 000 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea não seja superior a 7,5 m, podendo apenas ser excedida por questões técnicas devidamente justificadas;
- c) O índice de utilização máximo não seja superior a 0,02, não podendo a área bruta de construção exceder 1000 m<sup>2</sup>;
- d) Seja garantida a manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 50 % da área total da parcela;
- e) Seja assegurada a instalação de todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários à eliminação dos factores poluentes.

4 — Admitem-se construções para fins habitacionais desde que se trate de uma moradia unifamiliar e:

- a) A área mínima da parcela seja de 8000 m<sup>2</sup>, excepto nos casos de colmatção entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;
- b) A cêrcea não seja superior a dois pisos;
- c) A área total de construção não exceda 250 m<sup>2</sup>;
- d) A área mínima a manter florestada seja de 60 % da área total da parcela;
- e) A construção seja servida por via pública existente.

5 — Admitem-se construções de equipamentos públicos ou privados de interesse concelhio e fins turísticos, desde que:

- a) A área mínima da parcela seja de 5000 m<sup>2</sup>;
- b) O índice de utilização não seja superior a 0,10;
- c) Seja garantida a manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60 % da área total da parcela.

6 — Admitem-se construções para fins industriais, de armazenagem ou grandes superfícies comerciais desde que:

- a) As actividades industriais pertençam às classes C e D definidas e em cumprimento com os critérios de localização de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto;
- b) A área mínima da parcela seja de 25 000 m<sup>2</sup>, admitindo-se apenas uma actividade e estabelecimento por parcela;
- c) A cêrcea não seja superior à correspondente à nave industrial com o máximo de 8,5 m, excepto por questões técnicas devidamente justificadas;
- d) O afastamento mínimo da construção seja de 20 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública, de 50 m ao limite posterior e de 10 m aos limites laterais;
- e) A parcela confine com via pública pavimentada cujas características permitam o acesso e suporte das novas cargas viárias geradas pela actividade a instalar, sem prejuízo da coexistência pacífica com outras funções e actividades instaladas na envolvente de todo o percurso do acesso a utilizar;
- f) A área mínima a manter florestada seja de 60 % da área total da parcela;
- g) Seja criado espaço público na frente da parcela para estacionamento eventual, sem prejuízo da fluência de tráfego nas vias públicas e das obrigações ao estacionamento próprio e ao movimento de cargas e descargas no interior da parcela;
- h) Esteja assegurada a instalação de todos os órgãos de depuração de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários à eliminação dos factores poluentes;
- i) Seja apresentado com o processo de licenciamento o projecto de integração paisagística.

## Artigo 44.º

**Vias e infra-estruturas**

1 — Em todas as situações referidas no artigo anterior devem ser garantidas as condições de acesso, de estacionamento em acordo com o n.º 1 do artigo 20.º do presente Regulamento, de integração paisagística e protecção ambiental.

2 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas e tratamento dos efluentes poderá ser motivo de inviabilidade da construção.

3 — A execução e manutenção de todas as infra-estruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

## SECÇÃO XI

**Área florestal de protecção**

## Artigo 45.º

**Usos**

1 — Esta área destina-se à protecção e recuperação de valores ecológicos, florísticos e faunísticos, tais como:

- a) Manchas de folhosas autóctones;
- b) Zonas de ocorrência de valores naturais, florísticos e faunísticos;
- c) Faixas envolventes dos principais cursos de água.

2 — Nesta área é obrigatório conservar todos os núcleos de floresta autóctone, nomeadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros, e ainda matos e folhosas ribeirinhas, nomeadamente salgueiros, choupos, freixos e amieiros, admitindo-se apenas cortes por motivos sanitários, depois de aprovados pelas entidades competentes, e a exploração pé a pé, não podendo o número de exemplares cortados exceder 30 % do povoamento.

## Artigo 46.º

**Edificabilidade**

1 — Admitem-se apenas as obras inerentes a construções integradas em projectos turísticos ou de valorização ambiental, a realizar nas seguintes condições:

- a) A área mínima da parcela seja de 25 000 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea não seja superior a dois pisos;
- c) O índice de utilização não exceda 0,01 da área total da parcela.

2 — É aplicável o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO XII

## Reserva Agrícola Nacional

## Artigo 47.º

## Usos

À área incluída na RAN, tal como está definida na planta de ordenamento, é aplicável o disposto na legislação em vigor.

## Artigo 48.º

## Edificabilidade

No caso de construções para habitação autorizadas na RAN nos termos da legislação em vigor, a área máxima da habitação será de 200 m<sup>2</sup>, salvo casos devidamente justificados, e o número máximo de pisos será de dois.

## SECÇÃO XIII

## Áreas agrícolas não incluídas na RAN

## Artigo 49.º

## Usos

1 — A área agrícola não incluída na RAN destina-se ao uso predominantemente agrícola, permitindo-se construções apenas nas condições do artigo 50.º do presente Regulamento.

2 — Nesta área não é permitido o fraccionamento em parcelas de área inferior à unidade de cultura legalmente fixada, devendo ser garantidos os níveis mínimos de aproveitamento do solo.

3 — Exceptuam-se do número anterior as operações de destaque ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

## Artigo 50.º

## Edificabilidade

1 — Não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas construções nas condições dos números seguintes deste artigo.

2 — Admitem-se construções de apoio à exploração agrícola desde que:

- A área mínima da parcela seja de 4000 m<sup>2</sup>;
- A cêrcea não seja superior a 6 m, podendo apenas ser excedida por questões técnicas devidamente justificadas;
- Não ocupem uma área coberta superior a 4% da área total da exploração, com um máximo de 200 m<sup>2</sup>, podendo esta área apenas ser excedida por questões técnicas devidamente justificadas;
- Estejam afastadas, no mínimo 10 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e 6 m em relação aos outros limites;
- Não afectem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico e de salubridade.

3 — Admitem-se construções para fins habitacionais, desde que se trate de uma moradia unifamiliar e:

- A área mínima da parcela seja de 4000 m<sup>2</sup>, excepto nos casos de colmatção entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 m;
- A cêrcea não seja superior a dois pisos;
- O índice máximo de utilização seja de 0,06, excepto no caso de colmatção, em que será de 0,30;
- A construção seja servida por via pública existente.

4 — Admitem-se construções para fins turísticos, equipamentos públicos ou privados de interesse municipal desde que:

- A área mínima da parcela seja de 4000 m<sup>2</sup>;
- A cêrcea não seja superior a dois pisos, excepto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;
- O índice máximo de utilização seja de 0,06.

5 — Admitem-se construções para fins industriais, de armazéns ou de grandes superfícies comerciais desde que:

- As actividades industriais pertençam às classes C e D definidas e em cumprimento com os critérios de localização de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto;

- A área mínima da parcela seja de 10 000 m<sup>2</sup>, admitindo-se apenas uma actividade e estabelecimento por parcela no caso de fins industriais ou de armazenagem;
- A cêrcea não seja superior à correspondente à nave industrial, com o máximo de 8,5 m, excepto por questões técnicas devidamente justificadas;
- A área de implantação dos edifícios não exceda 30% da área total da parcela;
- A área máxima de afectação do solo por construção, parques de depósito de material, arruamentos e estacionamento ou por outros tipos de impermeabilização ou inutilização do solo não seja superior a 50% da área total da parcela;
- O afastamento mínimo da construção seja de 20 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública, de 50 m ao limite posterior e de 10 m aos limites laterais;
- Seja criado espaço público na frente da parcela para estacionamento eventual, sem prejuízo da fluência de tráfego nas vias públicas e das obrigações ao estacionamento próprio e ao movimento de cargas e descargas no interior da parcela;
- Esteja assegurada a instalação de todos os órgãos de depuração de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários à eliminação dos factores poluentes;
- A parcela confine com a via pública pavimentada, cujas características permitam o acesso e suporte das novas cargas viárias geradas pela actividade a instalar, sem prejuízo da coexistência pacífica com outras funções e actividades instaladas na envolvente de todo o percurso do acesso a utilizar;
- Seja apresentado com o processo de licenciamento o projecto de integração paisagística.

## Artigo 51.º

## Vias e infra-estruturas

É aplicável o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## SECÇÃO XIV

## Área de praia fluvial

## Artigo 52.º

## Usos e edificabilidade

1 — Esta área destina-se exclusivamente a recreio e lazer, nomeadamente como área de uso público complementar do recreio fluvial.

2 — Nesta área é admitida a construção pontual, de tipo amovível, de equipamento de apoio à sua utilização, salvaguardadas as áreas *non aedificandi* de servidão administrativa, o qual só será admitido com carácter transitório ou temporário.

## SECÇÃO XV

## Redes ferroviária e rodoviária

## Artigo 53.º

Faixas *non aedificandi*

1 — Aplica-se às redes existentes o constante nas disposições gerais e específicas relativas a zonas de servidão e faixas *non aedificandi* de protecção às redes ferro e rodoviárias.

2 — Para a via proposta como variante ao IC 24/IP 1, e que cruzará o Douro entre a barragem de Crestuma e a ponte do Freixo, é considerada como zona *non aedificandi* uma faixa de 200 m ao longo da via e centrada no eixo desta.

3 — Nas vias propostas de âmbito municipal e enquanto não estiverem elaborados os projectos de execução e os planos de ocupação marginal deverá ser considerada uma faixa de protecção de 100 m ao longo das vias e centrada no eixo desta.

## CAPÍTULO IV

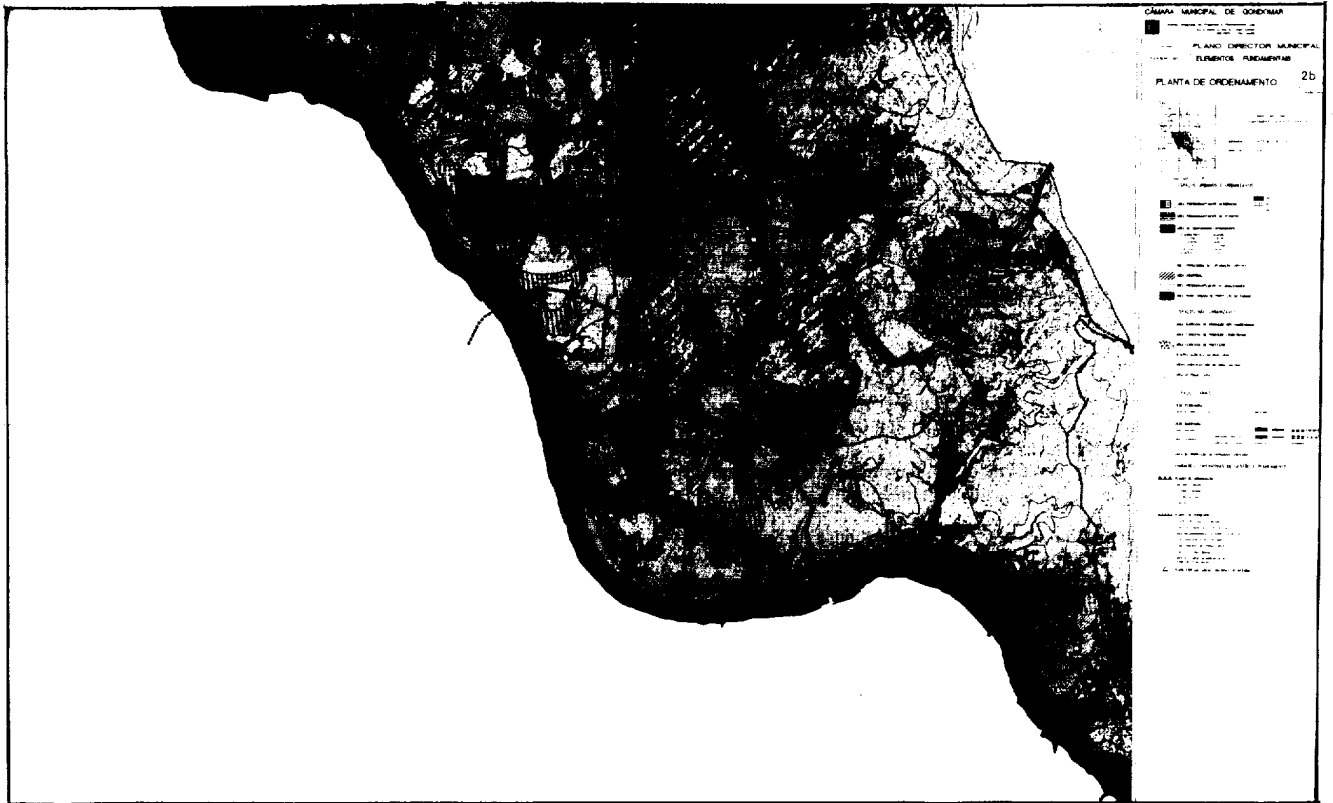
## Unidades operativas de gestão

## Artigo 54.º

## Definição e regime

1 — As unidades operativas de gestão correspondem a espaços de ordenamento ou conjuntos de espaços de ordenamento que prioritariamente deverão ser sujeitos a planos municipais de ordenamento do território ou planos de natureza especial, nos termos da legislação em vigor.

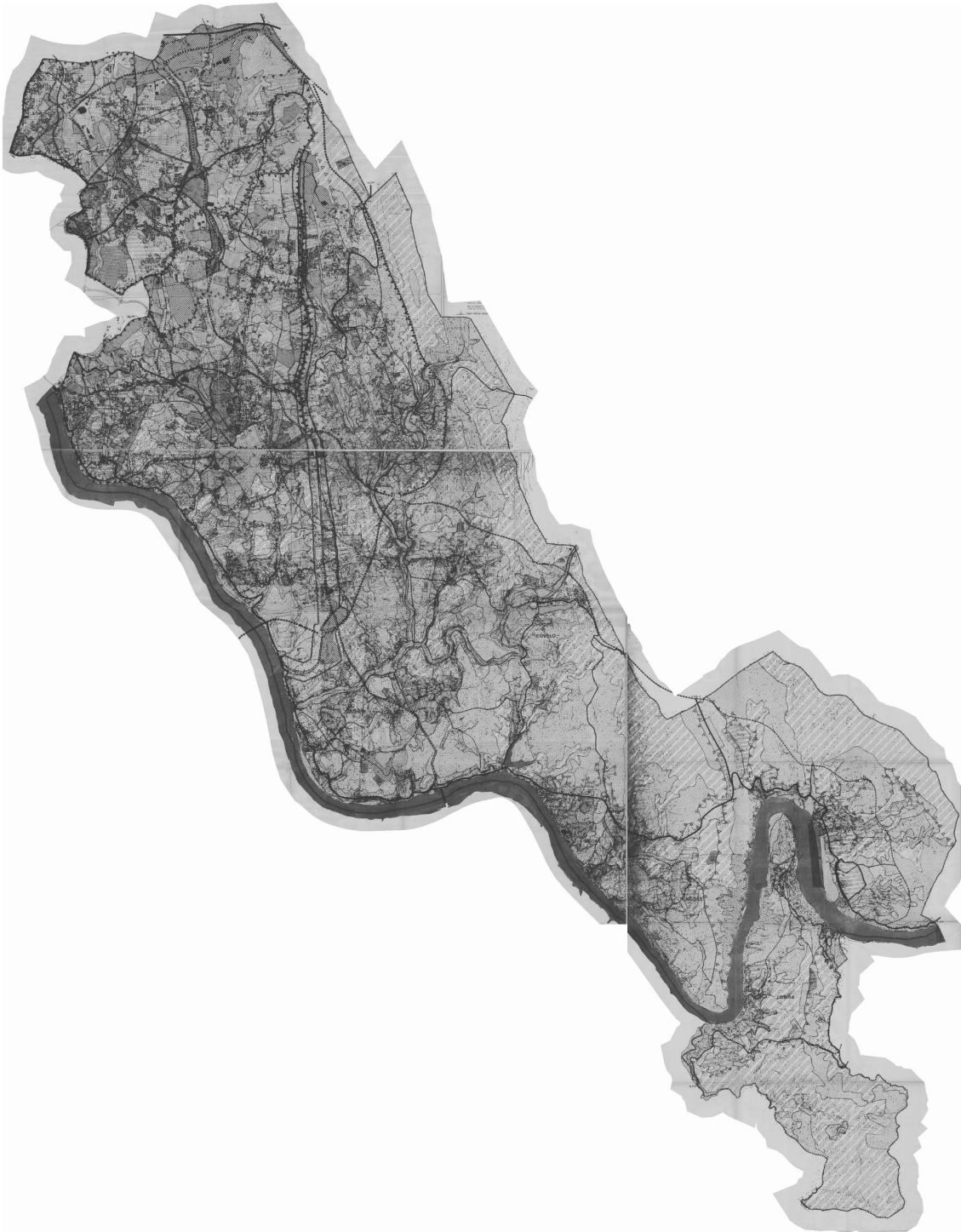




**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 11 – Planta de Ordenamento do PDM de Matosinhos**

Concelho de GONDOMAR  
PDM - GONDOMAR  
Planta de Ordenamento



PDM - GONDOMAR  
 Legenda de 1 Planta de Ordenamento

**CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR**  
 Gestão Integrada de Projectos e Planeamento, Lda.  
 Rua do Bonfim, nº 356, 2a TEL: 5103493 FAX: 566305  
 4500 PORTO

1 : 10 000  
 FEVEREIRO 1995

**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
**ELEMENTOS FUNDAMENTAIS**




**PLANTA DE ORDENAMENTO** **2**  
 Substitui: SETEMBRO 1994





BASE CARTOGRÁFICA  
 LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO

----- LIMITE DE CONCELHO  
 - - - - - CAMINHO DE FERRO







MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO  
 Direcção-Geral do Ordenamento do Território - D.O.T.  
 REGISTO Nº 1.13.07/0004/95/ED

**ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS:**


 **ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL**  
 **ÁREA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS**  
 **ÁREA DE EQUIPAMENTO ESTRUTURANTE:**  
 A-ADMINISTRATIVO R-RELIGIOSO  
 C-CULTURAL P-PL-RECREATIVO LAZER  
 D-DESPORTIVO S-SAÚDE  
 E-ESCOLAR Ss-SEGURANÇA  
 H-HISTÓRICO T-TURISMO  
 M-MERCADO V-VERDE





 **ÁREA PRIVILEGIADA DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA**  
 **ÁREA INDUSTRIAL**  
 **ÁREA PREDOMINANTEMENTE DE ARMAZENAGEM**  
 **ÁREA VERDE URBANA DE PROTECÇÃO OU PARQUE**



**ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS:**


 **ÁREA FLORESTAL DE PRODUÇÃO NÃO CONDICIONADA**  
 **ÁREA FLORESTAL DE PRODUÇÃO CONDICIONADA**  
 **ÁREA FLORESTAL DE PROTECÇÃO**  
 **RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL (RAN)**  
 **ÁREAS AGRÍCOLAS NÃO INCLUIDAS NA RAN**  
 **ÁREA DE PRAIA FLUVIAL**

**ESPAÇOS CANAIS:**

**REDE FERROVIÁRIA:**  
 LINHA DE CAMINHO DE FERRO 

**REDE RODVIÁRIA:**  
 ÂMBITO NACIONAL    
 ÂMBITO MUNICIPAL  


DISTRIBUIDORAS PRINCIPAIS   
 DISTRIBUIDORAS SECUNDARIAS 

 **ÁREA DE PROTECÇÃO AO PATRIMÓNIO EDIFICADO**

**UNIDADES OPERATIVAS DE GESTÃO E PLANEAMENTO:**

**▲▲▲ PLANOS DE URBANIZAÇÃO:**  
 -RIO TINTO E BAGUM  
 -S. COSME E VALDOM  
 -S. PEDRO DA COVA  
 -FÂNEZES

**▲▲▲▲ PLANOS DE PORMENOR:**  
 -CENTRO DIRECCIONAL DE GONDOMAR  
 -LARGO DA COLHÃ, EM S. PEDRO DA COVA  
 -ÁREA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS DE RIO TINTO  
 -FAIXA ENQUILANTE A VIA ESTRUTURANTE NORTE-SUL  
 -FAIXA ENQUILANTE DA ESTRADA D. MIGUEL  
 -LARGO DE S. BRÁS, BAGUM  
 -ÁREA DE EXPANSÃO DE MOREIRA VELHAS  
 -ZONA DA FEIÇA, NEGRÉS

 **PLANO ESPECIAL (ÁREAS COM RISCO DE INCÊNDIO)**

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 12 – Aviso n.º 14327/2009, de 12 de Agosto**

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA****Aviso n.º 14327/2009****Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia**

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou, em 30 de Julho de 2009, a proposta final de revisão do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia.

Assim, nos termos da alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua última redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e para efeitos de eficácia, publica-se no *Diário da República* o regulamento, as plantas de ordenamento, a planta de condicionantes e respectivos anexos do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, bem como a respectiva deliberação da Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia que o aprovou.

31 de Julho de 2009. — O Presidente da Câmara, *Luís Filipe Menezes*.

===== **CERTIDÃO** =====

JOSÉ FLORES MORIM, na qualidade de Primeiro Secretário da Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia. =====

Certifica que da Minuta de Acta da Reunião Ordinária desta Assembleia Municipal, realizada no passado dia 30 de Julho de 2009, consta, de entre outras, a seguinte deliberação: =====

Foi aprovada por maioria, a Proposta da Câmara Municipal quanto à Proposta Final de Revisão do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia. =====

Esta certidão é isenta por se destinar à Câmara Municipal. =====

Por ser verdade, fiz passar a presente certidão que assino. =====

Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia, 31 de Julho de 2009

O PRIMEIRO SECRETÁRIO

(José Flores Morim, Dr.)

**Regulamento****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto e âmbito**

1 — O presente Regulamento é parte integrante do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, adiante designado por Plano, estabelecendo, em conjunto com a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes, as orientações e regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo na totalidade do território municipal.

2 — Sem prejuízo do estabelecido na legislação geral e especial aplicável ao território municipal, o presente Regulamento complementa e detalha as suas especificações nas matérias incluídas no seu objecto.

3 — São abrangidos pelas disposições do presente Regulamento todas as acções com incidência no uso, ocupação e transformação do solo, nomeadamente as operações urbanísticas, incluindo os trabalhos de

remodelação de terrenos, e ainda todas as restantes acções ou actividades cuja execução ou exercício estejam ou venham a estar condicionadas ou submetidas, pela lei geral, à intervenção do município.

4 — Em todos os actos abrangidos por este Regulamento, as disposições deste são aplicadas cumulativamente com as de todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor em função da sua natureza e localização, sem prejuízo do princípio da prevalência do regime jurídico contido nos diplomas legais em vigor.

**Artigo 2.º****Interesses públicos estratégicos**

O presente Plano visa a concretização das seguintes linhas estratégicas:

- a) Afirmção do concelho de Gaia como território qualificado e de primeira importância no contexto metropolitano;
- b) Revitalização do centro histórico em torno das vertentes lúdica, turística e habitacional;
- c) Reforço e captação de novas actividades empresariais e logísticas no concelho;
- d) Compactação da plataforma cidade;
- e) Consagração e estruturação do modelo de baixa densidade na faixa litoral;
- f) Organização de uma segunda centralidade urbana em torno do centro geográfico do concelho;
- g) Implementação de um modelo territorial que integre a actividade turística nas áreas de solo rural;
- h) Reforço de uma componente residencial de alta qualidade;
- i) Qualificação do uso na Estrutura Ecológica em solo urbano;
- j) Qualificação ambiental e paisagística do território.

**Artigo 3.º****Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento e os seus anexos I, II, III, IV e V, que dele fazem parte integrante.
- b) Planta de Ordenamento, desagregada nas seguintes cartas:
  - I — Qualificação do solo;
  - II — Mobilidade e Transportes;
  - III — Salvaguardas;
  - IV — Execução do Plano.
- c) Planta de condicionantes, incorporando em cartas anexas as condicionantes relativas a:
  - I — Zonamento da sensibilidade ao ruído;
  - II — Delimitação das áreas de risco de incêndio elevado ou muito elevado e das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

2 — O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam;
- b) Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Elementos complementares de apoio à execução do Plano:
  - I — Planta da Situação Existente;
  - II — Planta de Enquadramento;
  - III — Memória descritiva da Planta de Condicionantes;
  - IV — Carta da Estrutura Ecológica Municipal;
  - V — Memória Descritiva e Justificativa da Estrutura Ecológica Municipal;
  - VI — Mapa de Ruído;
  - VII — Carta de Delimitação das Zonas Ameaçadas pelas Cheias;
  - VIII — Relatório e Carta de compromissos, identificando as operações urbanísticas juridicamente protegidas e com relevância urbanística;
  - IX — Programa de Execução das intervenções municipais previstas e meios de financiamento das mesmas.
- e) Estudos Temáticos de Caracterização e Diagnóstico;
- f) Carta Educativa;
- g) Ficha de dados estatísticos;
- h) Carta da Reserva Ecológica Nacional — REN;
- i) Carta do Património Arqueológico e Geomorfológico;
- j) Fichas do Património Arquitectónico, fichas do Património Arqueológico e fichas do Património Geomorfológico.

## Artigo 4.º

**Instrumentos de gestão territorial a observar**

1 — Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Caminha/Espinho, aprovado por Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 25/99 de 7 de Abril e alterado pela RCM n.º 154/2007, de 2 de Outubro;
- b) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL), aprovado pela RCM n.º 187/2007, de 21 de Dezembro;
- c) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 19/2001, de 10 de Dezembro;
- d) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (PROF AMPEDV) aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 42/2007, de 10 de Abril.

2 — Nas áreas de intervenção do POOC Caminha/Espinho e do POACL, delimitados na planta de ordenamento, prevalecem, qualquer que seja a classificação e qualificação do solo a elas atribuída pelo presente Plano, os regimes de salvaguarda e de gestão de recursos e valores naturais neles estabelecidos que asseguram a permanência dos sistemas indispensáveis à utilização sustentável do território estando identificadas e delimitadas na planta de ordenamento as áreas em que a classificação e qualificação do solo adoptadas no presente plano decorrem exclusivamente das determinações quer do POOC Caminha/Espinho, quer do POACL e do imperativo legal de conformação com estes.

3 — Mantém plena eficácia, enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos, os seguintes planos municipais de ordenamento do território em vigor:

- a) Plano de Pormenor para a área envolvente ao cemitério de Vilar do Paraíso, ratificado por RCM n.º 141/2004 de 9 de Outubro;
- b) Plano de Pormenor da Zona Envolvente aos Paços do Concelho, ratificado por Despacho do Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território de 2 de Janeiro de 1992;
- c) Plano de Urbanização da área envolvente à Quinta da Boeira, publicado no *D.R.*, 2.ª série n.º 46 pelo Regulamento n.º 114/2008 de 5 de Março;
- d) Plano de Urbanização da Barrosa, publicado no *D.R.*, 2.ª série n.º 17 pelo Regulamento n.º 54/2009 de 26 de Janeiro.

## Artigo 5.º

**Definições**

1 — Para efeitos do presente Plano, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Alinhamento — linha que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes;
- b) Alinhamento dominante — linha que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes, que distam a mesma distância do eixo da via, constituindo a extensão maioritária (mais de 50%) e que ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:
  - i) Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
  - ii) Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística.

No caso em que exista logradouro na frente das construções, considera-se que correspondem a um mesmo alinhamento aquelas em que as variações da implantação do plano de fachada não são superiores a 1 m do alinhamento que domina;

- c) Anexo — a edificação ou parte desta, contígua ou não a um edifício principal, com uma função complementar e com uma entrada autónoma pelo logradouro ou pelo espaço público, que não possua título autónomo de propriedade nem constitua uma unidade funcional, incluindo entre outros usos, garagens, alpendres, alojamento de animais, arrumos, construções de apoio à actividade agrícola;
- d) Área bruta de construção (Abc) — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos), acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas nomeadamente (PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, compartimentos para reservatórios

de gás ou outros produtos de petróleo), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres;

e) Área de apoio colectivo (Aac) — conjunto das áreas a destinar, no âmbito de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte relevante, à implantação de infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos;

f) Área de impermeabilização — soma da área total de implantação e da área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves para além da área de implantação;

g) Área de implantação — é o valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo corpos balanceados, anexos e construções secundárias, mas excluindo varandas, platibandas, beirais e ou outros elementos acessórios ou ornamentais, de impacto volumétrico reduzido;

h) Cércea — é a altura da construção medida em número de pisos, contabilizada a partir do ponto médio da fachada voltada para o espaço público, em relação:

- i) À cota do espaço público adjacente ao limite do terreno, se este não se encontrar sobrelevado em relação ao mesmo;
- ii) À cota do terreno natural adjacente no caso contrário.

Na contagem do número de pisos exclui-se o aproveitamento do vão do telhado nos casos em que o mesmo corresponde a coberturas com inclinações inferiores a 26.º que não resultem do prolongamento de fachadas e a cave, se a cota do plano superior da laje de cobertura respectiva não estiver em média a mais de 1,2m acima do espaço público ou do terreno natural adjacente de referência. Os andares recuados contam para o número de pisos a estabelecer em cada subcategoria de solo;

i) Cércea dominante — cércea que de forma maioritária (mais de 50% de extensão de construção com a mesma cércea medida em metros lineares) ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:

- i) Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
- ii) Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística.

j) Colmatação — preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação, ou simples encosto de edificação a empena existente;

k) Construção secundária — edificação de apoio à utilização do terreno, com uma função complementar e com entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público, incluindo entre outros, garagens, alpendres, alojamento de animais, arrumos, construções de apoio à actividade agrícola;

l) Corpo dominante do edifício — corpo principal do edifício de maior volume e/ ou número de pisos, onde, em princípio, está instalado o uso dominante;

- m) Edifício principal — edifício destinado a usos autónomos;
- n) Equipamento (de utilização colectiva) — edificações, públicas ou privadas, destinadas à prestação de serviços colectivos nas áreas de saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil e religião, entre outras, à prestação de serviços de carácter económico, como mercados ou feiras, e à prática de actividades culturais, desportivas, de recreio e lazer;
- o) Espaço de colmatação — prédio ou conjunto de prédios contíguos situados entre edificações pré-existent ou previstas em licenciamento ou em admissão de comunicação prévia de construção, em que a distância entre estas, medida ao longo do alinhamento de fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30m, sendo de 50 m para o caso de áreas industriais;

p) Índice de construção bruto (Icb) — razão entre a área bruta de construção, com exclusão da afectada a equipamentos a localizar em áreas de cedência efectiva ao domínio municipal, e a área total do terreno a que se reporta a operação urbanística;

q) Logradouro — área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção ou construções nele implantada e que funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio. A área de logradouro é o valor da diferença entre a área total do lote ou parcela e a área total de implantação das construções nele ou nela existentes;

- r) Lote — prédio confrontante com espaço público, destinado à construção e resultante de uma operação de loteamento;
- s) Parcela — prédio não resultante de operação de loteamento ou que, por força de operação de loteamento, se destina a espaços verdes,

equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas ou a acerto de estremas;

t) Pedogénese — formação, diferenciação e evolução de um solo (ocorre por meteorização física, química e biológica);

u) Prédio — unidade de propriedade fundiária, resultante ou não de loteamento, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade, independentemente da sua classificação como urbano, rústico ou misto;

v) Profundidade máxima de construção — dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício;

w) Quarteirão — área de terreno delimitada por mais de dois arruamentos públicos, concorrentes dois a dois.

2 — No presente regulamento são adoptadas, com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais que as estabelecem, as seguintes expressões:

- a) Solo rural;
- b) Solo urbano;
- c) Empreendimento turístico e suas tipologias;
- d) Parque de campismo e caravanismo;
- e) Estabelecimento de restauração ou de bebidas;
- f) Unidade de execução.

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, quando a escala do Plano o permite.

2 — As disposições em vigor, referidas no número anterior, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da Planta de Condicionantes.

#### Artigo 7.º

##### Regime

1 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação, e transformação do solo inerente à da classe e categoria de espaço sobre que recaem de acordo com a planta de ordenamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.

2 — Em áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional ou na Reserva Ecológica Nacional, são admissíveis, como usos compatíveis com o uso dominante, todas as acções permitidas a título excepcional nos regimes de cada uma daquelas Reservas, sem prejuízo de, quando se tratar de acções que também sejam objecto de disposições específicas no presente Regulamento, estas terem de ser acatadas cumulativamente com as previstas naqueles regimes legais.

## TÍTULO III

### Uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Estruturação do território

##### SECÇÃO I

##### Classificação e qualificação do solo

#### Artigo 8.º

##### Classes e categorias de uso do solo

1 — O território municipal reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Ordenamento, nas classes de solo rural e urbano.

2 — Integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias e sub-categorias de qualificação do uso do solo:

- a) Áreas Agrícolas;
- b) Áreas Agro-florestais;
- c) Áreas Florestais;
- i) Áreas Florestais de Produção;
- ii) Áreas Florestais de Protecção.

d) Áreas de Quintas em Espaço Rural.

3 — Integram-se na sua totalidade em solo urbano os espaços abrangidos pelas seguintes categorias e subcategorias de qualificação do uso do solo:

a) Áreas Urbanizadas de Uso Geral:

- i) Centro Histórico;
- ii) Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista;
- iii) Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradia;
- iv) Núcleos Empresariais a transformar.

b) Áreas de Comércio e Serviços;

c) Áreas Industriais Existentes;

d) Áreas Turísticas;

e) Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral:

- i) Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista;
- ii) Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradias;
- iii) Áreas de Transição.

f) Áreas Industriais Previstas;

g) Áreas de Verde Urbano:

i) Áreas Verdes de Utilização Pública;

ii) Quintas em Espaço Urbano;

iii) Áreas de Logradouro.

4 — Constituem categorias e subcategorias de uso que tanto podem ocorrer em solo rural como em solo urbano em função da sua localização, e em conformidade com a delimitação referida no número 1:

a) Áreas para Equipamentos:

i) Áreas para Equipamentos Gerais;

ii) Áreas para Equipamentos em Área Verde.

b) Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais;

c) Áreas Verdes de Enquadramento:

i) Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal;

ii) Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico.

d) Áreas Naturais:

i) Áreas Costeiras;

ii) Áreas Ribeirinhas.

5 — Nas situações em que tal se justifica, as subcategorias de uso dividem-se em sub-subcategorias, que se encontram nas respectivas Secções.

#### Artigo 9.º

##### Tipologia dos usos do solo

1 — A cada categoria, subcategoria ou sub-subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

5 — Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

6 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no Capítulo VI do presente título,

actividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à classificação e qualificação do uso do solo traduzida em categorias e subcategorias de espaços.

## SECÇÃO II

### Estrutura Ecológica Municipal

#### Artigo 10.º

##### Composição

1 — A Estrutura Ecológica Municipal corresponde aos sistemas de protecção de valores e recursos naturais, agrícolas, florestais e culturais, integrando as áreas e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental dos espaços rurais e urbanos.

2 — A Estrutura Ecológica Municipal, no seu conjunto, é constituída por todo o solo rural e por algumas áreas inseridas em solo urbano, incorporando as seguintes categorias e subcategorias de uso do solo:

- a) Áreas Agrícolas;
- b) Áreas Agro-florestais;
- c) Áreas Florestais;
- d) Áreas de Quintas em Espaço Rural;
- e) Áreas de Verde Urbano;
- f) Áreas para Equipamentos em Área Verde;
- g) Áreas Verdes de Enquadramento;
- h) Áreas Naturais.

3 — A Estrutura Ecológica Municipal compreende dois níveis — Estrutura Ecológica Fundamental e Estrutura Ecológica Complementar — graficamente diferenciadas na Planta de Ordenamento na Carta de Qualificação do Solo.

#### Artigo 11.º

##### Regime de ocupação

1 — O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal é o previsto para a respectiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

2 — As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para a valorização da Estrutura Ecológica Municipal, através de orientações a desenvolver, designadamente, no “Guia de Boas Práticas para a implementação da Estrutura Ecológica Municipal”.

3 — No quadro do regime de ocupação estabelecido no número 1, nas áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental são admissíveis os usos dominantes e complementares previstos para as categorias de espaços em que se inserem, podendo ainda ser viabilizados os seguintes usos nos casos em que, embora não considerados como usos dominantes ou complementares, estejam expressamente previstos como usos compatíveis na disciplina das referidas categorias:

- a) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas agrícolas, áreas agro-florestais, áreas florestais de produção ou áreas florestais de protecção;
- b) Empreendimentos turísticos de interesse para o desenvolvimento local reconhecido pela Câmara Municipal, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas agrícolas, áreas agro-florestais ou áreas florestais de produção;
- c) Equipamentos com interesse público formalmente reconhecido pela Câmara Municipal e por todas as entidades com jurisdição sobre a matéria, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas agrícolas ou áreas agro-florestais;
- d) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural, nas tipologias previstas na lei e desde que a instalar em edifícios pré-existentes, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas florestais de produção ou áreas florestais de protecção;
- e) As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias e florestais, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas florestais de produção;
- f) A produção agrícola e pecuária, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas florestais de protecção;
- g) Equipamentos ou infra-estruturas públicas, desde que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade, não podendo a área de impermeabilização ser superior a 10% da área verde existente, em áreas da Estrutura Ecológica Fundamental localizadas em áreas de verde urbano de utilização pública;

h) Habitação unifamiliar em prédios com área igual ou superior a 10000 m<sup>2</sup> localizados em áreas agrícolas e agro-florestais.

## CAPÍTULO II

### Disposições comuns aos solos rural e urbano

#### Artigo 12.º

##### Crítérios gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Nos casos em que estejam cumpridas todas as exigências legais e regulamentares aplicáveis à situação, as instalações referentes a usos complementares de cada categoria ou subcategoria de espaços apenas podem ser inviabilizadas quando fundamentadamente se considerar que tais instalações provocam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

2 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer actividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando for considerado que de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

3 — Consideram-se, em geral, como incompatíveis, os usos (dominantes, complementares e compatíveis) que:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com incomportável trânsito de veículos;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

#### Artigo 13.º

##### Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias

1 — As zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Ordenamento — Carta de Qualificação do Solo e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água.

2 — Nas zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, de acordo com a Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, sem prejuízo do regime aplicável às áreas integradas na REN e ao domínio hídrico, é interdito:

- a) Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais;
- b) Realizar construções ou executar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- c) Proceder à armazenagem ou produção de matérias químicas ou biológicas perigosas.

3 — Nas áreas integradas em solo urbano admite-se a construção, reconstrução, alteração e ampliação do edificado, em condições de excepção e quando comprovadamente indispensáveis como complemento de outras construções e desde que não exista alternativa viável para a sua localização.

4 — As cotas dos pisos inferiores das edificações construídos nas áreas referidas no número anterior devem ser sempre superiores à cota local da máxima cheia conhecida.

5 — As situações admitidas no número 3 não incluem construções de raiz destinadas a hospitais, centros de saúde, escolas, quartéis de bombeiros, instalações de forças de segurança e centros de operações de socorro.

#### Artigo 14.º

##### Inserção urbanística e paisagística

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda o município, com vista a garantir uma correcta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.

2 — O município pode ainda exigir que os projectos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

- a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou actividades em causa, nomeadamente através do condicionamento

dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspecto 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 actividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a actividade 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 actividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infra-estruturas.

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

#### Artigo 15.º

##### Exigência de infra-estruturação

Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infra-estruturas, as operações urbanísticas apenas podem ser viabilizadas se apresentarem soluções adequadas para as infra-estruturas em falta, com características técnicas que sirvam o fim em vista e que garantam a salvaguarda do ambiente, a estabilidade ecológica e a utilização sustentável dos recursos naturais.

#### Artigo 16.º

##### Integração e transformação de pré-existências

1 — Consideram-se pré-existências ao presente Plano as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;

c) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projectos de arquitectura.

2 — Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do artigo 14.º, nas seguintes situações:

a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;

b) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagramento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e ou às características de conformação física;

c) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitectónica das edificações.

3 — Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existent situadas em solo rural, desde que se cumpram as seguintes condições:

a) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial ou na inscrição matricial, de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública do presente Plano;

b) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respectivos regimes legais.

4 — Consideram-se ainda pré-existências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.

#### Artigo 17.º

##### Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efectuada pelos serviços municipais competentes:

a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;

b) Constituir uma intrusão arquitectónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;

c) Manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;

d) Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;

e) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

#### Artigo 18.º

##### Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

Cumulativamente com todos os outros condicionamentos legais e regulamentares aplicáveis, a edificabilidade admissível nos termos do presente Plano só pode ser viabilizada caso simultaneamente cumpra os condicionamentos relativos à protecção do risco de incêndio, nomeadamente através do acatamento das disposições legais correspondentes e em articulação com o zonamento de risco de incêndio que consta da carta anexa integrante da planta de condicionantes.

## CAPÍTULO III

### Solo rural

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 19.º

##### Estatuto geral de ocupação do solo rural

1 — O solo rural não pode ser objecto de acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as excepções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2 — Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou autorização para construir novos edifícios ou para alterar os usos de outros pré-existent que se localizem em solo rural, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los imediata ou futuramente com infra-estruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.

3 — Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respectivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projecto realizado para o efeito, devendo garantir-se ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

4 — As condições específicas de viabilização dos usos complementares e compatíveis previstos para cada uma das categorias do solo rural são as que resultam do disposto no artigo 12.º e dos requisitos relevantes especificados para cada caso previstos nas Secções seguintes do presente Capítulo.

## Artigo 20.º

**Infra-estruturas e acções de salvaguarda e valorização**

Constituem sempre usos complementares dos usos dominantes do solo rural as acções ou actividades desenvolvidas em cumprimento de planos ou outros instrumentos legais de políticas públicas de gestão e intervenção no espaço rural com vista à salvaguarda ou valorização das suas potencialidades, bem como a construção e utilização de infra-estruturas daí decorrentes.

## Artigo 21.º

**Usos do solo em áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional**

As áreas da Reserva Agrícola Nacional integram-se sempre em categorias ou subcategorias de espaços cujos usos dominantes são compatíveis com o estatuto daquela Reserva e só podem destinar-se à actividade agrícola, sem prejuízo de nelas poderem também ser autorizados os usos, actividades ou instalações complementares ou compatíveis que se enquadrem no regime de excepção previsto naquele estatuto e cumulativamente cumpram as disposições aplicáveis do presente regulamento.

## SECÇÃO II

**Áreas agrícolas**

## Artigo 22.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas Agrícolas compreendem os espaços do solo rural com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

2 — As formas de ocupação e utilização do solo das áreas integradas nesta categoria de espaço são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes de gestão específicos a que estejam eventualmente vinculadas.

## Artigo 23.º

**Usos**

1 — Constituem usos dominantes das Áreas Agrícolas a exploração e a produção agrícola e pecuária.

2 — Constituem usos complementares dos usos dominantes:

- a) O uso florestal;
- b) As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais ou afectas à comercialização dos respectivos produtos;
- c) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural, nas tipologias legalmente previstas.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental de acordo com o disposto no número 3 do artigo 11.º, poderão ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes das Áreas Agrícolas:

- a) Equipamentos com interesse público formalmente reconhecido pela Câmara Municipal e por todas as entidades com jurisdição sobre a matéria;
- b) Parques de campismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
- c) Empreendimentos turísticos de interesse para o desenvolvimento local reconhecido pela Câmara Municipal;
- d) Habitação unifamiliar.

## Artigo 24.º

**Edificabilidade**

1 — As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais, devem respeitar as seguintes condições de edificabilidade:

- a) As edificações devem ter uma cêrcea máxima 2 pisos e uma altura máxima de 6,5m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) A área bruta de construção não pode exceder 15% da área do prédio afecto a esta categoria de espaço.

2 — Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural devem cumprir os seguintes requisitos:

- a) A cêrcea máxima para as novas edificações ou a ampliação das existentes é de 2 pisos, admitindo-se mais um piso no caso de hotéis rurais;

- b) A área bruta de construção nova máxima admitida para hotéis rurais é de 20% da área do prédio afecto a esta categoria de espaço.

3 — Para a viabilização de equipamentos devem ser cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A cêrcea máxima para as novas edificações ou a ampliação das existentes é de 2 pisos;
- b) A área bruta de construção é a necessária para a tipologia de equipamento pretendido desde que a área de impermeabilização do terreno afecto ao equipamento, não exceda 50%.

4 — Na instalação de parques de campismo de qualquer tipo, áreas de recreio e lazer e campos de férias observar-se-ão, para além das disposições legais aplicáveis, as seguintes condições:

- a) A cêrcea máxima das componentes edificadas do parque de campismo, quando se tratar de edificação nova ou de ampliação de existentes, não pode ultrapassar 2 pisos;
- b) A área de impermeabilização não pode exceder 15% da área total do prédio afecto a esta categoria de espaço.

5 — Nos empreendimentos turísticos remanescentes dos referidos no número 2 devem ser cumpridos os seguintes requisitos:

- a) A cêrcea máxima para as novas edificações ou a ampliação das existentes é de 2 pisos, admitindo-se mais um piso no caso dos estabelecimentos hoteleiros;
- b) A área bruta de construção máxima não pode exceder 20% da área do prédio afecto a esta categoria de espaço.

6 — Sem prejuízo das restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis, só podem ser autorizadas novas edificações destinadas a habitação em prédios situados em Áreas Agrícolas nas seguintes condições:

- a) O conjunto edificado não pode conter mais que um fogo;
- b) A área bruta de construção não pode exceder 15% da área afecto a esta categoria de espaço;
- c) A cêrcea máxima para as novas edificações ou a ampliação das existentes é de 2 pisos;
- d) A área total do solo impermeabilizado não pode exceder 20% da área do prédio afecto a esta categoria de espaço.

## SECÇÃO III

**Áreas agro-florestais**

## Artigo 25.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas Agro-florestais compreendem os espaços de uso agrícola não integrados na Reserva Agrícola Nacional ou com povoamentos florestais descontínuos ou de pequena escala.

2 — As formas de ocupação e utilização do solo de espaços integrados nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos regimes de gestão específicos a que estejam ou venham a estar eventualmente vinculados.

## Artigo 26.º

**Usos**

1 — Constituem usos dominantes das Áreas Agro-florestais, os usos agrícolas ou florestais, destinando-se os mesmos ainda à protecção do equilíbrio ecológico e à valorização paisagística.

2 — Os usos complementares dos usos dominantes desta categoria de espaço são os mesmos que se encontram previstos para as Áreas Agrícolas.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental de acordo com o disposto no número 3 do artigo 11.º, os usos compatíveis com os usos dominantes das Áreas Agro-florestais são:

- a) Os previstos para as Áreas Agrícolas;
- b) Indústrias de transformação e armazenagem de produtos agrícolas, pecuários ou florestais directamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 27.º

**Edificabilidade**

1 — Para os usos complementares e compatíveis nesta categoria de espaço aplicam-se as regras previstas para os mesmos usos nas Áreas Agrícolas.

2 — No caso da Indústria e Armazenagem referidos no n.º 3 do artigo anterior devem ser cumpridos os seguintes requisitos:

- a) As edificações devem ter uma cêrcea máxima de 2 pisos e uma altura máxima de 6,5m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) A área bruta de construção não pode exceder 15 % da área do prédio afectada a esta categoria de espaço.

## SECÇÃO IV

### Áreas florestais

#### Artigo 28.º

##### Identificação e caracterização

1 — As Áreas Florestais integram os espaços do território concelhio cujo uso dominante é o florestal destinando-se, para além da preservação do equilíbrio ecológico e da valorização paisagística, à promoção da produção florestal e de actividades associadas a esta.

2 — As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas, nomeadamente o Plano Regional de Ordenamento Florestal (PROF) da Área Metropolitana do Porto e Entre Douro e Vouga (AMPEDV).

3 — A categoria das Áreas Florestais integra as seguintes subcategorias:

- a) Áreas Florestais de Produção, constituídas por espaços sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola actual e incultas;
- b) Áreas Florestais de Protecção, constituídas por espaços de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem factores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de protecção prioritária da rede hidrográfica.

#### Artigo 29.º

##### Áreas Florestais de Produção

1 — As Áreas Florestais de Produção destinam-se prioritariamente ao aproveitamento do potencial produtivo, não estando sujeitas a outras restrições especiais para além das que resultem da lei e das boas práticas silvícolas, nomeadamente as constantes do PROF da AMPEDV.

2 — São usos complementares das Áreas Florestais de Produção a exploração e produção agrícola e pecuária ou de recursos geológicos.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental de acordo com o disposto no número 3 do artigo 11.º, são usos compatíveis das Áreas Florestais de Produção:

- a) As instalações directamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais ou de recursos geológicos;
- b) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural nas tipologias previstas na lei desde que a instalar em edifícios pré-existentes;
- c) As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários ou florestais e armazenagem directamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
- d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer, e campos de férias;
- e) Outros empreendimentos turísticos de interesse para o desenvolvimento local reconhecido como tal pela Câmara Municipal.

#### Artigo 30.º

##### Áreas Florestais de Protecção

1 — Nas Áreas Florestais de Protecção deve privilegiar-se a manutenção do coberto vegetal, valorizando as espécies autóctones.

2 — Nas Áreas Florestais de Protecção o aproveitamento do potencial produtivo deve subordinar-se a modelos de silvicultura direccionados para a protecção e recuperação do equilíbrio ecológico, a protecção da rede hidrográfica, o controlo da erosão hídrica e o incremento da pedogénese de acordo com o PROF da AMPEDV.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental de acordo com o disposto no número 3 do artigo 11.º, são usos compatíveis das Áreas Florestais de Protecção:

- a) A produção agrícola e pecuária;
- b) Os empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural nas tipologias previstas na lei, desde que a instalar em edifícios pré-existentes;
- c) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer, e campos de férias.

#### Artigo 31.º

##### Edificabilidade

Os usos compatíveis identificados para cada subcategoria das Áreas Florestais que coincidam com usos compatíveis das Áreas Agrícolas e das Áreas Agro-florestais regem-se pelas normas estabelecidas nessas categorias de espaço.

## SECÇÃO V

### Áreas de quintas em espaço rural

#### Artigo 32.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas de Quintas em Espaço Rural correspondem a quintas rurais ou partes relevantes de propriedades rurais, geralmente delimitadas por muros, ou cercados, constituindo-se como espaços que não devem ser fragmentados, dada a sua identidade própria e relevo paisagístico no conjunto do espaço rural.

#### Artigo 33.º

##### Usos

1 — Constituem usos dominantes nas Áreas de Quintas em Espaço Rural os correspondentes aos usos dominantes das categorias das Áreas Agrícolas, Áreas Agro-florestais e Áreas Florestais.

2 — Nestas Áreas admitem-se, como usos complementares dos usos dominantes, nomeadamente no âmbito de operações urbanísticas com usos múltiplos, a habitação, equipamentos e edificação complementar daquela e ainda usos turísticos que constituam um factor da sua preservação e valorização.

3 — Nos casos em que, nos termos da lei, possam ser desafectadas da exploração turística, as unidades de alojamento turístico devem assumir a tipologia de moradia.

#### Artigo 34.º

##### Edificabilidade

1 — A cêrcea máxima para as novas edificações ou para a ampliação das existentes é de 2 pisos, admitindo-se mais um piso no caso de estabelecimentos hoteleiros.

2 — A área bruta de construção nova total afectada a esta categoria, não pode exceder os seguintes valores:

- a) Se a área total zonada como quinta for inferior a 5 hectares: o valor do produto de 0,10 pela área da quinta não afectada à REN nem à RAN, acrescido do valor do produto de 0,01 pela área remanescente da quinta;
- b) Se a área total zonada como quinta for igual ou superior a 5 hectares e inferior a 20 hectares: o valor do produto de 0,075 pela área da quinta não afectada à REN nem à RAN, acrescido do valor do produto de 0,01 pela área remanescente da quinta;
- c) Se a área total zonada como quinta for igual ou superior a 20 hectares: o valor do produto de 0,05 pela área da quinta não afectada à REN nem à RAN, acrescido do valor do produto de 0,01 pela área remanescente da quinta.

3 — Podem ser recusadas operações urbanísticas que incidam apenas sobre parte da área zonada como quinta quando manifestamente destruam a identidade própria e o valor paisagístico deste espaço.

## CAPÍTULO IV

### Solo urbano

## SECÇÃO I

### Disposições gerais

#### Artigo 35.º

##### Zonamento acústico

1 — O Plano estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas identificadas na Carta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído ao licenciamento de novos edifícios habitacionais, integram a “Zona Urbana Consolidada” as Áreas Urbanizadas de Uso Geral, com exceção dos Núcleos Empresariais a transformar.

#### Artigo 36.º

##### Alinhamentos

1 — Nas áreas construídas, estruturadas por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para os quais não existam planos de pormenor com definição de alinhamentos, a implantação das edificações deve respeitar o alinhamento dominante do arruamento onde se inserem, salvo por razões de integração urbanística, desde que devidamente fundamentadas.

2 — Quando não exista alinhamento dominante, o alinhamento tem que ser definido por instrumento urbanístico adequado, incluindo loteamento.

#### Artigo 37.º

##### Espaços públicos

O município pode determinar a cedência, nos casos legalmente previstos, de áreas necessárias à rectificação de arruamentos, nomeadamente para beneficiação ou ampliação da faixa de rodagem, estacionamento, passeios ou espaços verdes.

#### Artigo 38.º

##### Ocupação máxima do prédio

1 — Não é permitida a ocupação integral do prédio, com construções, mesmo que em cave, sendo o limite máximo de área de implantação, 75% da área daquele, não contando as áreas de cedência ao domínio público para efeito do cálculo desta percentagem.

2 — Exceptuam-se do número anterior, desde que devidamente fundamentados por motivos de enquadramento urbanístico:

a) Intervenção sobre imóveis isolados ou integrados em conjuntos com valor patrimonial inventariados neste Plano ou situados no Centro Histórico;

b) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio, e situações de gaveto nomeadamente quando tal não permitir a implantação de uma construção que garanta uma solução adequada para o local;

c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existent, e sem prejuízo das normas regulamentares aplicáveis;

d) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior;

e) Situações em que tal seja imprescindível para o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento no interior do prédio, legal ou regulamentarmente exigíveis;

f) Loteamentos.

#### Artigo 39.º

##### Novos Arruamentos

Os novos arruamentos devem ter um traçado que permita a adequação do cadastro à solução urbanística adoptada, devendo ainda estabelecer ou prever a ligação a arruamento ou entre arruamentos já existentes de forma a:

a) Evitar a criação de “culs-de-sac”;

b) Facilitar a circulação de peões, bicicletas e permitir a arborização dos espaços de circulação.

## SECÇÃO II

### Áreas urbanizadas de uso geral

#### SUBSECÇÃO I

##### Disposições comuns

#### Artigo 40.º

##### Subcategorias

As Áreas Urbanizadas de Uso Geral abrangem as seguintes subcategorias de espaço:

1 — Centro Histórico;

2 — Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista;

3 — Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradia;

4 — Núcleos Empresariais a transformar.

#### Artigo 41.º

##### Cércea

1 — Na ausência da definição de cércea por Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), Unidade de Execução ou loteamento em vigor ou, ainda, de cércea decorrente de regra estabelecida neste Regulamento para cada subcategoria de espaço, o número máximo de pisos corresponde a uma altura de edificação igual a duas vezes a distância entre o alinhamento e o eixo da via pública de circulação num máximo de 6 pisos acima do solo, desde que compatível com disposições ou normas regulamentares aplicáveis.

2 — Quando o perfil transversal do espaço público e via pública confinantes com uma frente urbana tiver um alargamento pontual numa dada extensão, a cércea é a admitida para a restante frente urbana.

3 — Nas situações de colmatção a cércea a adoptar é a dos edifícios confinantes ou, se estas forem diferentes, a que realiza a articulação entre ambas.

4 — Em qualquer subcategoria de espaço, mesmo que haja dominância, admite-se a variação da cércea para menos pisos, sem prejuízo de disposições ou normas regulamentares aplicáveis, e de uma correcta articulação formal.

5 — Em qualquer subcategoria de espaço, mesmo que haja dominância de um piso acima do solo, poderá admitir-se a cércea de dois pisos, desde que seja garantida uma correcta articulação formal com as construções existentes, ou com a transformação prevista para o local.

6 — Devem ser estabelecidas em regulamento municipal as regras de conversão em altura do número de pisos acima do solo, das edificações, aplicáveis às diferentes situações.

#### Artigo 42.º

##### Implantação

1 — As novas construções principais implantar-se-ão dentro de uma faixa de 35m, confinante com o espaço público, sem prejuízo do previsto nos números seguintes.

2 — Exceptuam-se do número anterior, e desde que urbanisticamente fundamentados:

a) Os equipamentos;

b) As novas construções a implantar em lotes resultantes de loteamentos;

c) As novas edificações nas Áreas de Usos Mistos do Tipo 2 no Centro Histórico;

d) As moradias isoladas de quatro frentes;

e) As edificações em prédios com área superior a 2500m<sup>2</sup>;

f) Os armazéns, as indústrias, o comércio e os serviços.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 39.º não são admitidos edifícios que possam vir a constituir uma segunda linha de construção individualizada.

#### Artigo 43.º

##### Profundidade máxima da construção

1 — Excepto nas situações expressamente previstas neste regulamento:

a) A profundidade máxima da construção ao nível do rés-do-chão dos edifícios com duas frentes não pode exceder 35 m;

b) A profundidade dos pisos acima do rés-do-chão daqueles edifícios não pode exceder os 17,5 m.

2 — Admite-se que a área de implantação se prolongue para além da faixa dos 35 m, apenas podendo ser utilizada para logradouros, anexos, construções secundárias ou implantação de edificação principal, desde que não exceda 30% da área de implantação contida dentro dessa faixa, proposta em conformidade com projecto que tenha aceitação urbanística, não prejudicando o seu futuro aproveitamento urbanístico e mantendo inalterado o perímetro urbano.

3 — Exceptuam-se dos pontos anteriores as situações expressamente previstas neste regulamento e ainda as situações de colmatção em que a profundidade da construção deve realizar a articulação das duas profundidades confinantes.

## SUBSECÇÃO II

## Centro Histórico

## Artigo 44.º

**Identificação e Caracterização**

As áreas de Centro Histórico correspondem aos tecidos consolidados mais antigos da cidade de Gaia e compreendem:

- a) As Áreas de Usos Mistos do Tipo 1;
- b) As Áreas de Usos Mistos do Tipo 2.

## Artigo 45.º

**Usos**

1 — Nas áreas de Centro Histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local, municipal e metropolitana.

2 — São usos dominantes nas áreas de Centro Histórico, a habitação, o comércio, os serviços e os equipamentos.

3 — São usos complementares os pré-existentes e ainda os estabelecimentos hoteleiros, os estabelecimentos de restauração ou de bebidas, os armazéns e a indústria, desde que não contrariem o disposto no artigo 12.º e contribuam para potenciar os objectivos gerais estabelecidos para o Centro Histórico.

## Artigo 46.º

**Regras gerais de edificabilidade**

1 — Nos edifícios existentes as intervenções a levar a efeito deve privilegiar a reabilitação dos mesmos.

2 — Por razões de articulação com os edifícios adjacentes pode dispensar-se nestas áreas a aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 43.º

3 — É possível a edificação nova em prédios livres, admitindo-se uma linguagem arquitectónica contemporânea devendo ter-se em conta a cêrcea e o alinhamento da envolvente, a integração da cobertura bem como do ritmo e dimensão dos vãos.

4 — Salvo impedimento legal, nas operações urbanísticas de reconstrução e conservação de edifícios é admitida a manutenção do pé-direito pré-existente.

5 — As operações urbanísticas que resultem em obras nas coberturas terão como regra a expressão dominante da pré-existência, nomeadamente o uso da telha de barro vermelho, admitindo-se soluções especiais devidamente fundamentadas desde que não afectem a composição geral e tenham impacto visual compatível com as pré-existências.

6 — As pretensões a concretizar nesta área devem promover e salvaguardar a defesa da imagem panorâmica do Centro Histórico.

## Artigo 47.º

**Edificabilidade nas Áreas de Usos Mistos Tipo 1**

1 — Nestas áreas admitem-se novas edificações ou ampliação da cêrcea das existentes, desde que devidamente enquadradas na envolvente, nomeadamente no que diz respeito ao cumprimento do alinhamento, da integração da cobertura e do ritmo e dimensão dos vãos.

2 — Salvaguardadas as disposições regulamentares aplicáveis são sempre admissíveis as obras que se destinem à satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais pré-existentes.

## Artigo 48.º

**Edificabilidade nas Áreas de Usos Mistos Tipo 2**

1 — Nestas áreas são permitidas alterações, desde que em simultâneo, da altura da cumeeira e das paredes exteriores até ao limite máximo de 10% das alturas das edificações pré-existentes.

2 — São permitidas ampliações da área bruta de construção que sejam possíveis de realizar dentro do volume edificado pré-existente ou do que resultar da aplicação do número anterior.

3 — Nas novas edificações em prédios parcelas ou logradouros livres deve ter-se em conta a cêrcea e o alinhamento da envolvente, admitindo-se uma cêrcea máxima até 4 pisos.

## Artigo 49.º

**Demolições**

1 — Admitem-se demolições totais ou parciais nos casos seguintes:

- a) Por razões de ruína que ponham em causa a segurança de pessoas e bens;

b) Quando tenham como objectivo obras de edificação nova, cujo projecto represente uma mais valia programática, formal e funcional comparativamente com as características da edificação pré-existente;

c) Quando se destinem ao alargamento do espaço público, criação de corredores verdes ou eixos de acessibilidade constantes em estudo ou plano municipal.

2 — Admitem-se demolições parciais na Área de Usos Mistos Tipo 2 quando se destinem à introdução de novos usos desde que se respeite a métrica estrutural da pré-existência.

3 — Na área de usos mistos Tipo 2, em caso de demolição total não destinada a reconstrução e em situações de alteração ou ampliação, aplica-se o n.º 3 do artigo anterior desde que o projecto represente uma mais valia programática, formal e funcional comparativamente com as características da edificação pré-existente.

## Artigo 50.º

**Estacionamento**

No Centro Histórico aplicam-se as regras gerais de dotação de estacionamento previstas neste Plano, podendo a Câmara Municipal dispensá-las nas situações expressamente referidas no mesmo ou ainda com o objectivo de evitar sobrecargas de tráfego incompatíveis para a rede viária local.

## SUBSECÇÃO III

## Áreas urbanizadas de tipologia mista

## Artigo 51.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista compreendem as seguintes subcategorias, consoante os espaços públicos e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentem ou não estabilizadas:

- a) Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista;
- b) Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista.

2 — As Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista caracterizam-se por serem zonas em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam maioritariamente estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

3 — As Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Mista caracterizam-se por serem zonas em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam não se apresentam maioritariamente estabilizados, encontrando-se em processo de transformação construtivo e de uso.

## Artigo 52.º

**Usos**

1 — Nas Áreas Urbanizadas de Tipologia Mista deve ser promovida a multifuncionalidade.

2 — Os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços.

3 — Os usos complementares são os equipamentos em geral.

4 — Admitem-se ainda, como compatíveis, outros usos, nomeadamente armazéns e indústrias, desde que não contrariem o disposto no artigo 12.º

## Artigo 53.º

**Edificabilidade nas Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Mista**

1 — As operações urbanísticas dominantes nestas áreas consistem em obras de edificação.

2 — Qualquer intervenção nestas áreas deve garantir, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamento existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitectónica do conjunto, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

a) O alinhamento admissível é o dominante excepto quando o município já tenha estabelecido novos alinhamentos nos termos do artigo 36.º;

b) A cêrcea é a dominante, excepto quando se tenha estabelecido uma nova cêrcea através de instrumento adequado, aplicando-se supletivamente o disposto no artigo 41.º;

c) O município pode impor cêrcea diferente da resultante da aplicação da alínea anterior, quando estiver em causa a salvaguarda de valores

patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

#### Artigo 54.º

##### **Edificabilidade nas Áreas Urbanizadas em transformação de Tipologia Mista**

1 — As operações urbanísticas dominantes nestas áreas consistem em obras de edificação e loteamentos avulsos.

2 — As operações urbanísticas a levar a efeito nestas áreas regem-se pelas seguintes disposições:

a) Na ausência de instrumento urbanístico adequado a definir o alinhamento, vale o alinhamento do troço com dominância mais próximo;

b) A cêrcea máxima é de 4 pisos, excepto nas situações previstas nas alíneas seguintes;

c) Quando o perfil transversal do espaço público ou via pública confinantes com uma frente urbana seja superior a 20m, a cêrcea máxima admitida é de 6 pisos, excepto em situações de colmatação ou quando já existir uma cêrcea estabelecida pelo município para essa frente urbana através de instrumento adequado;

d) O município pode impor cêrceas diferentes das resultantes da aplicação das anteriores disposições deste artigo, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

#### SUBSECÇÃO IV

##### **Áreas urbanizadas de tipologia de moradias**

#### Artigo 55.º

##### **Identificação e caracterização**

1 — As Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradia compreendem as seguintes subcategorias, consoante os espaços públicos e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentem ou não estabilizadas:

- a) Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias;
- b) Áreas Urbanizadas em Transformação de Moradias.

2 — As Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias caracterizam-se por serem zonas com edifícios uni ou bifamiliares, isolados, geminados ou em banda com ou sem cave comum, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam se apresentam maioritariamente estabilizados, pretendendo-se a manutenção e valorização das malhas e morfologia existentes.

3 — As Áreas Urbanizadas em Transformação de Moradias caracterizam-se por serem zonas destinadas a edifícios uni ou bifamiliares, isolados, geminados ou em banda com ou sem cave comum, em que o espaço público e as frentes urbanas edificadas que o conformam não se apresentam maioritariamente estabilizados, encontrando-se em processo de transformação construtivo e de uso.

#### Artigo 56.º

##### **Usos**

1 — Nas Áreas Urbanizadas de Tipologia de Moradia o uso dominante é o habitacional.

2 — Os usos e actividades complementares permitidos são os equipamentos.

3 — Admitem-se ainda como compatíveis outros usos que não contrariem o disposto no artigo 12.º excepto armazenagem e indústria.

#### Artigo 57.º

##### **Edificabilidade nas Áreas Urbanizadas Consolidadas de Moradias**

1 — As operações urbanísticas dominantes nestas áreas consistem em obras de edificação.

2 — Qualquer intervenção nestas áreas deve garantir, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamento existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitectónica do conjunto, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

a) O alinhamento admissível é o dominante sem prejuízo do disposto no artigo 36.º;

b) As construções para habitação a erigir em prédios, não devem constituir corpos edificados contínuos de comprimento superior a 24m, excepto em situações de colmatação ou quando a dominância tipo-morfológica for de frente contínua;

c) A cêrcea máxima é de 2 pisos; admitindo-se um terceiro piso com área bruta equivalente até 50% da área do piso imediatamente inferior, sem prejuízo do ponto 3 do artigo 41.º e das normas regulamentares aplicáveis;

d) Nos prédios edificados para além das tipologias referidas no artigo 55.º, admitem-se também tipologias multifamiliares desde que resultem exclusivamente de obras de alteração no interior dos edifícios, e ainda, obras de alteração ou ampliação desde que sejam factor de preservação e valorização do edificado.

e) Admite-se também a tipologia multifamiliar desde que seja para promover a colmatação de empenas de edifícios existentes.

#### Artigo 58.º

##### **Edificabilidade nas Áreas Urbanizadas em Transformação de Moradias**

1 — As operações urbanísticas dominantes nestas áreas consistem em obras de edificação e loteamentos avulsos.

2 — Qualquer intervenção a levar a efeito em troços de arruamento onde se verifiquem regras de dominância e sempre que não esteja prevista a sua alteração em instrumento urbanístico adequado, rege-se pelo disposto no número 2 do artigo anterior, com excepção da sua alínea b).

3 — A cêrcea máxima é de 2 pisos; admitindo-se um terceiro piso com área bruta equivalente até 50% da área do piso imediatamente inferior, sem prejuízo do ponto 3 do artigo 41.º e das normas regulamentares aplicáveis.

4 — Nos prédios edificados situados nestas áreas, para além das tipologias referidas no artigo 55.º, admitem-se também tipologias multifamiliares desde que resultem exclusivamente de obras de alteração no interior dos edifícios, e ainda, obras de alteração ou ampliação desde que sejam factor de preservação e valorização do edificado.

5 — Admite-se também a tipologia multifamiliar desde que seja para promover a colmatação de empenas de edifícios existentes.

#### SUBSECÇÃO V

##### **Núcleos empresariais a transformar**

#### Artigo 59.º

##### **Identificação e caracterização**

As Áreas de Núcleos Empresariais a Transformar caracterizam-se por se encontrarem ocupadas por indústria, armazéns e outras actividades económicas em geral, para as quais se admite a manutenção dos usos actuais ou a sua transformação nas condições estabelecidas nesta subsecção.

#### Artigo 60.º

##### **Usos**

Nestas áreas, para além da manutenção das actividades existentes, admite-se a instalação de novos usos, nos termos do artigo seguinte, os quais não podem criar condições de incompatibilidade com as outras actividades instaladas, em condições legais, na envolvente.

#### Artigo 61.º

##### **Edificabilidade**

1 — Admitem-se todas as operações urbanísticas destinadas a manter a actividade existente, total ou parcialmente, nomeadamente obras de ampliação até ao limite de ocupação de 75% do prédio, quando se comprove que estas resultem numa mais-valia económica e social, bem como na valorização da imagem urbana e na preservação do tecido empresarial local.

2 — São admissíveis nestas zonas os usos e edificabilidades das categorias ou sub-categorias das Áreas Urbanizadas ou de Expansão Urbana de Uso Geral, correspondentes à representação gráfica estabelecida na carta de qualificação do solo para cada polígono, apenas nas seguintes situações:

- a) Relocalização da totalidade da actividade existente para outra área do concelho;
- b) Cessação definitiva da actividade existente.

3 — No caso de redução da actividade existente ou da sua relocalização parcial, só são admissíveis outros usos, desde que seja promovida uma operação urbanística cujo projecto incida sobre a totalidade da área ocupada pela unidade empresarial, de forma a garantir a coerência urbanística na transformação desta zona.

4 — É admissível a alteração de uso da construção pré-existente, sendo permitidas todas as alterações necessárias dentro do volume que

a configura ainda que sejam ultrapassados os limites de edificabilidade correspondentes às categorias subjacentes e desde que sejam factor de preservação e valorização do edificado.

### SECÇÃO III

#### Áreas de comércio e serviços

##### Artigo 62.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas de Comércio e Serviços caracterizam-se por se encontrarem especificamente vocacionadas para estes fins.

##### Artigo 63.º

##### Usos e edificabilidade

- 1 — São usos dominantes o comércio e os serviços.
- 2 — Admitem-se outros usos, desde que do facto não resultem incompatibilidades com os já instalados, não contrariem o disposto no artigo 12.º e contribuam para potenciar a atractividade destas áreas.
- 3 — Nestas zonas não são permitidas áreas autónomas de armazenagem a descoberto nem o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

### SECÇÃO IV

#### Áreas industriais existentes

##### Artigo 64.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas Industriais Existentes compreendem os espaços já constituídos para a instalação de unidades industriais e de armazenagem e ainda de serviços afectos a estas actividades ou outros usos que, pelas suas características, se revelam indesejáveis nas restantes categorias de solo urbanizado.

##### Artigo 65.º

##### Usos

- 1 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são industriais e de armazenagem.
- 2 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, de serviços e equipamentos de apoio aos usos dominantes.
- 3 — É compatível com os usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de instalações hoteleiras, de estabelecimentos de restauração e bebidas, locais de diversão e outros serviços e equipamentos bem como actividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.
- 4 — Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.
- 5 — Não é permitida nestas áreas a instalação de actividades de logística na imediata contiguidade com outras categorias de espaço urbano que não sejam áreas industriais previstas, devendo respeitar-se um afastamento mínimo de 30m àquelas.

##### Artigo 66.º

##### Edificabilidade

Qualquer intervenção nestas áreas está sujeita às seguintes regras:

- a) O alinhamento admissível é o dominante sem prejuízo do disposto no artigo 36.º;
- b) O índice de construção bruto (Icb) máximo é de 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### SECÇÃO V

#### Áreas turísticas

##### Artigo 67.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas Turísticas, existentes e previstas correspondem a zonas identificadas como vocacionadas especificamente para a instalação de empreendimentos turísticos.

##### Artigo 68.º

##### Usos e edificabilidade

A ocupação nas Áreas Turísticas rege-se pelas disposições constantes no Capítulo II e nos artigos 36.º a 38.º da Secção I do Capítulo IV, ambos do Título III do presente Regulamento.

### SECÇÃO VI

#### Áreas de expansão urbana de uso geral

##### SUBSECÇÃO I

##### Disposições comuns

##### Artigo 69.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral abrangem as seguintes subcategorias de uso de solo:

- a) Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista;
- b) Áreas de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia;
- c) Áreas de Transição.

##### Artigo 70.º

##### Edificabilidade

- 1 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Uso Geral só são admitidas edificações ou operações de loteamento ao abrigo de planos de pormenor ou unidades de execução.
- 2 — Exceptuam-se ao estabelecido no número anterior as situações que se enquadrem no disposto no número 2 do artigo 139.º
- 3 — Nas operações de loteamento a realizar no âmbito das situações referidas no número anterior, aplicam-se aos prédios envolvidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no presente regulamento para as subcategorias de uso do solo em que se inserem.
- 4 — Para as novas construções que se apoiem em arruamento público infraestruturado, a edificabilidade fica sujeita às disposições gerais do solo urbano e aos artigos 41.º, 42.º e 43.º

##### SUBSECÇÃO II

#### Áreas de expansão urbana de tipologia mista

##### Artigo 71.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista destinam-se à expansão das áreas urbanas de maior carga urbanística.

##### Artigo 72.º

##### Usos

- 1 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista deve ser promovida a multifuncionalidade.
- 2 — Os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços.
- 3 — Os usos complementares são os equipamentos.
- 4 — Admitem-se ainda, como compatíveis, outros usos, desde que não contrariem o disposto no artigo 12.º

##### Artigo 73.º

##### Edificabilidade

- 1 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista a edificabilidade máxima admitida é igual à área bruta de construção (Abc) resultante do produto da área total do terreno (Att), afecto à categoria do espaço, pelo índice de construção bruto (Icb), em que  $Abc = Att \times Icb$ .
- 2 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo I, o índice de construção bruto (Icb) a observar é de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 3 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo II, o índice de construção bruto (Icb) a observar é de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 4 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo III, o índice de construção bruto (Icb) a observar é de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Mista de tipo IV, o índice de construção bruto (Icb) a observar é de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## SUBSECÇÃO III

## Áreas de expansão urbana de tipologia de moradia

## Artigo 74.º

**Identificação e caracterização**

As Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Moradia destinam-se à expansão das áreas urbanas de tipologia de moradia.

## Artigo 75.º

**Usos**

1 — Nas Áreas de Expansão Urbana de Tipologia Moradia o uso dominante é o habitacional.

2 — Os usos e actividades complementares permitidos são os equipamentos.

3 — Admitem-se ainda como compatíveis outros usos que não contrariem o disposto no artigo 12.º excepto armazenagem e indústria.

## Artigo 76.º

**Edificabilidade**

Qualquer intervenção nestas áreas está sujeita às seguintes regras:

a) As tipologias arquitectónicas admissíveis são as moradias uni ou bifamiliares isoladas, geminadas ou em banda, com ou sem cave comum;

b) A cêrcea máxima é de 2 pisos, admitindo-se um terceiro piso com área bruta equivalente até 50% da área do piso imediatamente inferior.

## SUBSECÇÃO IV

## Áreas de transição

## Artigo 77.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas de Transição caracterizam-se por corresponderem a uma das seguintes situações:

a) Espaços urbanos intersticiais desocupados ou pontuados por edifícios, podendo nalguns casos verificar-se a sua degradação, e onde a ocupação actual não conforma nem estrutura o espaço público;

b) Áreas localizadas nos limites do solo urbano com o solo rural.

2 — As áreas de transição não exigem urbanização programada quando forem exclusivamente constituídas por faixas de 35m adjacentes a via pública infraestruturada.

## Artigo 78.º

**Usos**

1 — Nas Áreas de Transição o uso dominante é o habitacional.

2 — Os usos e actividades complementares permitidos são os equipamentos.

3 — Consideram-se como usos compatíveis outros usos desde que não contrariem o disposto no artigo 12.º

## Artigo 79.º

**Edificabilidade**

1 — A tipologia edificatória que pode ocorrer nas Áreas de Transição, consiste na edificação isolada de quatro frentes com uma ocupação máxima do prédio de 50%.

2 — Em caso de necessidade de colmatação de empenas admite-se a construção de edifícios geminados.

3 — Em caso de loteamento a dimensão mínima de lote é de 750 m<sup>2</sup>.

4 — A cêrcea máxima é de 2 pisos.

## SECÇÃO VII

## Áreas industriais previstas

## Artigo 80.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas Industriais Previstas são áreas onde se pretende a instalação de empresas representativas das diferentes actividades eco-

nómicas, nomeadamente as que desenvolvam a investigação e inovação de excelência, de forma a promover a competitividade do concelho e o seu papel na região.

2 — Nas Áreas Industriais Previstas só são admitidas edificações ou operações de loteamento nos termos a estabelecer em planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução.

3 — Exceptuam-se ao estabelecido no número anterior as situações que se enquadrem no disposto nos números 2 e 3 do artigo 139.º

## Artigo 81.º

**Usos**

1 — Os usos dominantes desta categoria de espaço são industriais e de armazenagem.

2 — Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, de serviços e equipamentos de apoio às empresas.

3 — É compatível com os usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas, de locais de diversão e de outros serviços e equipamentos bem como actividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

4 — Nestes espaços não é permitido o uso habitacional, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

## Artigo 82.º

**Edificabilidade**

Na instalação de estabelecimentos industriais exige-se, na ausência de plano de urbanização, de pormenor ou unidades de execução, que:

a) No logradouro confrontante com outra categoria espaço, ainda que separado por arruamento público, seja integrado um espaço verde com carácter de enquadramento, preferencialmente arborizado;

b) A frente da instalação confrontante com arruamento público acolha, preferencialmente, as áreas de administração e as de representação, de acessos e ou de ajardinamento;

c) As actividades de logística não se podem instalar na imediata contiguidade com outras categorias de espaço urbano, que não sejam Áreas Industriais Existentes, devendo, neste caso, respeitar-se um afastamento mínimo àquelas de 30 m;

d) A área de implantação não ultrapasse 75 % da área do prédio, nos termos do número 1 do artigo 38.º

e) O índice de construção bruto (Icb) máximo é de 2,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## SECÇÃO VIII

## Áreas de verde urbano

## Artigo 83.º

**Identificação e caracterização**

1 — As Áreas de Verde Urbano correspondem a áreas verdes públicas ou privadas que cumprem uma função relevante de descompressão e equilíbrio do meio urbano.

2 — Constituem subcategorias das Áreas de Verde Urbano:

a) Áreas Verdes de Utilização Pública;

b) Quintas em Espaço Urbano;

c) Áreas de Logradouro.

## Artigo 84.º

**Áreas Verdes de Utilização Pública**

1 — As Áreas Verdes de Utilização Pública correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças e jardins com carácter estruturante no verde urbano, sendo este o seu uso dominante.

2 — Admitem-se, complementarmente, infra-estruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade como espaço público não podendo a área de implantação ser superior a 10% da área afecta a esta categoria de espaço.

3 — Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Fundamental, de acordo com o disposto no número 3 do artigo 11.º, são admitidos, como usos compatíveis, equipamentos ou infra-estruturas públicas desde que cumpram as exigências determinadas no número anterior.

4 — Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as actividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso

e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

#### Artigo 85.º

##### Quintas em Espaço Urbano

1 — As Quintas em Espaço Urbano correspondem a prédios ou a jardins e quintas não afectos à utilização colectiva que, pela sua localização no tecido urbano, qualidade e tipo do coberto vegetal, ambiência ou composição florística, são consideradas relevantes para a valorização da imagem da cidade e a promoção da qualidade ambiental urbana, constituindo esta a sua função dominante.

2 — Constituem usos complementares da função dominante destas áreas a habitação, equipamentos, comércio e serviços, incluindo restauração, e o alojamento turístico.

3 — Qualquer transformação do uso do solo que interfira com o coberto vegetal destas áreas fica dependente da sua aceitação por parte do município, baseada na apreciação de um inventário e mapeamento dos elementos relevantes a manter, das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada que justifique as alterações pretendidas, a apresentar pelo interessado.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, quer nas obras de alteração ou ampliação de edifícios existentes, quer nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade e os usos neles previstos não podem pôr em causa a função dominante destas áreas e têm de assegurar uma relação equilibrada com o espaço verde envolvente, respeitando o resultado do inventário e mapeamento das construções e das espécies arbóreas existentes bem como as condições previstas nos artigos 12.º e 14.º

5 — Para além do referido nos números anteriores, nas quintas urbanas a área bruta de construção máxima nova admitida é de 25% da área do prédio afecta a esta categoria.

#### Artigo 86.º

##### Áreas de Logradouro

1 — As Áreas de Logradouro correspondem a interiores de quarteirão caracterizadas pelo seu elevado nível de permeabilidade ou pela existência de cobertura vegetal relevante e que cumprem funções de descompressão e equilíbrio do ambiente urbano.

2 — Nas Áreas de Logradouro admitem-se edificações que apresentem ligação funcional com a actividade decorrente do próprio logradouro ou com o edifício principal.

3 — Com carácter de excepção admite-se a ocupação da área de logradouro com edifícios principais, desde que decorram da execução de novos arruamentos nos termos previstos no artigo 39.º

4 — A área bruta de construção máxima admitida nas situações previstas é de 25% da área do prédio afecta a esta categoria.

## CAPÍTULO V

### Categorias comuns do solo rural e urbano

#### Artigo 87.º

##### Disposição geral

As regras constantes do presente capítulo aplicam-se às áreas identificadas nas suas diversas secções, sem prejuízo do cumprimento das disposições do Regulamento relativas à classe de espaço em que aquelas áreas se inserem.

## SECÇÃO I

### Áreas para equipamentos

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas para equipamentos gerais

#### Artigo 88.º

##### Identificação e caracterização

As áreas para equipamentos integram prédios e parcelas afectos ou a afectar à instalação de equipamentos com relevância territorial a que correspondem as seguintes subcategorias:

- a) Áreas para Equipamentos Gerais Existentes;
- b) Áreas para Equipamentos Gerais Previstos.

#### Artigo 89.º

##### Usos

1 — Nestas áreas o uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos quando associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam actividades complementares dos mesmos.

2 — Os usos específicos a que estejam afectos os equipamentos existentes podem ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com equipamentos.

3 — Exceptua-se ao disposto no número anterior as situações de deslocalização ou da desactivação da totalidade de um equipamento por motivos devidamente justificados, admitindo-se a transformação da área de Equipamentos Gerais Existentes a ele afecta para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.

#### Artigo 90.º

##### Edificabilidade

1 — Nos prédios localizados em Áreas para Equipamentos Gerais Existentes admitem-se obras de alteração ou de ampliação, essenciais à viabilidade do equipamento e desde que a área de impermeabilização não agrave a existente quando esta for superior a 75%.

2 — Nos prédios localizados em Áreas para Equipamentos Gerais Previstos a área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes, não podendo ser superior a 75%.

3 — Quando se trate de parcelas previstas para equipamento no âmbito de operações de loteamento aplicam-se as regras de edificabilidade constantes do presente artigo.

## SUBSECÇÃO II

### Áreas para equipamentos em área verde

#### Artigo 91.º

##### Identificação e caracterização

As Áreas para Equipamentos em Área Verde integram equipamentos ou instalações de apoio às actividades de recreio e lazer ou de pedagogia ligada à natureza e ao património, repartindo-se pelas seguintes subcategorias:

- a) Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes;
- b) Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstas.

#### Artigo 92.º

##### Usos

1 — O uso dominante é o correspondente aos equipamentos instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos quando associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam actividades complementares dos mesmos.

2 — Os usos específicos a que estejam afectos os equipamentos existentes podem ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com equipamentos ou com instalações de apoio às actividades de recreio e lazer ou de pedagogia a que se refere o artigo anterior.

3 — Em caso de desactivação dos equipamentos instalados, é possível a transformação das áreas respectivas em área verde nas seguintes condições:

a) Se o equipamento se localizar em solo urbano, aplica-se a disciplina prevista nos números 1 a 4 do artigo 85.º para as Quintas em Espaço Urbano;

b) Se o equipamento se localizar em solo rural, aplica-se a disciplina prevista nos artigos 33.º e 34.º para as Áreas de Quintas em Espaço Rural.

#### Artigo 93.º

##### Edificabilidade

1 — Nas áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes, apenas se admitem obras de reconstrução, alteração e ampliação de edifícios existentes, quando tenham como finalidade a melhoria das condições de utilização ou a instalação de serviços e equipamentos complementares das actividades que se pretendem implementar nestas áreas, desde que o aumento da área de impermeabilização não seja superior a 10% da área verde.

2 — Nas Áreas para Equipamentos em Área Verde Previstos:

a) A área máxima de impermeabilização é estabelecida em função dos valores ambientais e urbanísticos presentes, não podendo ser superior a 15% da área do prédio afecta a esta categoria;

b) A cêrcea máxima é de 2 pisos, excepto no caso dos estabelecimentos hoteleiros em que a cêrcea pode atingir 3 pisos.

## SECÇÃO II

### Áreas para infra-estruturas e instalações especiais

Artigo 94.º

#### Identificação e caracterização

Integram-se nesta categoria as áreas delimitadas e enumeradas na planta de ordenamento, que estão ou se destinam a estar ocupadas com infra-estruturas ou instalações especiais públicas ou de interesse público, nomeadamente:

- a) Carreira de tiro;
- b) Radar;
- c) Estação radioelétrica;
- d) Estação de tratamento de águas ou esgotos;
- e) Estação de caminho-de-ferro.
- f) Instalações de serviços de limpeza urbana.

Artigo 95.º

#### Usos e edificabilidade

1 — Os usos a que estejam afectas as infra-estruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não sujeitos a servidão, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infra-estruturas ou instalações especiais.

2 — Quando se tratar de infra-estruturas ou instalações especiais situadas em solo rural, os novos destinos de uso que lhes possam ser atribuídos ao abrigo do disposto no número anterior, têm de cumprir a condição de não conferirem às respectivas áreas o estatuto de solo urbano.

3 — Nos espaços que integram esta categoria só são permitidos os usos e ocupações directamente relacionados com a sua função específica, de acordo com os instrumentos reguladores das respectivas actividades.

4 — A edificabilidade a adoptar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infra-estruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

## SECÇÃO III

### Áreas verdes de enquadramento

Artigo 96.º

#### Identificação e caracterização

As Áreas Verdes de Enquadramento abrangem as seguintes subcategorias:

a) As Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal, que se destinam a servir de protecção física, visual e sonora aos diferentes usos que marginam os corredores viários, nomeadamente as grandes vias rodoviárias e as linhas de caminho de ferro, ou a garantir o enquadramento de vias panorâmicas.

b) As Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico, que integram áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentem vocação para a edificação, e que assumem importantes funções de enquadramento paisagístico das áreas urbanas envolventes.

Artigo 97.º

#### Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal

1 — Nas Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal, a faixa de 10 m contada a partir do limite da zona de estrada deve ser obrigatoriamente dotada de coberto arbóreo e arbustivo, sem prejuízo da possibilidade de instalação de estruturas de protecção sonora e de protecção física.

2 — Exceptuam-se do número anterior as intervenções que tenham como objectivo a construção ou alargamento de vias ou a criação de espaços públicos ou postos de abastecimento de combustíveis, sem prejuízo da manutenção da faixa verde de 10m para enquadramento, dentro do perímetro da operação urbanística.

3 — Para além da faixa de 10 m referida no número 1 deve privilegiar-se a manutenção ou criação do coberto arbóreo e arbustivo, admitindo-se outros usos, desde que compatíveis com as servidões que nelas vigoram, excluída a actividade de comércio e exposição de materiais, equipamentos ou outros produtos.

Artigo 98.º

#### Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico

1 — Nas Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico devem privilegiar-se os usos que concorrem para a valorização ambiental e paisagística, não sendo admitida qualquer edificabilidade, excepto a que seja adstrita a edificações ou infra-estruturas de relevante interesse público reconhecido pela Câmara Municipal.

2 — A excepção referida na parte final do número anterior não se aplica às Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico abrangidas pela disciplina do POOC Caminha/Espinho.

## SECÇÃO IV

### Áreas naturais

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas costeiras

Artigo 99.º

#### Identificação e caracterização

As Áreas Costeiras correspondem aos espaços como tal identificados na Planta de Ordenamento, maioritariamente ocupados com areias de praia ou dunas e a áreas rochosas.

Artigo 100.º

#### Usos

Nas Áreas Costeiras são admitidos usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença, e ainda actividades de lazer e de fruição balnear que se enquadrem na disciplina estabelecida no POOC Caminha/Espinho.

#### SUBSECÇÃO II

##### Áreas ribeirinhas

Artigo 101.º

#### Identificação e caracterização

As Áreas Ribeirinhas correspondem a espaços como tal identificados na Planta de Ordenamento, integrando os cursos de água, suas margens e zonas adjacentes e zonas ameaçadas pelas cheias.

Artigo 102.º

#### Usos

Nas Áreas Ribeirinhas apenas são admitidos usos que promovam a conservação e valorização dos ecossistemas em presença e ainda das actividades de lazer e de fruição das respectivas áreas.

## CAPÍTULO VI

### Usos especiais do solo

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

Artigo 103.º

#### Definição

Consideram-se usos especiais do solo para efeitos do presente Capítulo, os actos ou actividades que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes, exigindo o estabelecimento de condições de compatibilização específicas para cada situação.

## Artigo 104.º

**Edificabilidade**

1 — A disciplina instituída pelas disposições do presente Capítulo é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.

2 — Conjuntamente com as deliberações favoráveis tomadas no âmbito das disposições deste Capítulo, o município deve exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de protecção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos dos artigos 12.º e 14.º

3 — Os prédios destinados a estes usos devem ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou protecção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

## SECÇÃO II

**Situações especiais**

## Artigo 105.º

**Exploração de recursos geológicos**

1 — Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, a exploração de recursos geológicos pode ser objecto de deliberação favorável, qualquer que seja a sua localização no território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal é de interesse para o desenvolvimento local, após ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional da área em causa.

2 — Em áreas integradas em solo urbano apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

3 — As componentes edificadas destas explorações devem limitar-se às instalações de apoio directo às respectivas actividades, admitindo-se ainda instalações de transformação dos produtos da exploração.

4 — Na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, devem ser cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta, devendo adoptar-se como critério geral que aquela recuperação se faça no sentido de ser reposto o uso do solo anterior à exploração, de acordo com o estabelecido na Planta de Ordenamento.

## Artigo 106.º

**Infra-estruturas**

1 — A implantação ou instalação de infra-estruturas, nomeadamente viárias, de saneamento básico, de telecomunicações ou de transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que a Câmara Municipal reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afectadas.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afectos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações directamente relacionados com a sua função, ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das respectivas actividades.

3 — A edificabilidade a adoptar em cada uma destas áreas é a estritamente exigida pela própria natureza das infra-estruturas a instalar.

## Artigo 107.º

**Aproveitamento de recursos energéticos renováveis**

À localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afectos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

## Artigo 108.º

**Instalação de depósitos**

1 — A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil, de matérias-primas ou de contentores poderá verificar-se:

- a) Em Áreas Industriais;
- b) Em Áreas Agro-florestais;
- c) Em Áreas Urbanizadas de Uso Geral, desde que previsto em planos de urbanização, planos de pormenor e unidades de execução.

2 — As componentes edificadas destes empreendimentos limitar-se-ão estritamente às instalações de apoio directo às respectivas actividades.

3 — Em situações excepcionais devidamente fundamentadas pela Câmara Municipal pode ainda ser admitida a localização de depósitos de inertes em Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Canal, de acordo com o estabelecido no artigo 97.º e sempre a título precário.

## Artigo 109.º

**Depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos**

1 — Pode ser autorizada a localização de depósitos e armazéns de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em prédios situados em solo rural, desde que, sem prejuízo do cumprimento das condições de segurança legalmente estabelecidas para cada caso, a Câmara Municipal reconheça não haver inconvenientes na sua instalação nos locais pretendidos.

2 — Quando se tratar de depósitos ou armazéns de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano desde que não integrado na Estrutura Ecológica Municipal, nos seguintes casos:

- a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou actividades que constituam pré-existências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com estes;
- b) Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afectos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em prédios onde não existam edifícios com componente habitacional;
- c) Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor e unidades de execução.

3 — A instalação concreta dos depósitos ou armazéns a autorizar nos termos dos números anteriores obedece às especificações e condicionamentos constantes da legislação e regulamentação geral aplicáveis.

4 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando mais exigente, a instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo deve assegurar um afastamento mínimo de 10 m às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e arbustiva com vista a assegurar um correcto enquadramento paisagístico.

## Artigo 110.º

**Postos de abastecimento público de combustíveis**

1 — Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em prédios marginais às vias rodoviárias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.

2 — A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afectadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

## TÍTULO IV

**Mobilidade e transportes**

## CAPÍTULO I

**REDES E INTERFACES**

## SECÇÃO I

**Disposições gerais**

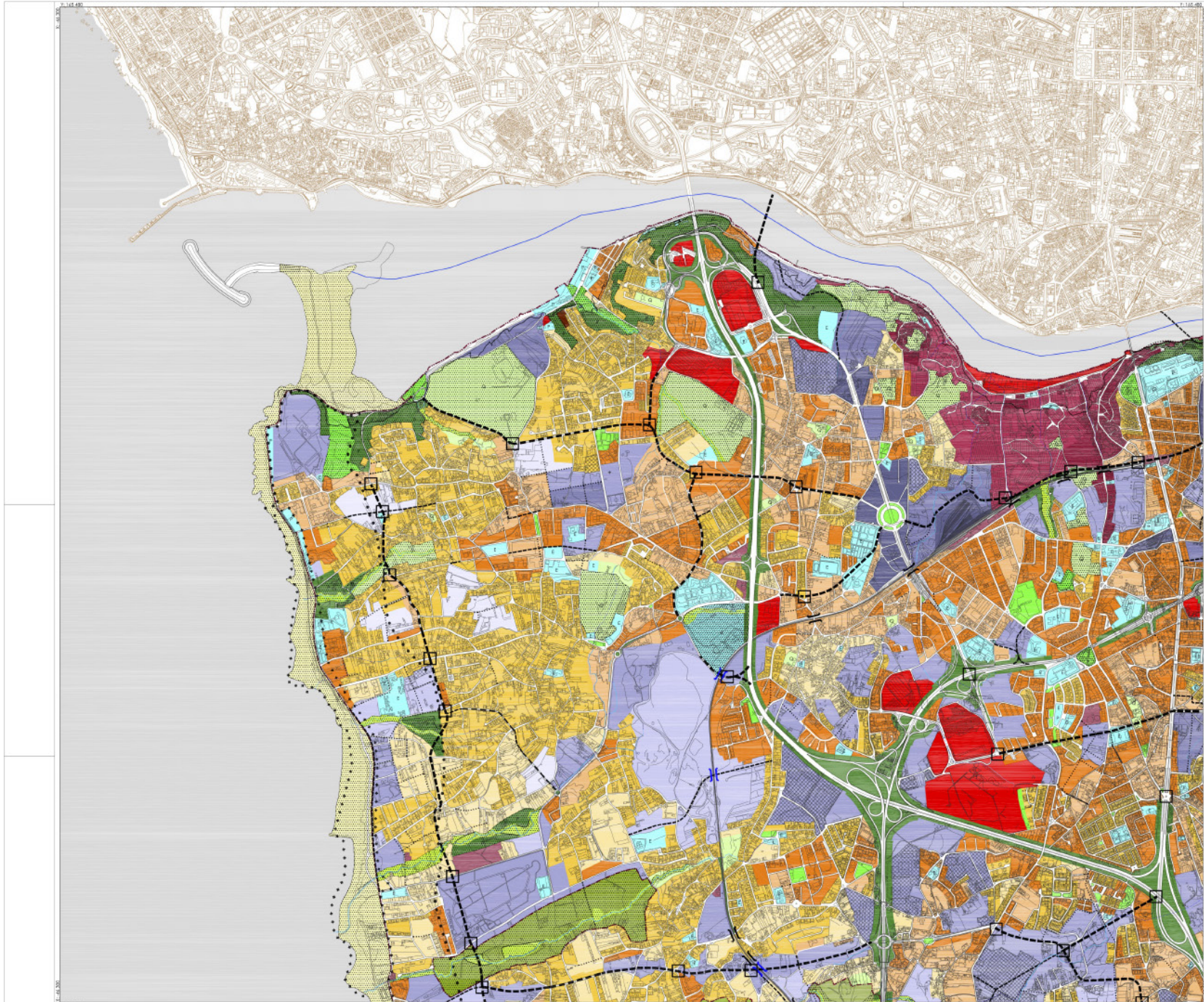
## Artigo 111.º

**Natureza do solo**

Os solos adstritos ao Sistema de Mobilidade e Transportes podem ser públicos ou privados em função da natureza da componente em causa do Sistema e encontram-se identificados na Carta da Mobilidade e Transportes da Planta de Ordenamento.

**O Porto e os seus Planos,  
Análise comparativa do território nos Planos Diretores do Porto e concelhos limítrofes**

**Anexo 13 – Planta de Ordenamento do PDM de Vila Nova de Gaia**



legenda

- Padrão Urbano
- Estrutura Ecológica/Fundamental
- SOL RURAL**
- Área Agrícola
- Área Agro-Pastoril
- Área Florestal de Produção
- Área Florestal de Protecção
- Área de Galeria em Espaço Rural
- SOL URBANO**
- ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL**
- Centro Histórico - Áreas de Uso Médio - Tipo I
- Centro Histórico - Áreas de Uso Médio - Tipo II
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Média
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Média
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Moradia
- Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Moradia
- Áreas Impugnadas a Transformar
- OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZANTES**
- Área de Comércio e Serviços
- Área Industrial-Geral
- Área Industrial-Parvula
- Área Turística
- ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL**
- Área de Expansão Urbana de Tipologia Média - Tipo IV (I) (R)
- Área de Expansão Urbana de Tipologia Média - Tipo III (I) (R)
- Área de Expansão Urbana de Tipologia Média - Tipo II (I) (R)
- Área de Expansão Urbana de Tipologia Média - Tipo I (I) (R)
- Área de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia
- Área de Formação
- ÁREAS DE VERDE URBANO**
- Área Verde de Utilização Pública
- Quintas em Espaço Urbano
- Área de Logradouro
- CATEGORIAS COMPLEXAS DO SOL RURAL E URBANO**
- Área para Equipamentos de Uso Público
- Área para Equipamentos de Uso Público
- Área para Equipamentos em Área Verde-Geral
- Área para Equipamentos em Área Verde-Parvula
- Área Verde de Tratamento de Espaço Urbano
- Área Verde de Tratamento de Espaço Rural
- Área Verde de Equipamento Paisagístico
- Área Natural - Área Costeira
- Área Natural - Área Ribeirinha
- Linhas de Água o Céu Aberto
- Linhas de Água Subterrâneas
- Zonas Inundáveis de Antecipação Pelos Cheios
- INFRAESTRUTURAS LINEARES RELEVANTES**
- Bacia de Alta Capacidade
- Bacia Concêntrica Estruturante
- Bacia Concêntrica Estruturante - reperfilamento
- Bacia Concêntrica Complementar
- Bacia Concêntrica Complementar - reperfilamento
- Ruas de Proveniente Local
- Ruas de Proveniente Local - reperfilamento
- Túnel
- Passagem Rodoviária Desnívelada-Geral
- Passagem Rodoviária Desnívelada-Proposta
- NS Vídeo
- PLANOS SUPRAMUNICIPAIS**
- Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Casteleja Verde (RCH nº 187/2007)
- Plano PDA de Casteleja Verde (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
- Plano de Ordenamento do Oito Colares de Casteleja Verde (Resolução do Conselho de Ministros nº 184/2007)
- Plano PDDC de Casteleja Verde (Resolução do Conselho de Ministros nº 184/2007)
- Bacia de Protecção - Áreas de Influência Temática do PDDC Casteleja-Espinho
- Zona de Risco - PDDC de Casteleja-Espinho
- UNIDADE ADMINISTRATIVA**
- Limite da Concelhia (Barril - Carta Administrativa Oficial de Portugal, CACP/2006.1 - ICP, 2006)
- CARTOGRAFIA**
- Cartografia de base (www.novavila.gov.pt)
- Cartografia concelhias vizinhas

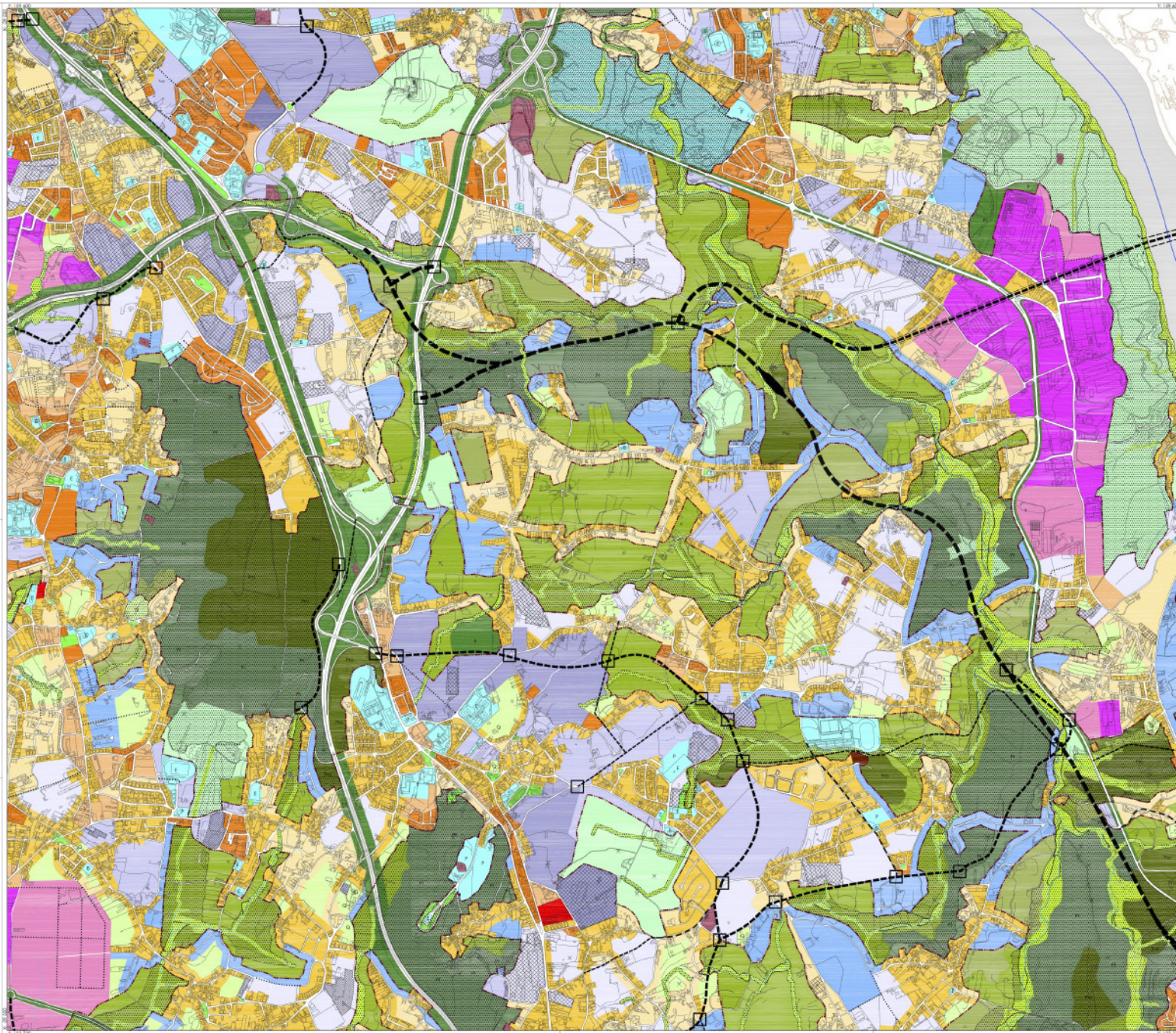
**1.º CORREGIMENTO MATERIAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**  
**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA**

**PLANTA DE ORDENAMENTO**  
**CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

PDM\_ord.qs.01  
 02/06/2010







legenda

**Património Urbano**  
**Estuário Ecológico Funcional**

**SOLO RURAL**  
 Área Agrícola  
 Área Agro-Forestal  
 Área Florestal de Produção  
 Área Florestal de Protecção  
 Área de Quintas em Espaço Rural

**SOLO URBANO**  
**ÁREA URBANIZADA DE USO GERAL**  
 Centro Histórico - Área de Uso Misto - Tipo I  
 Centro Histórico - Área de Uso Misto - Tipo II  
 Área Urbanizada Consolidada de Tipologia Mista  
 Área Urbanizada em Transição de Tipologia Mista  
 Área Urbanizada Consolidada de Tipologia Mista  
 Área Urbanizada em Transição de Tipologia de Moradia  
 Núcleo Industrial e Comércio

**OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZÁVEIS**  
 Área de Comércio e Serviços  
 Área Industrial Existente  
 Área Industrial Potencial  
 Área Turística

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA DE USO GERAL**  
 Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo A (1.0)  
 Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo B (1.2)  
 Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo C (2.0)  
 Área de Expansão Urbana de Tipologia Mista - Tipo D (2.4)  
 Área de Expansão Urbana de Tipologia de Moradia  
 Área de Fronteira

**ÁREAS DE USO PÚBLICO**  
 Área Verde de Utilização Pública  
 Quilómetros em Espaço Urbano  
 Área de Logradouro

**CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO**  
 Área para Equipamentos Gerais Públicos  
 Área para Equipamentos em Áreas Verdes Colónias  
 Área para Equipamentos em Áreas Verdes Periféricas  
 Área para Infra-estruturas e Instalações Especiais  
 Área Verde de Equipamento de Espaço Rural  
 Área Verde de Equipamento Patagónico  
 Área Natural - Área Costeira  
 Área Natural - Área Biológica

Linhas de Água e Cúcu Aberto  
 Linhas de Água Entubadas  
 Zonas Inundáveis ou Amenazadas Pelas Cheias

**INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS**  
 Linha de Alta Capacidade  
 Linha Concebida Estruturalmente  
 Linha Concebida Estruturalmente - reperfilamento  
 Linha Concebida Complementar  
 Linha Concebida Complementar - reperfilamento  
 Linha de Poderamento Local  
 Linha de Poderamento Local - reperfilamento  
 Túnel  
 Passagem Rodoviária Desviada da Verne  
 Passagem Rodoviária Desviada Proposta  
 Não-viário

**PLANO SUPRAMUNICIPAL**  
 Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Castejo Leve (BCM nº 187/2007)  
 Plano de Ordenamento de Castejo Leve (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)  
 Plano de Ordenamento do Cais Comercial de Casimiro Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)  
 Plano de Ordenamento do Cais Comercial de Casimiro Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)  
 Base de Protecção - (Área Non Edificandi) Termas do P.O.C.C. Casimiro Espinho  
 Zona de Risco - P.O.C.C. de Casimiro Espinho

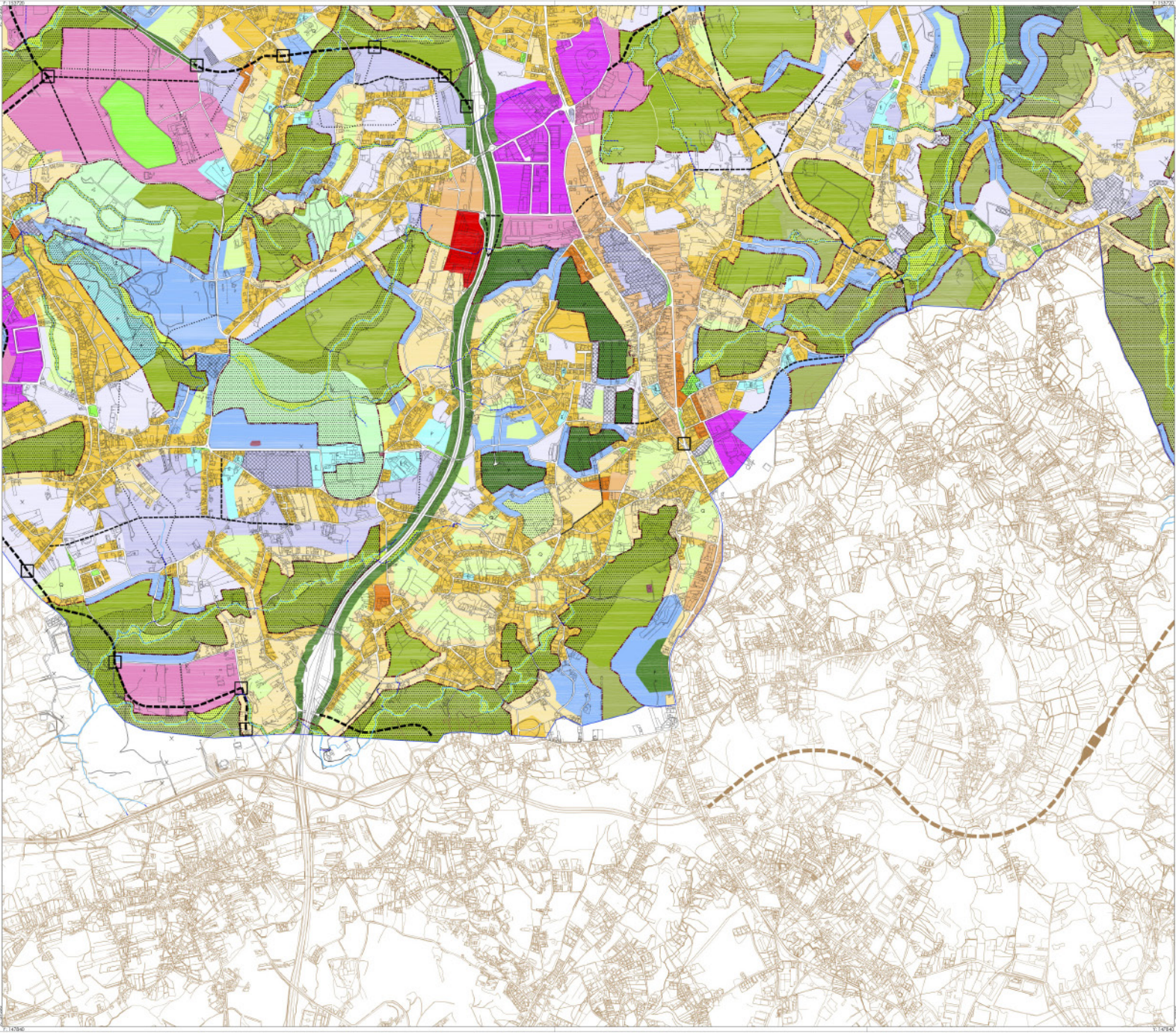
**LINHA ADMINISTRATIVA**  
 Limite do Concelho (Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2006 - IGP, 2008)

**CARTOGRAFIA**  
 cartografia de base (ano: 2005/2006)  
 cartografia concelhias - vértices

**Município de Vila Nova de Gaia**  
**1.ª DREÇÃO MATERIAL DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**  
**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA**  
**PLANTA DE ORDENAMENTO**  
**CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO**  
**PDM.orcl.qs.04**  
 2010.06.10







**PERÍMETRO URBANO**  
 Estrutura Ecológica Fundamental

**SOLO RURAL**  
 Área Agrícola  
 Área Agro-Floresta  
 Área Floresta de Produção  
 Área Floresta de Proteção  
 Área de Quinta em Espaço Rural

**SOLO URBANO**  
**ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL**  
 Centro Histórico - Área de Tipo Médio - Tipo I  
 Centro Histórico - Área de Tipo Médio - Tipo II  
 Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia Médio  
 Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia Médio  
 Áreas Urbanizadas Consolidadas de Tipologia de Mercado  
 Áreas Urbanizadas em Transformação de Tipologia de Mercado  
 Núcleo Empresarial e Comercial

**CURVAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANEJAVES**  
 Área de Comércio e Serviços  
 Área Industrial Primária  
 Área Terciária

**ÁREAS DE DESTINAÇÃO URBANA DE USO GERAL**  
 Área de Espaço Urbano de Tipologia Médio - Tipo IV (E.2)  
 Área de Espaço Urbano de Tipologia Médio - Tipo III (E.2)  
 Área de Espaço Urbano de Tipologia Médio - Tipo III (E.3)  
 Área de Espaço Urbano de Tipologia Médio - Tipo III (E.4)  
 Área de Espaço Urbano de Tipologia de Mercado  
 Área de Transição

**ÁREAS DE VERDE URBANO**  
 Área Verde de Utilização Pública  
 Quinta em Espaço Urbano  
 Área de Logradouro

**CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL URBANO**  
 Área para Equipamento Geral Distante  
 Área para Equipamento Geral Próximo  
 Área para Equipamento em Área Verde Próxima  
 Área para Equipamento em Área Verde Distante  
 Área Verde de Equipamento de Espaço Canal  
 Área Verde de Equipamento Paisagístico  
 Área Natural - Área Costeira  
 Área Natural - Área Estuarina

**INFRAESTRUTURAS LINEARES**  
 Linha de Água a Céu Aberto  
 Linha de Água Entubada  
 Zona Inundável ou Ameaçada pelo Cheio

**INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISAS**  
 Linha de Alto Capacidade  
 Linha Concetiva Estruturante - reperfilamento  
 Linha Concetiva Complementares - reperfilamento  
 Linha Concetiva Complementares  
 Linha Concetiva Complementares - reperfilamento  
 Rua de Pavimento Local  
 Rua de Pavimento Local - reperfilamento  
 Túnel  
 Passagem Rodoviária Desnívelada Distante  
 Passagem Rodoviária Desnívelada Próxima  
 Não-visto

**PLANOS SUPRAMUNICIPAL**  
 Plano de Ordenamento do Afluentes (POA) de Caxarias Leste (RCM nº 187/2007)  
 Plano de Ordenamento do Afluentes (POA) de Caxarias Leste (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)  
 Plano de Ordenamento do Oito Costões de Casimiro Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 149/2007)  
 Plano de Ordenamento do Oito Costões de Casimiro Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 149/2007)  
 Plano de Proteção - (Área Não Urbanizável nos Termos do POC do Concelho de Espinho)  
 Zona de Bloco - POC de Casimiro Espinho

**LIMITES ADMINISTRATIVOS**  
 Linha de Concelho (Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CAOP 2006.1 - IGP, 2006)

**CARTOGRAFIA**  
 cartografia de base (anos 1960 a 1990)  
 cartografia concelhia - 48/80

**PLANO DE ORDENAMENTO MUNICIPAL**  
 MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
 REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
 MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA  
 PLANTA DE ORDENAMENTO  
 CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO  
 PDM\_ord.qs.07  
 julho 2008



- Perímetro Urbano
- Estrutura Ecológica Fundamental
- SOLO RURAL**
- Áreas Agrícolas
- Áreas Agro-Florestais
- Áreas Florestais de Produção
- Áreas Florestais de Proteção
- Áreas de Quintas em Espaço Rural
- SOLO URBANO**
- ÁREAS URBANIZADAS DE USO GERAL**
- Centro Histórico - Áreas de Baixa Média - Tipo I
- Centro Histórico - Áreas de Baixa Média - Tipo II
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Topografia Média
- Áreas Urbanizadas em Transição de Topografia Média
- Áreas Urbanizadas Consolidadas de Topografia de Montanha
- Áreas Urbanizadas em Transição de Topografia de Montanha
- Núcleos Empresariais ou Transformar
- OUTRAS ÁREAS URBANIZADAS E URBANIZÁVEIS**
- Áreas de Comércio e Serviços
- Áreas Industriais Existentes
- Áreas Industriais Potenciais
- Áreas Têxteis
- ÁREAS DE DINAMIZAÇÃO URBANA DE USO GERAL**
- Áreas de Expansão Urbana de Topografia Média - Tipo IV (I,II)
- Áreas de Expansão Urbana de Topografia Média - Tipo III (1,2)
- Áreas de Expansão Urbana de Topografia Média - Tipo II (3,4)
- Áreas de Expansão Urbana de Topografia Média - Tipo I (5,6)
- Áreas de Expansão Urbana de Topografia de Montanha
- Áreas de Transição
- ÁREAS DE USO URBANO**
- Áreas Verdes de Utilização Pública
- Quintas em Espaço Urbano
- Áreas de Logradouro
- CATEGORIAS COMUNS DO SOLO RURAL E URBANO**
- Áreas para Equipamentos Gerais Diferentes
- Áreas para Equipamentos Gerais Particulares
- Áreas para Equipamentos em Área Verde Existentes
- Áreas para Equipamentos em Área Verde Potenciais
- Áreas para Infra-estruturas e Instalações Especiais
- Áreas Verdes de Enquadramento de Espaço Urbano
- Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico
- Áreas Industriais - Áreas Coativas
- Áreas Industriais - Áreas Ribeirinhas
- Linha de Água de Cuiá Aberto
- Linha de Água Grabada
- Zonas Transicionais ou Aterrapostas Para Cheia
- INFRAESTRUTURAS LINEARES PREVISTAS**
- Eixo de Alto Capacidade
- Eixo Concêntrico Estruturante
- Eixo Concêntrico Estruturante - reabilitação
- Eixo Concêntrico Complementar
- Eixo Concêntrico Complementar - reabilitação
- Rua de Pavimento Local
- Rua de Pavimento Local - reabilitação
- Tunel
- Proteção Rodoviária Desenvolvida Diferente
- Proteção Rodoviária Desenvolvida Popular
- NO-4500
- PLANOS SUPRAMUNICIPAL**
- Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Caxarias Lezíria (ICM nº 187/2007)
- Plano de Ordenamento de Albufeira (POA) de Caxarias Lezíria (Resolução do Conselho de Ministros nº 187/2007)
- Plano de Ordenamento do Oito Conselho de Comarcas (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
- Plano POCOC de Comarca Espinho (Resolução do Conselho de Ministros nº 154/2007)
- Zona de Proteção - (Área Não Sufocada nos Termos do POCOC Comarca Espinho)
- Zona de Risco - POCOC de Comarca Espinho
- LIMITES ADMINISTRATIVOS**
- Limite de Concelho (Fonte: Carta Administrativa Oficial de Portugal, CADP 2006-1 - IGP, 2006)
- CARTOGRAFIA**
- cartografia de base (www.inec.pt/inec)
- cartografia concelhia - vértices



**Município de V. N. Gaia**



**REVISÃO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**  
MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA



**PLANTA DE ORDENAMENTO**  
**CARTA DE QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

PDM.crd.qs.08

Setor de Urbanismo  
15 de Maio de 2011

Junho 2009

**Anexo 14 – Classificação do Solo dos Municípios**

## Classificação do Solo

### Legenda

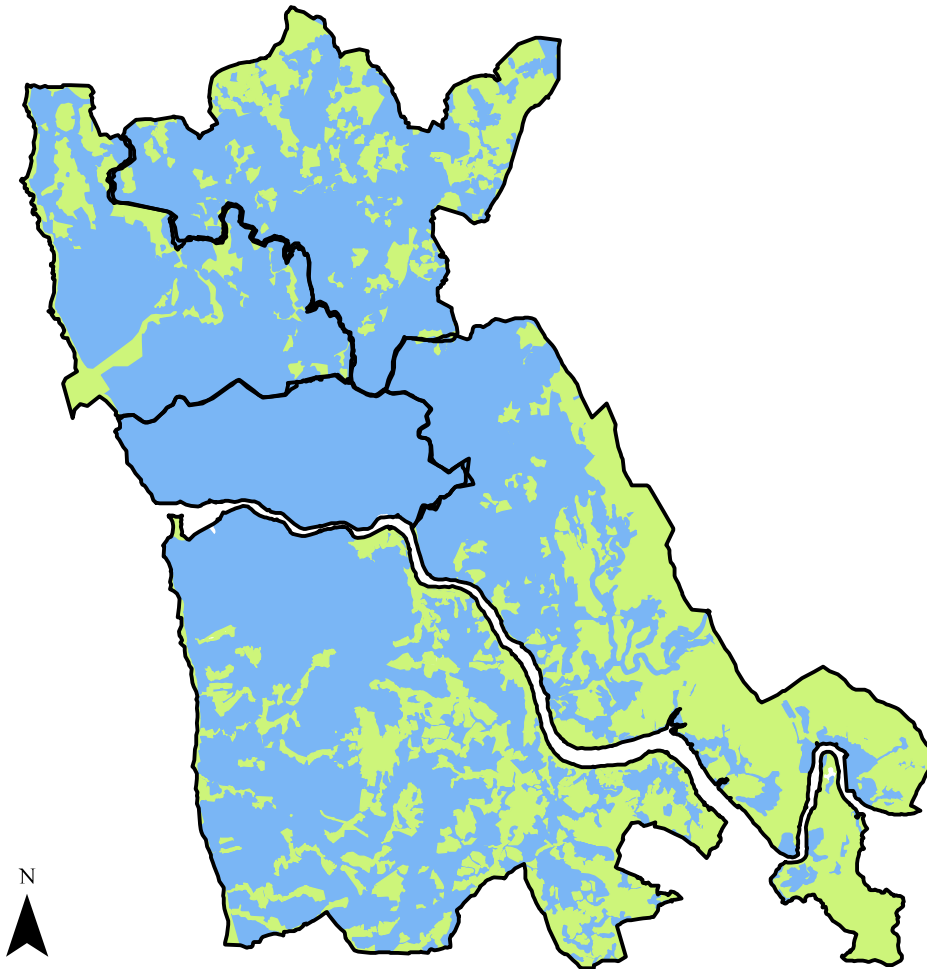
#### Municípios

— Perímetro Municípios

#### Classificação do Solo

■ Solo Rural  
■ Solos Urbano

1:250.000



0 1,5 3 6 9 12 Quilómetros

**Anexo 15 – Categorias de Solo Rural**

# Categorias de Solo Rural

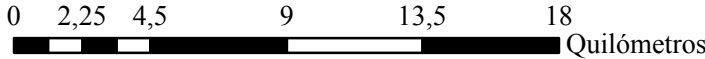
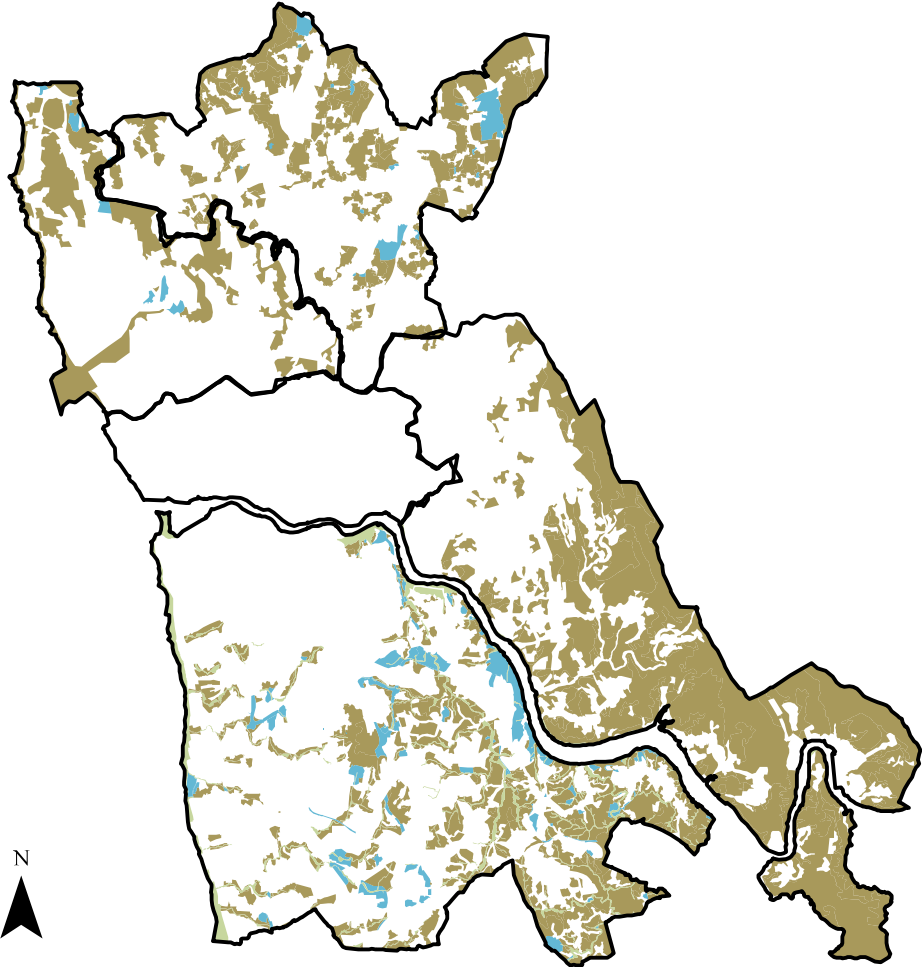
## Legenda

— Fronteira Muncípios

## Categorias

- Espaços Agrícolas ou Florestais
- Espaços Naturais
- Outros Tipos de Solo Rural

1:250.000












**Anexo 16 – Categorias Funcionais de Solo Rural**

# Categorias Funcionais de Solo Rural

## Legenda

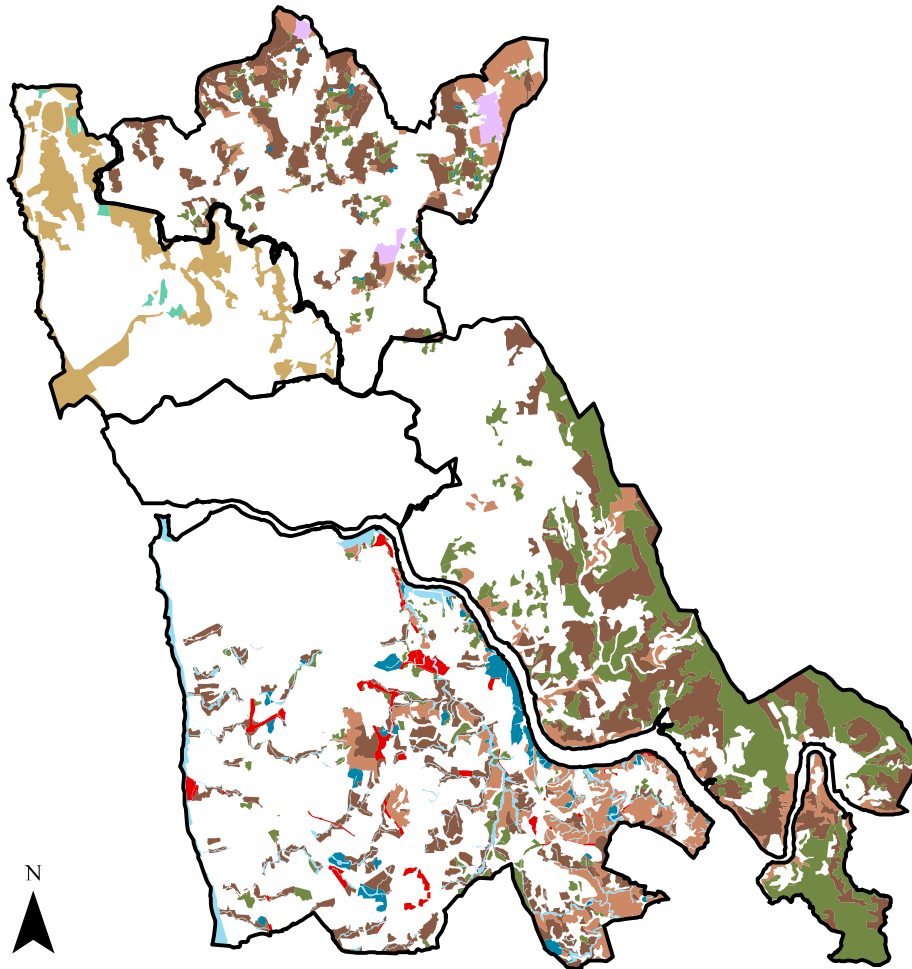
— Fronteira Municípios

## Categorias Funcionais

-  Aglomerados Rurais
-  Equipamentos e Outras Estruturas
-  Espaço Cultural
-  Espaços Agrícolas ou Florestais
-  Espaços Agrícolas ou Florestais de Conservação
-  Espaços Agrícolas ou Florestais de Produção
-  Espaços Naturais
-  Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal
-  Outros Tipos de Solo Rural

1:250.000

0 2,25 4,5 9 13,5 18 Quilómetros



**Anexo 17 – Categorias Operativas de Solo Urbano**

## Categorias Operativas dos Municípios em estudo

### Legenda

— Fronteira Municípios

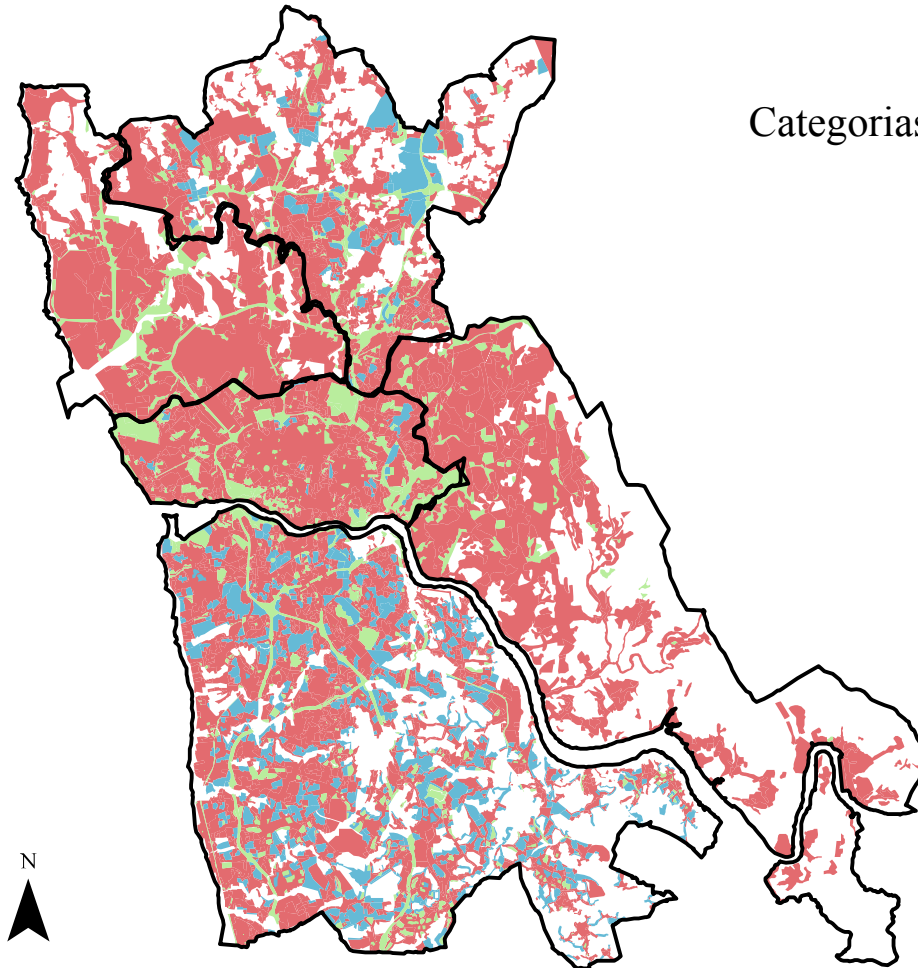
### Categorias Operativas

■ Estrutura Ecológica Urbana

■ Solos Urbanizados

■ Solos Urbanizáveis

1:250.000



0 2,25 4,5 9 13,5 18 Quilómetros







**Anexo 18 – Categorias Funcionais de Solo Urbanizado**

## Categorias Operativas de Solo Urbanizado

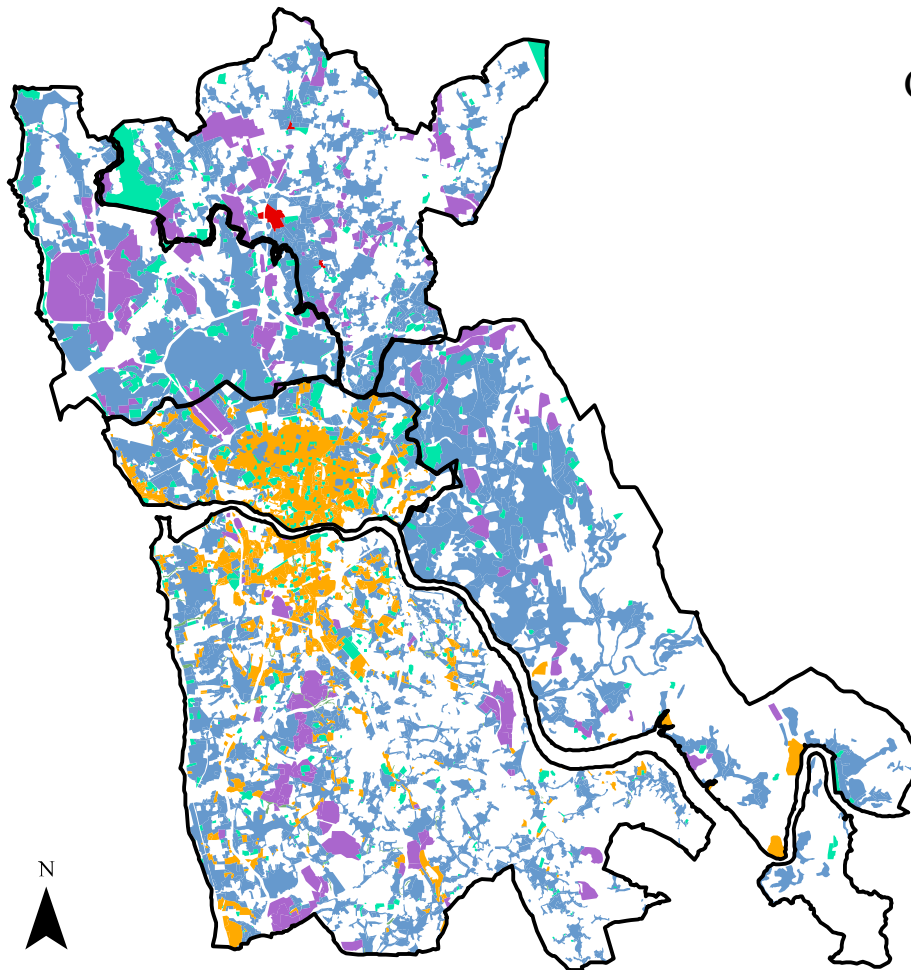
### Legenda

— Fronteira Municípios

### Categorias Funcionais Solo Urbanizado

-  Espaços Centrais
-  Espaços Residenciais
-  Espaços Urbanos de Baixa Densidade
-  Espaços Verdes
-  Espaços de Actividades Económicas
-  Espaços de Uso Especial

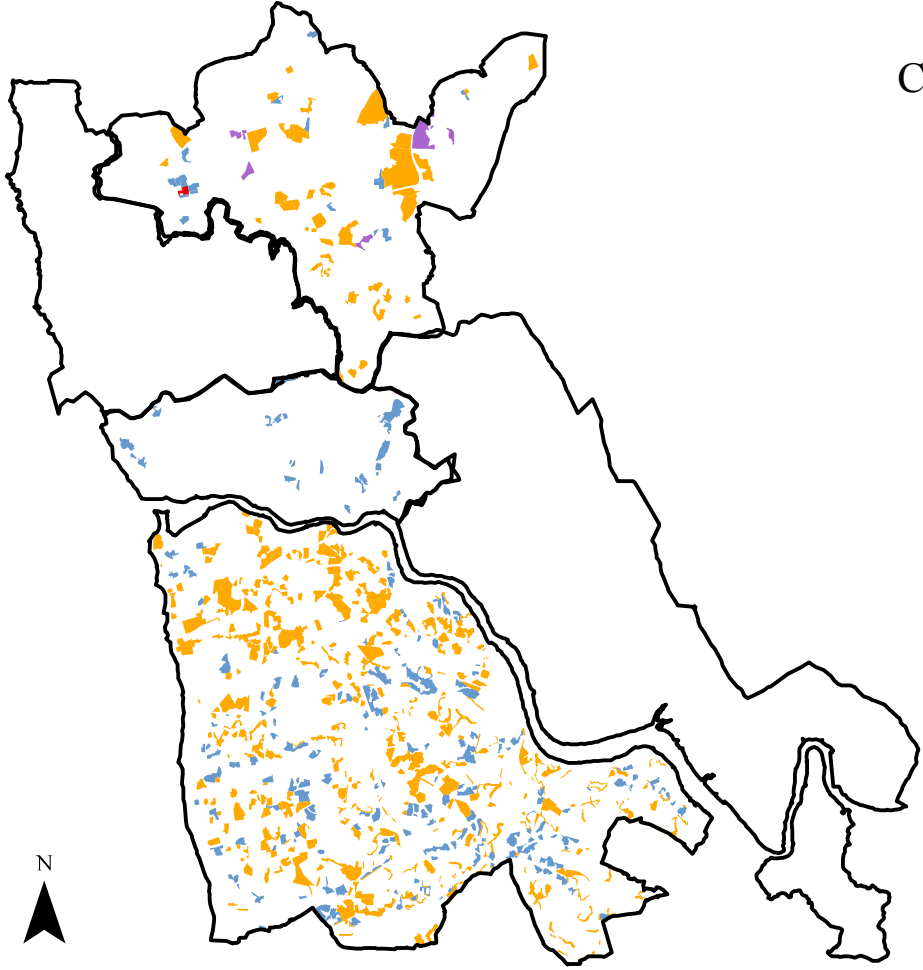
1:250.000



0 2,25 4,5 9 13,5 18 Quilómetros

**Anexo 19 – Categorias Funcionais de Solo Urbanizável**

# Categorias Operativas de Solo Urbanizável



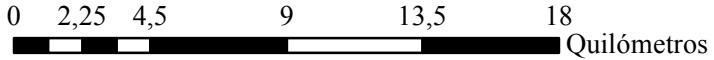
## Legenda

— Fronteira Municípios

## Categorias Funcionais Solo Urbanizável

- Espaços Centrais Urbanizáveis
- Espaços Residenciais Urbanizáveis
- Espaços Urbanizáveis de Baixa Densidade
- Espaços de Atividades Económicas Urbanizáveis

1:250.000




**Anexo 20 – Categorias Funcionais da Estrutura Ecológica Urbana**

## Categorias Funcionais da Estrutura Ecológica Urbana

### Legenda


— Fronteira Municípios


### Categorias


 Estrutura Ecológica Urbana


 Áreas Verdes Mistas

 Áreas Verdes Privadas a Salvar

 Áreas Verdes de Enquadramento

 Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais

 Áreas Verdes de Utilização Pública

 Áreas de Equipamento

1:250.000

