

EDITAL N.º 1-56

Câmara Municipal do Porto

Engenheiro José Albino Machado Vaz, Presidente da Câmara Municipal do Porto

Faço saber que:

Esta Câmara, em sua reunião de 17 de Janeiro findo, aprovou o Regulamento que a seguir se publica, elaborado de acordo com as instâncias superiores competentes, o qual entrará em vigor a partir do dia 1 do próximo mês de Março, a título experimental durante dois anos, nos termos do despacho de Sua Excelência o Ministro das Obras Públicas, de 8 de Dezembro de 1955.

Regulamento do Plano Regulador da Cidade do Porto

CAPÍTULO I

Normas para a elaboração de planos parciais de arranjo e expansão

1. A Cidade do Porto, para efeito da execução do seu Plano Regulador, considera-se dividida em 3 regiões: Região Central, Região Circuncentrica e Região Periférica.
- II. Quanto a utilização dos terrenos e edificações na cidade, divide-se esta em zonas; em casos especiais as zonas poderão ainda ser divididas em subzonas, de acordo com o Quadro I.

Algumas zonas de características especiais podem sobrepor-se ao zonamento geral por serem estabelecidas em função de objectivos arqueológicos, históricos e turísticos.

Toda e qualquer predio, seja qual for a sua natureza, urbana, rural ou mista, deverá ter determinada utilização em função da zona onde se situa, não podendo ser permitida a sua modificação sem prévia autorização da Câmara Municipal.

QUADRO I

Qualidade de ocupação

- 1-Zonas estritamente residenciais
- 2-Zonas residenciais
- 3-Zonas mistas de residência e indústria
- 4-Zonas especiais:

- a)-Zona central
- b)-Zonas comerciais locais
- c)-Zonas industriais
- d)-Zonas ferroviárias
- e)-Zonas portuárias
- f)-Zonas militares
- g)-Zonas hospitalares
- h)-Zonas desportivas
- i)-Zonas histórico-arqueológicas
- j)-Zonas urbanas locais

- X. A subzona industrial central tem as características das zonas mistas de residência e indústria, mas nela não é permitida a construção de novas fábricas, devendo as obras de ampliação e beneficiação das existentes satisfazer as exigências justificadas da exploração da indústria, em condições mais favoráveis e económicas, sem prejuízo do aspecto arquitectónico do prédio e do local e da melhoria das suas condições de higiene e salubridade.
- XI. As zonas comerciais locais serão constituídas pelos vários centros comerciais locais. Nos novos planeamentos residenciais os serviços comerciais locais serão apenas a função de abastecimento diário dos habitantes vizinhos.
- XII. Quanto a zonas industriais, considerar-se, na cidade, para efeito de aplicação deste Regulamento, três categorias de indústrias: 1-A Grande indústria, que exige grandes instalações de carácter fixo, acessos especiais apropriados a transportes de grande capacidade e elevado número de operários, terá para se instalar, a Zona Industrial de Ramalde, que dispõe da área compreendida entre a Via Marechal Carmona, o Caminho de Ferro do Norte, a Circunvalação e a Avenida de Cintura.

- 2-A Média indústria tem, para se instalar, não só a zona anterior como as zonas industriais locais de Campanhã, Freixo, Areeoa, Contumil e Lordele e, em boas condições quanto a fumos, poeiras, resíduos, ruídos, cheiros ou perigos, e com as sujeições impostas, as zonas mistas residenciais e industriais, com excepção da subzona industrial central.
- 3-A Pequena indústria e o artesanato podem instalar-se nas zonas mistas de residência e indústria e nas zonas residenciais com as sujeições impostas nestas zonas.

- XIII. As zonas ferroviárias são as abrangidas pelas actuais e futuras instalações com as extensões julgadas necessárias à sua ampliação e ficam sujeitas às restrições constantes da respectiva legislação. São elas: 1-Zona ferroviária de Campanhã-Contumil, com as estações de S. Bento e Alfindega e respectivas vias; 2-Zona ferroviária da Boavista-Avenida da França, com a estação da Trindade e respectivas vias.

- XIV. As zonas portuárias são as que já existem ao longo da Estrada Marginal (E.N. 12) e as que a Administração dos Portos do Douro e Leixões tem como necessárias, desde o Estreito de Campanhã até ao Ouro.

- XV. As zonas militares abrangem os terrenos do Quartel de Infantaria 6 e os dos futuros quartéis junto da Estrada da Circunvalação.
- XVI. A zona hospitalar abrange os terrenos em torno do Novo Hospital Escolar. São terrenos reservados a futuras ampliações, logradouros próprios e espaços livres de defesa e protecção, incluindo construções que com ele se possam relacionar.

- XVII. As zonas desportivas são aquelas que se destinam aos desportos organizados, quer sejam de iniciativa oficial quer de entidades particulares.

- Deverão ser dotadas de acessos e de parques de estacionamento necessários ao seu conveniente funcionamento, sem perturbação do movimento geral da cidade. Quando seja de interesse público manter determinados panoramas visíveis das instalações desportivas, deverão impor-se servidões aos terrenos abrangidos que defendam tais panoramas de construções que os prejudiquem, pela definição de zonas especiais de protecção.

- Consideram-se as seguintes zonas: 1. Zona desportiva do Castelo do Queijo 2. Zona desportiva do Estádio do Futebol Clube do Porto nas Antas 3. Zona dos desportos náuticos 4. Outras zonas desportivas que se venham a instalar, sobretudo nos parques previstos.

- XVIII. A zona histórico-arqueológica é uma zona de características especiais em que as construções, com as restrições legais, devem procurar restituir o carácter arquitectónico primitivo de local antigo.

- XIX. As zonas urbanas locais abrangem sectores do território com funções mais especializadas que as zonas anteriormente referidas, pela existência de determinados edifícios públicos ou de serviços colectivos especializados, e para os quais deve o Município impor, nas novas construções, as características necessárias para que não seja prejudicada a sua actual função. São elas: 1. Centro cívico, constituído pela Praça da Liberdade, Avenida dos Aliados e Praça do Município; 2. Centros religiosos, constituídos pelos estabelecimentos de culto religioso e de acção social afins;

3. Área das praias, abrangendo toda a orla marítima entre as Avenidas de Montevideo, Brasil, Rua da Praia e o Mar;
4. Áreas de protecção de edifícios públicos ou de interesse público;
5. Áreas de protecção de panoramas e sítios;
6. Todas as áreas ou centros atrás referidos, não delimitados graficamente no Plano Regulador, serão fixados por planos parciais.

Enquanto não forem estudadas e aprovados estes planos parciais, os serviços da Câmara classificarão as mesmas áreas ou centros, de acordo com as presentes normas, à fim de não prejudicar a futura actuação desses planos parciais.

- XX. As zonas de espaços livres são as áreas que interessam a salubridade, comodidade e aprazimento da cidade. As zonas de espaços verdes públicos ou de interesse público compreendem as zonas de espaços verdes de utilização livre ou condicionada e as zonas de espaços particulares, a vincular, e nelas não serão permitidas construções fora do seu carácter específico. É considerada espaço livre de interesse público a área interior de alguns quarteirões, definida no Plano Regulador como área de reserva especial. 1. As zonas de espaços verdes públicos abrangem os jardins e parques existentes ou a criar. 2. As zonas de espaços verdes públicos de utilização condicionada abrangem os jardins dos estabelecimentos de assistência oficial e particular. 3. As zonas de espaços verdes privados a vincular abrangem: a)-os campos de jogos e de desporto pertencentes a entidades privadas; b)-jardins particulares, notáveis pelas dimensões, beleza e situação e que, por isso são considerados como reservas a englobar, no futuro, no património dos espaços livres de interesse público, mediante acordo com os proprietários.

- XXI. A área dos espaços livres públicos ou de interesse público determinada pelo Plano Regulador não deverá ser diminuída. Se, em caso de força maior, uma parte dessa área tiver de ser ocupada por edifícios, a Câmara, antes de autorizar a edificação, deverá exigir ou fazer a sua substituição por outra de igual superfície e no mesmo bairro onde vai desaparecer a estabelecida.

- XXII. Os quarteirões com dimensões que permitam um parcelamento, mas cujos terrenos interiores convém que fiquem livres, a bem da salubridade urbana, estabelecem-se zonas verdes de defesa de construções.

- XXIII. As zonas rurais são extensões de território não necessárias à vigência do Plano Regulador.

- XXIV. A permissão condicionada de construção nessas zonas não implica para a Câmara a obrigatoriedade da instalação de melhoramentos urbanos, tais como esgotos, adução de água potável, electricidade, etc.

- Na organização das unidades residenciais deverão, em primeiro, tomar-se como base as seguintes percentagens, como composição dos aglomerados habitacionais: Classe operária 60% média 14% remediada 13% abastada 8% População flutuante 5%.

- XXV. Nos novos planeamentos em unidades residenciais, devem considerar-se como convenientes as seguintes densidades médias em habitantes por hectare, que podem localmente ser ultrapassadas em realizações de carácter social:

- Na Região Central: - zonas residenciais 150 ≤ d ≤ 250 - zonas mistas de residência e indústria 75 ≤ d ≤ 120 Na Região Circuncentrica: - zonas estritamente residenciais 75 ≤ d ≤ 120 - zonas residenciais 150 ≤ d ≤ 250 - zonas mistas de residência e indústria 75 ≤ d ≤ 120 Na Região Periférica: - zonas estritamente residenciais 75 ≤ d ≤ 120 - zonas residenciais 150 ≤ d ≤ 120 - zonas mistas de residência e indústria 75 ≤ d ≤ 120 Em extensões residenciais ricas pode ter-se d < 75

- XXVI. O interior dos quarteirões existentes poderá ser expropriado pela Câmara para nele se estabelecerem parques internos para estacionamento de automóveis ou qualquer outro fim de interesse público.

- XXVII. Nos quarteirões onde a densidade de população e ocupação de terrenos é excessiva e as condições higiénicas precárias, devem ser proibidas novas construções.

- Podem, no entanto, ser autorizadas excepções quando, por motivo de necessidades ou de grandes reformas nas construções existentes, se verifique serem atendidas as condições higiénicas locais, com manifesta vantagem.

- Nestas autorizações, as características dos edifícios serão fixadas pela Câmara, que deverá estudar um plano de beneficiação do conjunto para o quarteirão ou quarteirões em causa.

- XXVIII. A área de cada talhão, medida multiplicando a sua frente livre por uma profundidade que pode variar entre o mínimo de 20 m. e o máximo de 50 m., deverá estar sempre de harmonia com a categoria das edificações previstas para cada zona, quarteirão ou arruamento.

- XXIX. As dimensões dos talhões para as edificações das casas de habitação devem satisfazer as disposições estabelecidas para as densidades de habitação.

- XXX. Os proprietários dos terrenos dum quarteirão poderão acordar entre si respeitar

as regras referentes às percentagens de área coberta estabelecidas no Quadro anexo n.º 1, podendo nesse caso a Câmara autorizar, no cálculo das áreas livres se baseie no conjunto do quarteirão e não isoladamente em cada talhão.

CAPÍTULO II

Disposições gerais

- Art. 1. Durante o prazo de vigência do Plano Regulador, não é permitida a construção urbana fora das zonas nele previstas para esse fim.
- Art. 2. Em toda a área da Cidade do Porto à Câmara compete projectar e abrir novos arruamentos.

Todavia, em casos especiais de inconvênica finalidade social, pode a Câmara aceitar a iniciativa privada, na realização de empreendimentos urbanísticos, desde que estes se integrem no Plano Regulador e sejam assegurados os interesses económicos do Município em correspondência com o grau da finalidade referida. Só é permitida a edificação para arranjos urbanos já abertos, à face deles ou com o recuo que a Câmara impuser ou permitir depois de aprovado pela Câmara o respectivo parcelamento.

- Art. 3. Sempre que seja permitida a implantação de edifício para alojar os alojamentos aprovados, nenhum outro edifício pode ser construído no terreno do talhão inicialmente considerado.

Neste caso não é permitido o parcelamento do talhão sem aprovação do Município.

- Art. 4. Uma vez fixada pela Câmara a cota de um arruamento ou praça não serão permitidas obras de ampliação ou modificações importantes nos prédios aí existentes, sem que satisficam a cota aprovada, salvo se esta já estiver excedida.

Podem exceptuar-se as unidades isoladas, descontinuas, para as quais a Câmara considere o interesse urbano das suas características e dos espaços verdes, não edificáveis, que as rodeiam.

- Art. 5. O interior dos quarteirões e considerado área de reserva especial, onde só é permitida a construção de anexos de habitação, sem prejuízo do disposto na Norma XXVI.

- Art. 6. Os muros de vedação do interior dos quarteirões não podem exceder 1,60 m. de altura. Pode, porém, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas ou redes de arame.

- Art. 7. Os muros de vedação confinantes com a via pública não deverão ter altura superior a 1,20 m., podendo, porém, elevar-se a vedação acima desta altura com sebes vivas, grades ou rede de arame.

§ único - Quando haja interesse na defesa de valores panorâmicos ou visuais de carácter artístico ou turístico, pode a Câmara impor a redução da altura das vedações e até a supressão das sebes vivas.

- Art. 8. Quando os terrenos marginares de uma via pública, pelas suas dimensões, irregular configuração, ou outras circunstâncias topográficas não formem ou não possam formar talhões regulares, adequados à edificação, poderá a Câmara, se os proprietários se não concertarem para as permutas ou alienações necessárias a remediar esse inconveniente, proceder à respectiva expropriação até à profundidade máxima de 20 metros, medida normalmente à via pública.

§ 1.º - Poderá também a Câmara, quando se trate de terrenos de pequena área, impor o seu ajardinamento, fazendo-os anexar como logradouro de prédios confinantes, se pertencerem ao mesmo proprietário.

§ 2.º - A justa indemnização será arbitrada com base no valor real dos bens expropriados, devendo sempre calcular-se o valor da propriedade perdida. De qualquer modo sairá o que deva corresponder a quaisquer onus ou encargos.

§ 3.º - A expropriação só poderá ser deliberada depois de prévia notificação cominatória aos proprietários, com a antecedência mínima de 90 dias.

Enquanto se não fizer a regularização de cada talhão poderá a Câmara sustar a concessão de licença para edificar.

- Art. 9. A Câmara não poderá conceder licenças para novas edificações quando a obra a realizar possa impedir ou prejudicar qualquer forma a futura execução do Plano Regulador.

§ único - A Câmara poderá conceder licenças para modificação ou beneficiação das edificações existentes, sujeitas a expropriação por motivo de empreendimentos incluídos no Plano Regulador e cuja execução não esteja prevista durante o prazo de 5 anos, desde que deles não advinha valorização para o prédio, ou, quando tal se verifique, o proprietário assumirá por escritura o compromisso de não exigir, na altura da expropriação, o valor dessas beneficiações.

- Art. 10. Os jardins e reservas arborizadas particulares, bem como os campos de jogos ou de desportos, não podem ser utilizados para outros fins ou modificados sem prévia autorização da Câmara.

- Art. 11. Nas zonas estritamente residenciais é proibida a instalação de qualquer actividade comercial ou industrial, com excepção dos centros comerciais de abastecimento local, a que se refere a Norma II.

- Art. 12. Nas zonas residenciais pode admitir-se a existência de pequenos estabelecimentos comerciais, oficinas ou indústrias, de acordo com a Norma IV e o n.º 3 da Norma XII.

- Art. 13. Nas zonas mistas de residência e indústria, é permitida a construção de edifícios comerciais, armazéns, depósitos e estabelecimentos destinados a indústria pequena e média, desde que dispensem chaminés altas, e não deem lugar a fumos, ruídos, cheiros, resíduos ou perigos.

- Art. 14. Na subzona comercial central, a Câmara poderá impor que o r/c seja projectado por forma a adequar-se à utilização para actividades comerciais, quer no que se refere aos pês direitos admissíveis como às restantes disposições do projecto.

§ único - Nesta subzona é proibida a construção de fábricas e também de oficinas com cheiros, ruídos, perigos, fumos ou resíduos incómodos.

- Art. 15. Nas zonas comerciais locais pode admitir-se a construção de edifícios mistos com estabelecimentos comerciais ou pequenas oficinas no rés-do-chão e habitação nos andares.

- Art. 16. Nas zonas de grande indústria admite-se a instalação da indústria média ou de armazéns.

- Art. 17. Nas zonas de média indústria admitem-se também as pequenas indústrias e oficinas.

- Art. 18. Nas zonas de grande indústria é proibida a construção de habitações.

Fora das actividades industriais, apenas se consente a instalação de serviços de assistência aos operários e de habitações para guarda, vigilância, conservação e alojamento do pessoal técnico.

- Art. 19. Nas zonas de indústria média pode consentir-se a construção de residências em troços de arruamentos já aí existentes e que tenham carácter misto de residência e indústria.

- Art. 20. Nas zonas industriais de grande e média indústria, as unidades quando isoladas, deverão deixar na sua periferia um espaço livre, destinado à implantação de cortinas de árvores de alto porte, de modo a constituir uma protecção estética e higiénica ao conjunto das edificações.

- Art. 21. Nas zonas industriais de grande e média indústria, todas as fábricas deverão ter disposições internas para carga e descarga de mercadorias, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

- Art. 22. A concessão de alvarás na cidade do Porto pela Direcção Geral da Indústria, fora das zonas industriais ficará dependente de parecer favorável da Câmara, sempre que se trate de instalar ou ampliar estabelecimentos fabris dependentes daqueles alvarás.

- Art. 23. A Câmara reserva-se o direito de não licenciar por alvará municipal os estabelecimentos que, pela sua localização, se não condizem com as categorias das zonas onde estejam situados.

- Art. 24. Nas zonas ferroviárias, portuárias, militares, hospitalares e desportivas, admitem-se apenas edificações destinadas à exploração ou funcionamento dos respectivos serviços e edificações destinadas a serviços públicos de interesse geral.

- Art. 25. Os limites das zonas indicadas no Plano Regulador podem ser alterados por planos parciais que com eles interfiram.

- Art. 26. Na zona histórico-arqueológica todas as construções e modificações dos edifícios existentes deverão satisfazer a normas especiais, tendo em vista a valorização, conservação ou reintegração do seu carácter primitivo.

- Art. 27. A altura dos edifícios, nesta zona, pode ser fixada num limite superior ou inferior ao previsto nas normas respeitantes às zonas de natureza diferente, as quais este sector se sobrepor, quando o ambiente arquitectónico o justifique.

- Art. 28. Os espaços verdes particulares, vinculados pelo Plano Regulador, bem como os campos de jogos ou desportos, não podem ser suprimidos ou diminuídos na sua arborização, sem prévia autorização da Câmara.

- Art. 29. Nas zonas rurais só serão permitidas construções de carácter agrícola ou para habitação dos agricultores. Todas as melhoramentos em propriedades de recreio ou construção de habitações podem ser autorizados, desde que essas propriedades tenham, pelo menos, dois hectares

de área e que a parte coberta das edificações não exceda 1%, da área total do terreno, devendo estabelecer-se um recuo de, pelo menos, 15 m. em relação ao alinhamento da via pública.

Nelas pode admitir-se também a construção de grupos de casas para famílias modestas ou o aproveitamento do terreno para certas realizações de iniciativa oficial e de interesse social colectivo.

§ único - A Câmara não se obriga à instalação dos serviços públicos urbanos nas áreas das zonas rurais.

- Art. 29. As alturas das construções e a percentagem de área coberta dos talhões, são as indicadas no Quadro II, anexo a este Regulamento.

- Art. 30. A profundidade das edificações que tenham apenas duas fachadas não pode exceder 15 m.

- Art. 31. Nas novas edificações destinadas a habitação, não serão permitidos saguões.

- Art. 32. Um espaço fechado por quatro fachadas, quando um dos lados for o limite da propriedade contígua, considerará-se esse lado como uma fachada.

- Art. 33. Os edifícios localizados na zona central da cidade, quando destinados a estabelecimentos comerciais de fins análogos, poderão prolongar o seu rés-do-chão, sem exceder 4 m. de altura para além dos 15 metros, até ao máximo de 2/3 da profundidade do talhão, considerando esta, no máximo, de 50 metros, desde que satisficam as disposições relativas à distância entre fachadas posteriores (Art.º 35.º).

- Art. 34. Os edifícios que, pela sua natureza ou por outras funções, como casas de espectáculos, hotéis, armazéns ou outros idênticos, exijam uma profundidade superior a 15 m., poderão tê-la desde que satisficam as disposições relativas a distância entre fachadas posteriores.

- Art. 35. A distância entre fachadas posteriores não continuas, mas opostas, a partir do 1.º andar, não poderá ser inferior a 20 metros.

- § único. - As fachadas posteriores de prédios marginais de arruamentos já existentes, paralelos ou convergentes, sempre que estas distanciam do outro menos de 50 metros, poderão ter um afastamento menor do que 20 metros, mas nunca inferior a 10 metros.

- Art. 36. Na rectaguarda dos edifícios deverá existir terreno livre destinado a logradouro, com uma profundidade igual, no mínimo, à altura da construção.

- Art. 37. Nos logradouros a que se refere o art. 35.º é permitida a construção de anexos do edifício principal com o seu pavimento, desde que a área por eles ocupada não exceda 5% da área total do talhão.

- Art. 38. Consideram-se anexos as dependências cobertas das habitações tais como garagens, galinheiros, carrovoies e lavadouros para uso particular da habitação e não incorporados no edifício principal.

- Art. 39. As modificações das construções existentes, que impliquem aumento da sua área ou altura, só serão autorizadas desde que satisficam ao presente Regulamento.

- Art. 40. Em determinados sectores urbanos, de particular importância arquitectónica ou monumental (praças, avenidas, centros comerciais, etc.) a Câmara deverá estabelecer, mediante planos e normas especiais, as dimensões e carácter dos edifícios, em vista a conseguir-se harmonia de conjuntos.

- Art. 41. A Câmara poderá aprovar planos parciais de urbanização, que se previjam as edificações com alturas diferentes das previstas no Quadro II, se o partido urbanístico adoptado o justificar e desde que fiquem garantidas as restantes disposições legais.

- Art. 42. Os casos especiais que suscitem dúvidas e não possam conter-se nos artigos anteriores serão resolvidos pelo Presidente da Câmara de acordo com o Plano Regulador, ouvida a Direcção dos Serviços de Urbanização e Obras.

QUADRO II

Zonas estritamente residenciais - Zonas residenciais - Zonas mistas de residência e indústria			Observações
Região Central	Número de pavimentos (N)	$4 \leq N \leq 6$	(a) - N = 3 quando devidamente justificado
	% de área coberta (S)	$S \leq 60\% (1)$	Blocos - $N \leq 8$ desde que não se exceda a densidade atribuída o região em que se situam os blocos
Região Circuncentrica	Número de pavimentos (N)	$2 \leq N \leq 4$	(1) - Para os prédios de galvões: - $S \leq 70\%$
	% de área coberta (S)	$S \leq 35\% (2)$	(2) - Idem: - $S \leq 45\%$
Região Periférica	Número de pavimentos (N)	$1 \leq N \leq 2 (a)$	(3) - Idem: - $S \leq 30\%$
	% de área coberta (S)	$S \leq 25\% (3)$	(1), (2) e (3) - Nos prédios dos quarteirões existentes aplica-se o doutrina da profundidade dos prédios, quando esta de áreas inferiores às indicadas neste quadro.

E para constar se mandou lavrar o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares do costume.

Eu, Dr. Artur de Araújo Ribeiro de Castro Corte-Real, Director dos Serviços Centrais e Culturais da Ex.ª Câmara o subscrevi.

Porto e Paços do Concelho, 18 de Fevereiro de 1956.

José Albino Machado Vaz