

DIREITO DO URBANISMO E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



TELLES
— ADVOGADOS —

NOTA INFORMATIVA

ENTRADA EM VIGOR DO PLANO DIRETOR
MUNICIPAL DO PORTO

REGULAMENTO DO FUNDO MUNICIPAL DE
SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA

REGULAMENTO PEREQUATIVO DE EDIFICABILIDADE
E DE ENCARGOS URBANÍSTICOS

ENTRADA EM VIGOR DA SEGUNDA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO PORTO

Entra hoje em vigor a 2ª revisão do Plano Diretor Municipal do Porto, aprovada no passado dia 31.5.2021 pela Assembleia Municipal e publicada em Diário da República no dia 08.06.2021 através do Aviso n.º 12773/2021-
<https://dre.pt/application/conteudo/166636334>

Este novo Instrumento de Gestão Territorial veio dotar a Cidade de um PDM de terceira geração, delineando uma nova política de Cidade para a próxima década, onde se destacam dentro dos cinco grandes eixos o seguinte:

- **Edificação e Habitação:** o reforço de oferta de **habitação disponível**, tendo em vista a recuperação demográfica da Cidade, através da implementação de: majorações nos índices de construção em determinadas zonas da mesma, para construção de habitação acessível; redução de encargos urbanísticos; criação da figura do zonamento inclusivo, que prevê que as operações urbanísticas com uma área de edificação relevante, no centro da Cidade, destinem uma percentagem da sua área para habitação acessível;
- **Ambiente e Qualidade de Vida:** uma nova abordagem da **estrutura ecológica municipal**, promovendo a sustentabilidade e a qualidade do ambiente urbano, nomeadamente através do aumento da área verde de uso público e da reabilitação de espaços existentes;
- **Mobilidade e Transportes:** a melhoria das condições de acessibilidade e de **mobilidade**, com uma nova abordagem aos modos de transporte coletivo, uma aposta na estrutura dedicada à **mobilidade suave** e uma nova política de estacionamento;
- **Identidade e Património:** o reforço da proteção dos valores históricos e patrimoniais da Cidade, preservando os traços identitários da mesma;
- **Economia e Emprego:** a promoção da **competitividade económica e do emprego** através da criação de novas áreas de atividade económica na carta de qualificação do solo, potenciando o papel dos campus universitários, permitindo a densificação estratégica de zonas específicas da Cidade e criando benefícios nas operações urbanísticas que promovam o comércio de rua.



Projeção da Carta da Estrutura da Estrutura Ecológica Municipal sobre a maquete da Cidade

Uma das grandes novidades deste PDM é a **limitação temporal dos Compromissos Urbanísticos** reconhecidos como preexistências e assumidos pelo Plano, que deixam de o vincular caso não seja iniciado o respetivo procedimento de gestão urbanística no prazo de 5 anos, a contar da entrada em vigor do Plano, sem prejuízo do regime legal de extinção de direitos, designadamente por caducidade.

Como exemplos destes compromissos urbanísticos existentes à data de hoje, podemos destacar, por exemplo, aprovações de projetos, contratos para planeamento e de urbanização e ainda (apenas nos casos em que existam condições específicas de edificabilidade) hastas públicas, permutas, cedências, entre outros.

Com a publicação do PDM em Diário da República, iniciaram-se também os prazos de reação dos particulares para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos que pelo Plano sejam afetados.

Também no que concerne aos **processos de legalização de obras particulares** o PDM consagra uma importante novidade ao estabelecer que beneficiam do regime especial de legalização previsto as situações que comprovem a sua existência física em 1979, através da consulta do levantamento aerofotogramético da Cidade efetuado pela Câmara Municipal do Porto nesse ano.

ENTRADA EM VIGOR DA REGULAMENTAÇÃO QUE ACOMPANHA O PDM DO PORTO

1. REGULAMENTO DO FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA
2. REGULAMENTO PEREQUATIVO DE EDIFICABILIDADE E DE ENCARGOS URBANÍSTICOS

O PDM do Porto prevê na sua génese mecanismos catalisadores de modernidade e investimento, bem como incentivos às operações de implementação de “habitação acessível”, pelo que, a par da aprovação do novo Plano, foram simultaneamente aprovados dois novos Regulamentos:

1. REGULAMENTO DO FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA

[Regulamento n.º 617/2021, de 8 de julho de 2021](#), que entra em vigor no dia 13 de julho

O Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística constitui um instrumento de suporte à execução do PDM, estabelecendo a forma concreta de afetação das receitas, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística, disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação.

2. REGULAMENTO PEREQUATIVO DE EDIFICABILIDADE E DE ENCARGOS URBANÍSTICOS

[Regulamento n.º 616/2021, de 8 julho de 2021](#), que entra em vigor no dia 9 de julho

O Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos aplicar-se-á às operações urbanísticas no Município do Porto que se traduzam em aumento da área de edificação, fixando um conjunto de critérios para aferir:

- i. a Compensação por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata;
- ii. a compensação por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida;
- iii. a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
- iv. a compensação por não construção, na área de “zonamento inclusivo”, da habitação acessível devida, cujas normas se aplicam também às mudanças de uso;
- v. os incentivos às operações que se pretendem fomentar.



TELLES
9 de Julho de 2021