

Processo	NUP/4931/2025/CMP
Porto, 25/02/2025	
NUD/136179/2025/CMP	
Titular do processo: Monteiro Ribas Indústrias S.A Local da obra: Estrada da Circunvalação 9020 Registo: NUP/4931/2025/CMP	

ASSUNTO: Apreciação arquitetónica e urbanística – informação técnica

1. Caracterização da operação urbanística

O requerente apresenta um pedido de licenciamento (legalização) de obras de alteração e ampliação, para o prédio sito à Estrada da Circunvalação n.º 9020, 8906 e 8900;

Da análise do pedido apresentado, verifica-se que o requerente pretende legalizar obras de alteração e ampliação de uma parte do edifício da unidade industrial existente, com uma área de intervenção de 1465.00m², através do acrescento da cêrcea com o incremento de um piso e do aumento da área de implantação, resultando ainda na alteração da cobertura e alçado;

A área total da parcela onde se encontra instalado o complexo industrial, com 45027.69 m², extravasa os limites do Município do Porto, sendo identificada a área localizada no município, corresponde a 27050.00m²;

1.1. Caracterização da obra – Edifícios; Valores retirados do quadro sinóptico apresentado no NUD/17686/2024/CMP:

- Área do prédio: **27050.00 m²** - Área que incide sobre o Município do Porto;
- Área total de construção: 39871.88 m², sendo 1020.50 m² relativos a alteração;
- Área de edificação: 39871.88 m², sendo 1020.50 m² relativos a alteração;
- Índice de edificação: 1.47;
- Volume de construção: 205628.38 m³;
- Área de implantação: 20142.35 m²;
- Área de Impermeabilização: 26651.00 m²;
- Índice de impermeabilização: 0.99;
- N.º de pisos:
 - Abaixo da cota de soleira: 0;
 - Acima da cota de soleira: 2;
- Cêrcea: 12.70m.
- Número total de fogos: 0;
- Número de frações: 1;
- Número de lugares de estacionamento: 85 descobertos;

É cedida gratuitamente à CMP:

- Área para infraestrutura geral: 0.00m²
- Área para infraestrutura local: 0.00m²

1.2. Antecedentes para o local:

- Licença de obra n.º 72/1922 (Ampliar, fábrica); Licença de obra n.º 343/1941 (Modificar central térmica, fábrica); Licença de obra n.º 372/1942 (Ampliar, fábrica); Licença de obra n.º 261/1943 (Construir, armazém, oficina); Licença de obra n.º 123/1944 (Construção de garagem); Licença de obra n.º 120/1953 (Construção de 2 prédios); Licença de obra n.º 479/1958 (Ampliação de armazém);
- Licença de obra n.º 607/1963 (Ampliação de fábrica);
- Licença de obra n.º 474/1965 (Ampliação de fábrica);
- Licença de obra n.º 502/1967 e 533/1967 (Ampliação de fábrica);
- Licença de obra n.º 598/1970 (Construção de prédio);
- Licença de obra n.º 339/1971 e 340/1971 (Construção de pavilhão);
- Licença de obra n.º 391/1972;
- Licença de obra n.º 134/1974 (Ampliação de prédio);
- Licença de obra n.º 319/1996 (Construção de muro de vedação);
- Processo n.º P/31242/16/CMP (Licença de obra de edificação – Averbamento n.º 1 ao alvará de licenciamento de obras de demolição e construção n.º ALV/264/18/DMU);
- Processo n.º **NUP/60078/2021/CMP** – Licenciamento de obra de edificação – Deferido – a decorrer;
- Processo n.º NUP/90789/2021/CMP (Comunicação de início de trabalhos - fiscalização e inspeção, a decorrer);
- Processo n.º **NUP/56507/2023/CMP** – Licenciamento de Obras de Alteração – Deferido – (Licença de obras de alteração NUD/407065/2024/CMP);

1.3. Verificação dois elementos apresentados:

- Deverá proceder-se à compatibilização da área de impermeabilização legalmente constituída e indicada no campo 8.1 do quadro sinóptico, tendo por base as áreas declaradas no pedido de licenciamento n.º NUP/60078/2021/CMP, deferido em 25/06/2024 e no pedido de licenciamento n.º NUP/56507/2023/CMP, deferido em 24/05/2024;

2. Enquadramento

Enquadramento da proposta com o PDM em vigor:

- Carta de Qualificação do uso do solo: **Área de atividades económicas de tipo I** | Espaços de atividades económicas; **Área de frente urbana contínua do tipo II**; Espaço consolidado;
- Carta da Estrutura Ecológica Municipal: Rede de conexão (Estrada da Circunvalação - Existente);
- Carta de Riscos Naturais: Não aplicável;
- Carta de Zonamento Acústico: Zona mista;
- Carta de Património I – património urbanístico e arquitetónico e património natural: Não aplicável;
- Carta de Património II – património arqueológico: Área de potencial arqueológico (APA);
- Carta de estrutura viária e estacionamento: Não aplicável;
- Planta de Condicionantes geral (dinâmica): Não aplicável;
- Carta de Zoneamento Perequativo (Carta complementar): Área ocidental e arco exterior;

Análise da proposta

3. Conformidade da proposta com o PIP aprovado: Não aplicável;

4. Conformidade da Proposta com o alvará de loteamento: Não aplicável;

5. Adequabilidade da proposta com o RPDM em vigor:

De acordo com o Anexo 1 do quadro sinóptico, a área da parcela que incide na **Área de atividades económicas tipo I** com 26498.00m², apresenta uma área de edificação de 38742.68m² (1.48) e uma área de impermeabilização de 26099.09m² (0.98);

- 5.1. **Âmbito e objetivos:** Da análise e considerando os antecedentes para o local, a pretensão mantém a unidade industrial existente, mantendo o enquadramento com o disposto no n.º 1 do artigo 35º; Sem prejuízo do necessário esclarecimento/correção dos elementos, na parcela objeto de pretensão não se verifica o uso habitacional, pelo que o disposto no n.º 2 do artigo 35º não tem aplicação na presente análise;
- 5.2. **Edificabilidade:**
- 5.2.1. Considerando os elementos apresentados, a pretensão tem enquadramento no disposto no n.º 1 do artigo 36º, na medida em que da ampliação executada resulta uma área de edificação de 38742.68m² que corresponde a um índice de edificação de 1.48 da área da parcela inserida na qualificação do uso do solo;
- 5.2.2. No que respeita a área de impermeabilização e respetivo índice de 0.98 da área da parcela inserida na presente qualificação do uso do solo, ultrapassando os parâmetros definidos no n.º 2 do artigo 36º, o técnico solicita o enquadramento no regime especial de legalização no artigo 6.º, na medida em que a área de intervenção anteriormente descoberta destinava-se a estacionamento do edifício, apresentando desde 1972 pavimento impermeável, conforme demonstrado pelo registo fotográfico da época; Face aos elementos apresentados, remete-se à consideração superior a validação e enquadramento da pretensão no artigo 6º considerando que da pretensão em análise não resulta prejuízos inaceitáveis em termos de inserção nem impacto visual e paisagístico face ao local onde se insere (complexo industrial);

De acordo com o Anexo 1 do quadro sinóptico, a área da parcela que incide na **Área de frente urbana contínua de tipo II** com 552.00m², apresenta uma área de impermeabilização total que corresponde a um índice de impermeabilização de 1;

- 5.3. Face aos elementos apresentados, a pretensão exclui qualquer intervenção na área da parcela localizada na área de frente urbana contínua de tipo II, pressupondo-se a manutenção das condições urbanísticas validadas pelos serviços no âmbito dos pedidos de licenciamento n.º NUP/60078/2021/CMP e NUP/56507/2023/CMP, pelo que as disposições previstas no artigo 27º e 28º não têm aplicação na presente análise ao abrigo do artigo 5º;
- 5.4. **Sistema Patrimonial:** Não aplicável;
- 5.5. **Rede Viária:** Não aplicável;
- 5.6. **Estacionamento:** Não aplicável ao abrigo do n.º 3 do artigo 120º;
- 5.7. **Zonamento Inclusivo:** Não aplicável;
- 5.8. **Edificabilidade/Perequação:**
- 5.8.1. Na Carta de Zonamento Perequativo anexa ao RPDM, a proposta localiza-se na Unidade Territorial (UT) Área Ocidental e Arco Exterior da qual resulta uma Edificabilidade abstrata (EA) de **16230.00m²** (0.6m²ae x 27050.00m²), conforme expresso no artigo 134.º;
- 5.8.2. Uma vez que a aferida edificabilidade concreta (EC) da presente operação urbanística (39871.88 m²) resulta superior à abstrata (EA) nos termos do artigo 135.º, conjugado com o previsto no artigo 5º do RPEEU e não se verificando a cedência, será paga uma compensação ao Município proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata, a aplicar, neste caso, apenas sobre a área a ampliar.
- 5.9. **Áreas a ceder para infraestrutura geral e para infraestrutura local:**
- 5.9.1. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura geral, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município;
- 5.9.2. Não é proposta a cedência de área para infraestrutura local, contudo face às condições urbanísticas do local entende-se que tratando-se de uma frente urbana consolidada na sua relação espaço público/privado, não se verifica interesse urbanístico na cedência de áreas ao município;

6. Património arquitetónico: Não aplicável;

7. Conformidade com o RGEU

- 7.1. Da edificação em conjunto: Dada a natureza das alterações apresentadas, a pretensão não compromete as regras regulamentares da edificação em conjunto;
- 7.2. Interior das edificações: O termo de responsabilidade do técnico autor do projeto de arquitetura constitui garantia bastante do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao interior das edificações (artigo 10º conjugado com o nº 8 do Artigo 20º do RJUE);

8. Conformidade com o CRMP:

- 8.1. Condições gerais de edificabilidade (Artigo B – 1/2º): Não aplicável;
- 8.2. Compatibilidade de usos e atividades (Artigo B – 1/3º): Não aplicável;
- 8.3. Edificação nos logradouros (Artigo B – 1/7º): Não aplicável;
- 8.4. Condições especiais de edificabilidade (Artigo B – 1/8º): Não aplicável;
- 8.5. Corpos balanceados (Artigo B – 1/9º): Não aplicável;
- 8.6. Marquises (Artigo B – 1/11º): Não aplicável;
- 8.7. Muros de Vedação (Artigo B – 1/14º): Não aplicável;

9. Conformidade com as normas técnicas de acessibilidade ao abrigo do Decreto-Lei 163/2006, de 08 de agosto.

- 9.1. Ao abrigo do disposto no artigo 2º do DL163/2006 de 8 de agosto, os edifícios destinados a indústria/armazém não se encontram no âmbito de aplicação das normas técnicas sobre acessibilidade;

10. Inserção Urbana e Paisagística no âmbito do RJUE e RGEU

- 10.1. No âmbito previsto nos nºs 1 e 2 do artigo 20º do RJUE, bem como do disposto no artigo 121º do RGEU, no que concerne ao aspeto exterior e inserção urbana e paisagística, e considerando o contexto onde se integra, a proposta de intervenção no edifício em causa não levanta questões relevantes;

11. Conclusão

Face aos parâmetros urbanísticos e regulamentares analisados:

- Propõe-se a emissão de parecer Favorável, remetendo-se à consideração superior o exposto no ponto 5.2.2;
- Salia-se o exposto no ponto 1.3 da presente informação;

DMDU/DMGU/DMAAU/GAP
(Ester Pinheiro, arquiteta)

CRMP – Código Regulamentar do Município do Porto

DMAAU – Divisão Municipal de Apreciação Arquitetónica e Urbanística

DMGU – Departamento Municipal de Gestão Urbanística

PDM – Plano Diretor Municipal, publicado em DR, 2ª Série, Nº 20, de 27-01-2023, Aviso n.º 1934/2023

PIP – Pedido de Informação Prévia

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RJUE – Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação

RPDM – Regulamento do Plano Diretor Municipal

RPEEU - Regulamento Perequativo de Edificabilidade e de Encargos Urbanísticos