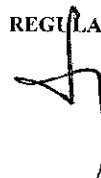




MUNICÍPIO DE MATOSINHOS
Câmara Municipal

PLANO DE URBANIZAÇÃO PARA O CENTRO DE PERAFITA - MATOSINHOS

REGULAMENTO

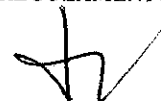


ÍNDICE

Título I	
Disposições Gerais	
Artigo 1.º Objecto	4
Artigo 2.º Objectivo, âmbito e aplicação	4
Artigo 3.º Composição do plano.....	4
Artigo 4.º Definições	5
Título II	
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	
Artigo 5º Identificação.....	6
Artigo 6º Regime.....	6
Artigo 7º Domínio Público Hídrico	6
Artigo 8º Reserva Ecológica Nacional.....	6
Artigo 9º Regime Geral do Ruído	6
Artigo 10º Servidões Rodoviárias.....	6
Título III	
USO, OCUPAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO	
CAPÍTULO I	
Disposições Gerais	
Artigo 11.º Disposições comuns	7
CAPÍTULO II	
Disposições Específicas	
SECÇÃO I	
Área Predominantemente Residencial a Salvaguardar	
Artigo 12.º Identificação.....	7
Artigo 13.º Regime e uso.....	7
Artigo 14.º Indicadores Urbanísticos.....	8
Artigo 15.º Alinhamentos.....	8
SECÇÃO II	
Área Predominantemente Residencial a Reabilitar	
Artigo 16.º Identificação.....	9
Artigo 17.º Regime e uso	9
Artigo 18.º Indicadores Urbanísticos.....	9
Artigo 19.º Alinhamentos.....	9
SECÇÃO III	
Área Predominantemente Residencial Proposta	
Artigo 20.º Identificação.....	10
Artigo 21.º Regime e uso	10
Artigo 22.º Indicadores Urbanísticos.....	10
Artigo 23.º Alinhamentos.....	11
SECÇÃO IV	
Área de Equipamento	
Artigo 24.º Identificação	11
Artigo 25.º Regime e uso	11
Artigo 26.º Indicadores Urbanísticos	12
Artigo 27.º Alinhamentos	12
SECÇÃO V	
Área Verde Pública/ Equipamento público/Área Predominantemente Residencial	
Artigo 28.º Identificação	12
Artigo 29.º Regime e uso.....	12
Artigo 30.º Indicadores Urbanísticos	13
Artigo 31.º Alinhamentos	13
SECÇÃO VI	



Espaços Exteriores públicos	
Artigo 32.º Identificação	13
Artigo 33.º Arruamentos e espaços envolventes	14
Artigo 34.º Logradouros e espaços envolventes	14
Artigo 35.º Áreas Verdes	14
Artigo 36.º Área Verde de Protecção Ambiental.....	14
CAPÍTULO III	
Condições Complementares de Edificabilidade	
Artigo 37.º Profundidade das edificações	15
Artigo 38.º Balanços encerrados	15
Artigo 39.º Varandas, palas e ornamentos balançados	15
Artigo 40.º Cérceas.....	15
Artigo 41.º Coberturas.....	16
Artigo 42.º Empenas.....	16
Artigo 43.º Anexos.....	16
Artigo 44.º Compartimento dos lixos	16
Artigo 45.º Estacionamento privado	16
Artigo 46.º Caves e galerias	16
Artigo 47.º Áreas Urbanas de Génese Ilegal.....	17
Artigo 48.º Servidões ao Saneamento Básico	17
CAPÍTULO IV	
Segurança Contra Incêndios, Edifícios Especiais	
Artigo 49.º Segurança contra incêndios	18
Artigo 50.º Edifícios especiais	18
Título IV	
Execução do Plano	
Artigo 51.º Execução do Plano	18
Título V	
Disposições Finais	
Artigo 52.º Alteração da legislação.....	19
Artigo 53.º Alteração ao Plano Director Municipal	19
Artigo 54.º Omissões	19
Artigo 55.º Vigência	19



TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objecto

O Plano de Urbanização para o Centro de Perafita no concelho de Matosinhos, adiante também designado por Plano de Urbanização ou plano, tem por objecto uma área urbana com 34 hectares, localizada na Freguesia de Perafita, no Concelho de Matosinhos e visa regulamentar a ocupação e transformação do uso do solo desta área urbana, na perspectiva dum correcto ordenamento do território.

Artigo 2.º

Objectivo, âmbito e aplicação

1 - O Plano de Urbanização para o Centro de Perafita no concelho de Matosinhos visa estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação de uma área com 34 hectares, localizada na freguesia de Perafita, delimitada graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de " área de intervenção ", tendo como objectivo a reabilitação do interior do quarteirão e a redefinição das frentes urbanas, na perspectiva dum correcto ordenamento do território.

2 - O Plano de Urbanização para o Centro de Perafita no concelho de Matosinhos, enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, tem a natureza de regulamento administrativo e incide sobre o território delimitado graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de "área de intervenção";

3 - Todas as acções que careçam de parecer, aprovação ou licenciamento para construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição, destaque de parcela, loteamento, urbanização, utilização ou qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação da ocupação ou do relevo do solo, na área de intervenção referida no número anterior, ficam sujeitas às seguintes disposições do presente plano.

Artigo 3.º

Composição do plano

1. O plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento à escala 1:1.000 (desenho n.º 10);
- c) Planta de Condicionantes à escala 1:1.000 (desenho n.º 11);

2 - O plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução e Plano e Financiamento;
- c) Planta de Localização à escala 1:50.000 (desenho n.º 1);
- d) Planta de Ordenamento extracto do P.D.M. à escala 1:10.000 (desenho n.º 2);
- e) Planta de Explicitação do Novo Zonamento à escala 1:10.000 (desenho n.º 3);
- f) Planta de Condicionantes extracto do P.D.M. (desenho n.º 4);
- g) Planta actualizada de Condicionantes extracto do P.D.M. (desenho n.º 4a);
- h) Planta de Situação Existente à escala 1:1.000 (desenho n.º 5);
- i) Planta de Enquadramento à escala 1:5.000 (desenho n.º 6);
- j) Planta de Identificação das Autorizações Administrativas à escala 1:1.000 (desenho n.º 7);
- k) Planta de Identificação do Traçado das Infra-estruturas relevantes e previstas à escala 1:1.000 (desenho n.º 8)
- l) Planta de Apresentação á escala 1:1.000 (desenho n.º 9);
- m) Planta de Apresentação sobre Ortofotomapa á escala 1:1.000 (desenho n.º 9a);

- n) Extracto do Regulamento do Plano Director Municipal de Matosinhos;
- o) Cópia do Mapa do Ruído;
- p) Ficha de dados estatísticos;
- q) Deliberação da Câmara Municipal de 25 de Fevereiro de 2008 que dispensou a elaboração da Avaliação Ambiental;
- r) Cópia do relatório de ponderação do período de discussão pública.

Artigo 4.º **Definições**

Para efeitos de aplicação deste regulamento, são aplicáveis as seguintes definições:

- 1 - «Edificação» - actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;
- 2 - «Obras de construção» - as obras de criação de novas edificações;
- 3 - «Obras de reconstrução» - as obras de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- 4 - «Obras de ampliação» as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- 5 - «Obras de alteração» as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- 6 - «Obras de conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- 7 - «Obras de demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- 8 - «Obras de urbanização» - as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- 9 - «Operações de loteamento» - as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- 10 - «Operações urbanísticas» - as operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;
- 11 - «Trabalhos de remodelação de terrenos» - as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas do solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
- 12 - «Alinhamento» - linha que define a implantação das construções;
- 13 - «Altura total» - dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e o ponto de cota mais elevada da construção;
- 14 - «Área bruta de construção» - soma das áreas brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres, anexos, excluindo espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar para utilização, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados na cave dos edifícios;
- 15 - «Área de implantação» - área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e alpendres, excluindo varandas e platibandas;
- 16 - «Cêrcea» - dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
- 17 - «Densidade habitacional» - quociente entre o número total de fogos e a área a urbanizar em que se localizam;



- 18 - «Índice bruto de construção» - quociente entre a área bruta de construção e a área a urbanizar;
- 19 - «Índice bruto de implantação» - quociente entre a área de implantação e a área a urbanizar;
- 20 - «Índice bruto de impermeabilização» - quociente entre a área de impermeável e a área a urbanizar;
- 21 - «Logradouro» - área não coberta do lote ou parcela, correspondente à diferença entre a área do lote ou parcela e a área de implantação.
- 22 - «Cércea dominante» - a cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada.

TÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5.º **Identificação**

No território abrangido pelo presente Plano de Urbanização, são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável, mesmo que não assinaladas na Planta de Condicionantes.

Artigo 6.º **Regime**

1 – Regem-se pela legislação aplicável as servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo adiante identificadas, assinaladas na Planta de Condicionantes e legislação aplicável descrita nos artigos 7.º, 8.º, 9.º e 10.º.

2 – Estas áreas ficam cumulativamente sujeitas ao cumprimento das disposições deste Plano de Urbanização.

Artigo 7.º **Domínio Público Hídrico**

Nas áreas do domínio público hídrico é aplicável a legislação em vigor, designadamente a Lei n.º 54/2005 de 15 de Novembro e Decreto-Lei n.º 58/2005 de 29 de Dezembro e Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio.

Artigo 8.º **Reserva Ecológica Nacional**

Nas áreas de Reserva Ecológica Nacional é aplicável a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 93/1990 de 19 de Maio alterado pelo Decreto-Lei n.º 180/2006 de 6 de Setembro.

Artigo 9.º **Regime Geral do Ruído**

Estão identificadas na Planta de Condicionantes as Zonas Mistas e Sensíveis para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 146/2006 de 31 de Julho e Decreto Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro.

Artigo 10.º **Servidões Rodoviárias**

É aplicável o Decreto-Lei n.º 234/2001 de 28 de Agosto.

TÍTULO III

USO, OCUPAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 11.º

Disposições comuns

1 - Na área de intervenção do Plano todas as acções de uso, ocupação e transformação do solo têm de respeitar integralmente o desenho estabelecido na Planta de Zonamento.

2 - A área do Plano de Urbanização destina-se à localização predominante de actividades residenciais e de equipamentos, complementadas com outras actividades, nomeadamente comerciais, serviços, com as restrições da legislação aplicável, respeitando o definido na Planta de Zonamento.

CAPÍTULO II

Disposições específicas

SECÇÃO I

Área Predominantemente Residencial a Salvaguardar

Artigo 12.º

Identificação

A área predominantemente residencial a salvaguardar está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 13.º

Regime e uso

1 - A área predominantemente residencial a salvaguardar 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 nos termos da lei.

2 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas em 1 dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade. Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga. Acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

3 - 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 em 2.

4 - As acções de transformação do solo na área predominantemente residencial a salvaguardar referem-se essencialmente à consolidação das características urbanas existentes e destinam-se à implantação de habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, equipamento e turismo.



5 – Nesta área, as operações urbanísticas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos no P.D.M. e Regulamento de Ocupação do Solo de Matosinhos, tendo ainda em consideração o disposto nos artigos 14º e 15º.

6 – Nesta área são admissíveis obras de reconstrução, alteração, conservação, construção, ampliação, urbanização e operações de loteamento.

7 - Deverão ser previstos os espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva e de estacionamento previstos no regulamento de urbanização e edificação do município de Matosinhos e na Portaria 216-B/2008 de 3 de Março.

8 - As áreas de cedência para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva referidas na alínea anterior devem localizar-se, ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento, em áreas estratégicas da malha urbana, em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, junto á estrutura verde, sempre que isso seja possível.

9 - As áreas para espaços verdes e de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou arrecadações dos lotes.

10 - Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

11 – Nesta área são interditas demolições, com a excepção de parecer elaborado pela Comissão do Património Arquitectónico e Histórico da Câmara Municipal, justificativo de que a edificação não constitui interesse em integrar o património arquitectónico do concelho, parecer que será sujeito á aprovação pela Câmara Municipal.

Artigo 14.º **Indicadores Urbanísticos**

Os indicadores urbanísticos a observar na área predominantemente residencial a salvaguardar, nomeadamente os índices de ocupação do solo, são os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria indicados na Planta de Zonamento e na sua ausência o seguinte:

- a) Índice bruto de implantação máximo – 50% do lote;
- b) Índice bruto de construção máximo – 1;
- c) Cércea máxima – Indicada na Planta de Zonamento ;
- d) Volumetrias - Não são permitidas volumetrias superiores ás existentes. Deverá ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;
- e) Alturas das fachadas – Não são permitidas alturas superiores das fachadas existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na Planta de Zonamento, que faz parte integrante deste Regulamento;
- f) As construções localizadas na Rua do Progresso, a sul do actual edifício da Junta de Freguesia de Perafita não poderão ter altura superior à deste edifício

Artigo 15.º **Alinhamentos**

1 - Os alinhamentos a observar para implantação das obras referidas no número 6 do artigo 13º, nos passeios, nas baias de estacionamento e nas faixas de rodagem são os indicados na Planta de Zonamento.

2 - Na ausência da indicação na Planta de Zonamento, os alinhamentos para implantação das obras referidas no número 6 do artigo 13º regem-se pelos alinhamentos das construções existentes, sem prejuízo dos alinhamentos que definem as ruas e as praças, previstos na planta de Zonamento.

3 - É da responsabilidade do interessado o cumprimento destes alinhamentos, bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

4 - Qualquer percurso pedonal público a criar ou a reconstruir terá uma continuidade de largura nunca inferior a 2,25m entre qualquer obstáculo físico, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica, à excepção dos casos em que imediatamente próximo exista uma alternativa sem barreiras, devendo os existentes, sempre que possível, serem progressivamente corrigidos.



SECÇÃO II

Área Predominantemente Residencial a Reabilitar

Artigo 16.º Identificação

A área predominantemente residencial a reabilitar está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 17.º Regime e uso

1 - A área predominantemente residencial a reabilitar 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 nos termos da lei.

2 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas em 1 dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade. Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga. Acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

3 - 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 em 2.

4 - As acções de transformação do solo na área predominantemente residencial a salvaguardar referem-se essencialmente à consolidação das características urbanas existentes e destinam-se à implantação de habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, equipamento e turismo.

5 - Nesta área são admissíveis obras de reconstrução, alteração, conservação, construção, ampliação, urbanização e operações de loteamento.

6 - Nesta área as edificações deverão respeitar as características urbanas dominantes de cada rua em que se inserem, tendo, nomeadamente, em conta o referido nos artigos 18º e 19º.

Artigo 18.º Indicadores Urbanísticos

Na área predominantemente residencial a reabilitar, são aplicáveis os seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Índice bruto de implantação máximo – 50% do lote;
- b) Índice bruto de construção máximo – 1;
- c) Cércea máxima - 6m, sem prejuízo das cérceas previstas na planta de Zonamento;
- d) Alturas das fachadas – consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na Planta de Zonamento;
- e) Volumetrias - deverá ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção, sem prejuízo das volumetrias previstas na Planta de Zonamento.

Artigo 19.º Alinhamentos

1 - Os alinhamentos a observar para implantação das obras referidas no número 5 do artigo 17º, nos passeios, nas baias de estacionamento e nas faixas de rodagem são os indicados na Planta de Zonamento.

2 - Na ausência da indicação na Planta de Zonamento dos alinhamentos para implantação das obras referidas no número 5 do artigo 17º, os alinhamentos regem-se pelos alinhamentos das construções existentes, sem prejuízo dos alinhamentos que definem as ruas e as praças, previstos na planta de Zonamento.

3 - É da responsabilidade do interessado o cumprimento destes alinhamentos, bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

4 - Qualquer percurso pedonal público a criar ou a reconstruir terá uma continuidade de largura nunca inferior a 2,25m entre qualquer obstáculo físico, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica, à excepção dos casos em que imediatamente próximo exista uma alternativa sem barreiras, devendo os existentes, sempre que possível, serem progressivamente corrigidos.

SECÇÃO III

Área Predominantemente Residencial Proposta

Artigo 20.º Identificação

A área predominantemente residencial proposta está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 21.º Regime e uso

1 - A área predominantemente residencial a salvaguardar 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 nos termos da lei.

2 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas em 1 dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade. Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga. Acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

3 - 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 em 2.

4 - As acções de transformação do solo na área predominantemente residencial a salvaguardar referem-se essencialmente à consolidação das características urbanas existentes e destinam-se à implantação de habitação unifamiliar e colectiva, comércio, serviços, equipamento e turismo.

5 - Nesta área, as operações urbanísticas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos no P.D.M. e Regulamento de Ocupação do Solo de Matosinhos, tendo ainda em consideração o disposto nos artigos 22º e 23º.

6 - Nesta área são admissíveis obras de reconstrução, alteração, conservação, construção, ampliação, urbanização e operações de loteamento.

7 - Deverão ser previstos os espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva e de estacionamento previstos no regulamento de urbanização e edificação do município de Matosinhos e na Portaria 216-B/2008 de 3 de Março.

8 - As áreas de cedência para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva referidas na alínea anterior devem localizar-se, ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento, em áreas estratégicas da malha urbana, em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, junto à estrutura verde, sempre que isso seja possível.

9 - As áreas para espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes.



10 - Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

Artigo 22.º **Indicadores Urbanísticos**

Na área predominantemente residencial proposta, são aplicáveis os seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Deve ser mantida a volumetria tradicional do conjunto ou arruamento onde se insere a construção;
- b) Alturas das fachadas – Não são permitidas alturas superiores de fachadas às existentes. Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro da cércea dominante da frente urbana onde a fachada se insere, compreendida entre os dois cruzamentos mais próximos, sem prejuízo das cérceas previstas na planta de Zonamento;
- c) Cércea máxima – A indicada na Planta de Zonamento e na sua ausência, 7m;
- d) Índice bruto de implantação máximo de 60% do lote;
- e) Índice bruto de construção máximo de 1;
- f) As áreas de cedência para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva referidas na alínea anterior devem localizar-se, ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento, em áreas estratégicas da malha urbana, em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização, junto á estrutura verde, sempre que isso seja possível.
- g) As áreas para espaços verdes e de equipamento de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes.

Artigo 23.º **Alinhamentos**

1 - Os alinhamentos máximos a observar para implantação das obras referidas no número 6 do artigo 21º, nos passeios, nas baias de estacionamento e nas faixas de rodagem são os indicados na Planta de Zonamento.

2 - Na ausência da indicação na Planta de Zonamento dos alinhamentos máximos para implantação das obras referidas no número 6 do artigo 21º, os alinhamentos máximos regem-se pelos alinhamentos das construções existentes, sem prejuízo dos alinhamentos que definem as ruas e as praças, previstos na Planta de Zonamento.

3 - É da responsabilidade do interessado o cumprimento destes alinhamentos, bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

4 - Qualquer percurso pedonal público a criar ou a reconstruir terá uma continuidade de largura nunca inferior a 2,25m entre qualquer obstáculo físico, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica, à excepção dos casos em que imediatamente próximo exista uma alternativa sem barreiras, devendo os existentes, sempre que possível, serem progressivamente corrigidos.

SECÇÃO IV

Área de Equipamento

Artigo 24º **Identificação**

A área de equipamento está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 25.º **Regime e uso**

1 – As acções de transformação do solo na área de equipamento destina-se à localização exclusiva de equipamentos de interesse público, quer de iniciativa municipal ou privada.

2 - Na área de equipamento são permitidos serviços públicos e hotéis, estalagens e estabelecimentos similares hoteleiros.

3 – A natureza dos equipamentos instalados e a instalar é a indicada na Planta de Zonamento.

4 – Nas áreas identificadas na Planta de Zonamento como equipamento mas sem indicação da natureza, esta será definida sob proposta elaborada pela Câmara Municipal sujeita à aprovação da Assembleia Municipal.

5 – Nas áreas identificadas na Planta de Zonamento com a natureza definida do equipamento, a Câmara Municipal, mediante apreciação de pedido de informação prévia, nos termos legais, pode admitir a instalação de outros equipamentos de interesse público de outra natureza.

6 – Na área de equipamento não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

7 – Na área de equipamento as arrecadações e armazéns necessárias ao seu funcionamento, só são admitidas desde que intimamente ligadas àqueles estabelecimentos e não excedam 35% da área total do seu conjunto, este considerado como estabelecimento, mais armazém, mais arrecadação.

Artigo 26.º

Indicadores Urbanísticos

1 - Os indicadores urbanísticos a observar na área de equipamento, nomeadamente os índices de ocupação do solo, são os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria indicados na Planta de Zonamento.

2 - Na ausência da indicação referida no número anterior são aplicáveis os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice bruto de implantação máximo – 60% do lote;

b) Índice bruto de construção máximo – 1,5;

c) Cércea máxima - 7m, correspondendo a 2 pisos acima do solo.

Artigo 27.º

Alinhamentos

1 - Os alinhamentos a observar para implantação das obras referidas no número 2 do artigo 25º, nos passeios, nas baias de estacionamento e nas faixas de rodagem são os indicados na Planta de Zonamento.

2 - Na ausência da indicação na Planta de Zonamento dos alinhamentos máximos para implantação das obras referidas no número 2 do artigo 25º, os alinhamentos máximos regem-se pelos alinhamentos das construções existentes, sem prejuízo dos alinhamentos que definem as ruas e as praças, previstos na Planta de Zonamento.

3 - É da responsabilidade do interessado o cumprimento destes alinhamentos, bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

4 - Qualquer percurso pedonal público a criar ou a reconstruir terá uma continuidade de largura nunca inferior a 2,25m entre qualquer obstáculo físico, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica, à excepção dos casos em que imediatamente próximo exista uma alternativa sem barreiras, devendo os existentes, sempre que possível, serem progressivamente corrigidos.

SECÇÃO V

Área Verde Pública/ Equipamento público/Área Predominantemente residencial

Artigo 28.º

Identificação

Esta área está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 29º



Regime e uso

1 – As acções de transformação do solo nesta área destinam-se à localização predominante de um espaço verde público, no qual pode integrar áreas de equipamento e áreas predominantemente residenciais, quer de iniciativa municipal ou privada.

2 – Nesta área é admissível o uso residencial, complementados com outras actividades, nomeadamente comerciais, de equipamento, serviços públicos e hotéis, estalagens e estabelecimentos similares hoteleiros, de serviços e industriais, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial nos termos da lei.

3 – Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas em 1 dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade. Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga. Acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

4 – 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 em 2.

5 – A natureza do equipamento, será a definir pela Câmara Municipal, mediante apreciação de pedido de informação prévia e sujeita à aprovação da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

6 - Nesta área não são admitidos, anexos, armazéns ou arrecadações autónomas.

Artigo 30.º Indicadores Urbanísticos

Os indicadores urbanísticos a observar nesta área são os seguintes:

- a) Área mínima para implantação de espaço verde público – 2.500m²;
- b) Área máxima para implantação de equipamento público – 500m²
- c) Área bruta máxima de construção acima do solo para equipamento público – 1.500m²;
- d) Área máxima para implantação de área predominantemente residencial -1.100m²;
- e) Área bruta máxima de construção acima do solo para área predominantemente residencial – 3.200 m²;
- c) Cércea máxima - 10m, correspondendo a 3 pisos acima do solo.

Artigo 31.º Alinhamentos

1 - Os alinhamentos a observar para implantação nas obras de construção, dos passeios, das baias de estacionamento e das faixas de rodagem são os indicados na Planta de Zonamento.

2 – Nesta área, os alinhamentos máximos para implantação das obras de construção são os alinhamentos propostos para o espaço público, nomeadamente os alinhamentos propostos para os passeios previstos na Planta de Zonamento.

3 - É da responsabilidade do interessado o cumprimento destes alinhamentos, bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

4 - Qualquer percurso pedonal público a criar ou a reconstruir terá uma continuidade de largura nunca inferior a 2,25m entre qualquer obstáculo físico, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica, à excepção dos casos em que imediatamente próximo exista uma alternativa sem barreiras, devendo os existentes, sempre que possível, serem progressivamente corrigidos.

SECÇÃO VI

Espaços exteriores públicos

Artigo 32.º



Identificação

Os espaços exteriores públicos, estão identificados na Planta de Zonamento e são os seguintes: Área verde pública, área verde pública ou privada, área verde de protecção ambiental, "Rua Partilhada" de prioridade ao peão, baias de estacionamento e faixas de rodagens propostas, parques de estacionamento públicos ou privados passeios e ruas existentes.

Artigo 33.º

Arruamentos e espaços envolventes

1 - Os materiais a utilizar no acabamento dos espaços exteriores às edificações são os seguintes:

- a) Tapete betuminoso ou cubos de granito nos arruamentos, conforme a sua localização e as indicações a fornecer pela câmara municipal;
- b) Cubos de granito nas baias de estacionamento;
- c) Microcubos e guias de granito nos passeios em contacto com baias de estacionamento ou faixas de rodagem.
- d) Microcubo de granito, tijolo de barro ou lajeias de betão nos percursos e zonas de estar peatonais;
- e) Árvores, arbustos, relva, saibro, gravilha, casca de pinheiro, nas áreas ajardinadas e, eventualmente, placas de pavimento sintético em zonas de seu atravessamento ou acesso;
- f) Caldeiras, com bordadura de granito, com desenho específico para o local, no envolvimento dos troncos.

2 - Nas ruas, largos e praças que sejam destinados ao uso de prioridade ao peão (conceito de rua partilhada), indicados na Planta de Zonamento terão os acabamentos a definir em projecto próprio, sujeito á aprovação da Câmara Municipal, devendo ser observadas todas condições regulamentares previstas na lei relativamente ás barreiras arquitectónicas.

Artigo 34.º

Logradouros e espaços envolventes

1 - Os logradouros e espaços envolventes das edificações são ajardinados, arborizados e pavimentados com o máximo de permeabilidade às águas pluviais.

2 - O projecto de arquitectura inclui sempre um estudo da arborização e ajardinamento previstos para estas áreas.

3 - Qualquer operação urbanística em parcela que envolva áreas exteriores para utilização pública, fica dependente da prévia apresentação pelo promotor e aprovação pela Câmara Municipal de um projecto de paisagismo para arborização, ajardinamento, modelação do terreno e pavimentações.

Artigo 35.º

Áreas verdes

1 - As áreas verdes identificadas na planta de zonamento são:

- a) Área verde pública – destinam-se ao recreio e lazer de uso público , nomeadamente de Parque Urbano. Nestas zonas com a designação "Parque Urbano " na Planta de Zonamento, é admissível a edificação de pequeno equipamento de apoio ao recreio e lazer ao ar livre da população.
- b) Área verde pública ou privada – zonas de enquadramento paisagístico, ou de logradouro do edificado. Estas áreas com a indicação de "P", destinam-se á utilização de parques de estacionamento arborizado e de solo permeável.

2 - Estas áreas devem permanecer como áreas não edificadas, de desafogo ou protecção dos solos urbanos ou servir de tampão entre as infra-estruturas viárias ou as zonas edificáveis, permitindo criar fronteiras estabilizadas entre zonas de características funcionais muito distintas.

3 - Nestas áreas não são autorizadas operações de loteamento, construções de edifícios, destruição do solo e coberto vegetal, alteração da topografia do terreno, sem prejuízo das excepções previstas no n.º4.

4 - Estas áreas inseridas em solo de Reserva Ecológica Nacional, prevalece o regime de jurisdição vigentes para esse solo.

Artigo 36.º

Área verde de protecção ambiental

1 - A Área Verde de Protecção Ambiental destina-se á localização exclusiva, quer por iniciativa municipal ou por iniciativa privada, de cortinas arbóreas para protecção ambiental dos grandes eixos viários.

2 - Nesta área serão realizadas pelas entidades responsáveis dos grandes eixos viários as barreiras acústicas para obtenção do conforto acústico previstos na Lei na área indicada na Planta de Condicionantes sujeita a medidas de redução de ruído. Por razões de enquadramento na paisagem urbana, as soluções a adoptar dependerão ainda da aprovação da Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

CONDIÇÕES COMPLEMENTARES DE EDIFICABILIDADE

Artigo 37.º

Profundidade das edificações

1 - A profundidade máxima admitida em todos os pisos acima do solo entre fachadas opostas de maior dimensão é de 17,60m.

2 - Podem ser admitidas profundidades superiores para edifícios destinados a equipamento, serviços e comércio, devendo o projecto justificar a inserção urbanística proposta e depende de aprovação expressa da Câmara Municipal.

Artigo 38.º

Balanços encerrados

Na área de intervenção do plano não são admitidos corpos balançados encerrados relativamente aos planos de fachadas definidos na Planta de Zonamento.

Artigo 38.º

Varandas, palas e ornamentos balançados

1 - São admitidas varandas balançadas em todas as fachadas, somente ao nível dos pisos acima do r/c, até 1,5m relativamente ao plano previsto da fachada destes, e desde que não criem situações de servidão de vistas, tal como definidas no Código Civil.

2 - Nas palas e nos ornamentos observam-se as mesmas condições, mas podendo eles localizar-se até uma altura mínima de 2,40m acima da cota do pavimento exterior imediatamente inferior.

3 - No caso das fachadas confrontantes com passeio imediatamente marginante à faixa de rodagem, com ou sem baía de estacionamento, as varandas, palas e ornamentos não podem exceder metade da largura desse passeio.

4 - Apenas na fachada frontal as varandas têm de ser obrigatoriamente interrompidas a pelo menos 1m do limite da parcela.

Artigo 40.º

Cérceas



1 – Na Planta de Zonamento estão indicadas as cêrceas máximas admissíveis, com o objectivo de consolidar as cêrceas existentes, criar harmonização e evitar descontinuidades.

2 – No caso de encosto da edificação a outra, deve proceder-se à transição entre a construção existente e a construção a realizar, numa distância horizontal não inferior a 3m.

3 – Nas edificações de habitação colectiva, e apenas nas que não disponham de andar recuado é admitida a construção acima do último piso de espaços destinados exclusivamente para áreas comuns de compartimentos técnicos ou de utilização como espaço do condomínio para reuniões e convívio.

4 - Nos casos mencionados no número anterior, a área total de construção encerrada, incluindo caixa de escadas, caixa de elevadores, compartimentos de maquinaria e sala de condomínio, não pode exceder 40% da área da cobertura, não criar empenas que não sejam por encosto a existentes, nem distar menos de 3,00m dos planos das fachadas dos andares, não podendo constituir referência os planos balançados.

5 - Em qualquer caso, quando a obra a realizar, decorrente da situação descrita nos números anteriores, se verifique ser susceptível de manifestamente afectar a estética da povoação, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza da paisagem, a Câmara Municipal pode não aceitar a solução apresentada pelo interessado, ou impor uma outra solução diferente, nos termos legais.

Artigo 41.º **Coberturas**

1 - Não é admitido o aproveitamento de vãos de cobertura que originem a criação de mais qualquer piso habitável, mesmo que este resulte do prolongamento de piso imediatamente inferior.

2 - As coberturas das edificações devem apresentar-se preferencialmente com a imagem de coberturas planas de nível, admitindo-se excepcionalmente, que em situações pontuais justificadas, se apresentem inclinadas.

Artigo 42.º **Empenas**

As empenas que se prevejam permanecer libertas de encosto de outras construções têm de se apresentar com a mesma qualidade de acabamento das fachadas principais.

Artigo 43.º **Anexos**

Não é admitido qualquer tipo de anexos ou outras edificações que não se encontrem representadas na Planta de Zonamento.

Artigo 44.º **Compartimento dos lixos**

Devem ser dimensionados de acordo com o Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos em vigor.

Artigo 45.º **Estacionamento privado**

1 - Além das baias de estacionamento público existente e ou propostas e dos Parques de Estacionamento públicos ou privados indicados na Planta de Zonamento, qualquer nova construção deve assegurar dentro do lote ou parcela que ocupa, o estacionamento privado suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar de estacionamento por cada 150m² de área bruta total de pisos acima do solo, originando pelo menos um lugar de estacionamento por fracção, obrigatoriamente a ela afecto em propriedade.

2 - Se necessário, para satisfação do disposto no número anterior, devem ser construídas caves, não podendo, em termos de propriedade, interferir com os espaços públicos, nem podendo as áreas destinadas a estacionamento serem utilizadas para outros fins.

3 - Exceptuam-se do previsto nos números anteriores, os casos em que, pela localização, morfologia ou dimensão da parcela que ocupam, se verifique inequivocamente tal ser impossível, em especial quando a sua largura mínima seja inferior a 10,00m, ou desaconselhável por razões geotécnicas, quando comprovadamente demonstrado.

Artigo 46.º **Caves e galerias**

1 - É admitida a construção de caves ou subcaves, além dos pisos indicadas na Planta de Zonamento, desde que enquadradas no perímetro de implantação da edificação prevista na parcela.

2 - A Câmara Municipal pode dispensar a realização das caves previstas, desde que dentro da área da parcela respectiva se encontre satisfeito o prescrito no artigo 45.º, ou também por dificuldades técnicas e geotécnicas, devidamente comprovadas por estudos.

3 - Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e áreas técnicas necessárias ao funcionamento do edifício, apenas são admitidas arrecadações afectas às diferentes propriedades ou fracções da edificação, não podendo aquelas, contudo, prejudicar a criação dos lugares de estacionamento necessários.

4 - Na perspectiva da salvaguarda da estética urbana e da adequada inserção no ambiente urbano, e quando tecnicamente possível, a Câmara Municipal pode exigir que as coberturas das caves, que excedam a profundidade das edificações, sejam rebaixadas o necessário para, sobre elas, receberem pelo menos 1m de terra vegetal, ajardinamento e arborização, nomeadamente am área verdes de utilização pública.

5 - O pavimento de galeria confrontante com passeio, existente ou previsto, imediatamente marginante de faixa de rodagem, com ou sem baía de estacionamento, é, em toda a sua largura e extensão, nivelado com esse passeio, acompanhando a sua pendente, não podendo dispor de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica.

6 - Qualquer galeria em situação de continuidade de outra existente ou prevista, confinante ou afastada, não pode dispor, em toda a sua largura e extensão, de qualquer degrau ou outra barreira arquitectónica ao nível do pavimento, sendo apenas admitidas paredes interrompendo a sua continuidade, em situação provisória de necessidade de vedação de propriedade confrontante que devem ser demolidas logo após a realização das galerias de prédios contíguos.

7 - Essas paredes não podem ter carácter definitivo, nem apoiar qualquer equipamento ou infra-estrutura e são obrigatoriamente demolidas pelo promotor de nova galeria confrontante, tendo de constar em processo aquela situação de precariedade, com aceitação da futura demolição.

8 - Quando a cobertura das caves, no excedente à implantação do rés-do-chão, se encontrar prevista para utilização pública, em continuidade com outros percursos públicos, o seu acabamento superior será nivelado com esses percursos públicos e passeios marginantes, acompanhando a sua pendente.

Artigo 47.º **Áreas Urbanas de Génese Ilegal**

1 - Na área Plano estão identificadas duas Áreas Urbanas de Génese Ilegal, designadas por AUGI 1 e AUGI 2.

2 - Para estas AUGIS foram desenvolvidos processos de operação urbanística próprios, enquadrados na Lei 91/95 alterada pela Lei nº 165/99.

3 - Foram emitidos títulos de alvarás de loteamento:

AUGI 1 – Alvará de Loteamento nº 755/1999;

AUGI 2 - Alvará de Loteamento nº 804/2002;

4 - Todas as acções de transformação do uso do solo dessas áreas devem observar o disposto nos respectivos alvarás de loteamento.

5 – Estas AUGIS não alteram o solo de Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 48.º



Protecção ao saneamento básico

1 – É interdita qualquer construção ao longo de uma faixa de 0,50m, medidos para um e outro lados do traçado das condutas de adução-distribuição de água e dos emissários das redes de drenagem de saneamento.

2 – É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 5m, medidos para um e para outro lados do traçado de saneamento básico.

CAPÍTULO IV

SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIOS, EDIFÍCIOS ESPECIAIS

Artigo 49.º

Segurança contra incêndios

1 - Todos os projectos de obras de urbanização, de infra-estruturas e de edificações terão de observar a legislação aplicável contra incêndios, em especial o Decreto-Lei n.º 368/99, de 18 de Setembro, o Decreto-Lei n.º 64/90, de 21 de Fevereiro, o Decreto-Lei n.º 66/95, de 8 de Abril, bem como nova legislação ou regulamentos que surjam sobre a matéria.

2 - A colocação de hidrantes na área de intervenção, ao longo de arruamentos e na envolvente de edificações, é da responsabilidade dos promotores dos empreendimentos e a sua localização e quantificação é definida pelos serviços municipalizados respectivos, observando a legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 50.º

Edifícios especiais

Desde que não se verifique contradição com o disposto no artigo 6º deste Regulamento e na legislação aplicável, quando se trate de edificação cuja natureza, destino ou carácter arquitectónico que requeiram disposições especiais, nomeadamente serviços públicos, equipamentos e edifícios públicos, desde que a área bruta de construção acima do solo não exceda a área de construção acima do solo prevista neste regulamento, a Câmara Municipal pode permitir outras soluções de implantação e volumetria.

TÍTULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 51.º

Execução do Plano

1 - O programa de execução depende das oportunidades estabelecidas pelos promotores privados, não sendo possível estabelecer-se previamente qualquer calendário aplicável. No entanto, a Câmara Municipal utilizando os mecanismos legais aplicáveis, substituirá os proprietários se se verificar problemas de conflitualidade social, de salubridade, ambientais ou de segurança insanáveis de outro modo. O faseamento da construção dos equipamentos previstos depende dos planos e programas dos promotores.

2 - Atendendo a que os terrenos localizados dentro da área de intervenção são na quase totalidade privados e tendo em conta o princípio geral de edificabilidade estabelecido no plano, o

processo de substituição e de transformação urbano é essencialmente protagonizado pelos promotores privados.

3 - As obras de infra-estruturas, de pavimentação, de arranjos urbanísticos e paisagísticos, de demolição e de construção dos edifícios são da total responsabilidade dos particulares, realizar-se-ão dentro dos prazos das respectivas licenças a emitir pela Câmara Municipal.

4 - O financiamento da implementação do plano é suportado pelos promotores privados nas suas intervenções propriedade a propriedade, não resultando qualquer encargo para o município, para além das normais funções de gestão urbana e de fiscalização.

5 - Tendo em consideração que a área do Plano já está quase totalmente urbanizada, não se justifica que seja aplicado o sistema de perequação.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 52.º

Alteração da legislação

Quando se verificarem alterações às normas legais e regulamentares citadas no presente Regulamento, as remissões expressas que para elas forem feitas considerar-se-ão automaticamente transferidas para a nova legislação que resultar daquelas alterações.

Artigo 53.º

Alteração ao Plano Director Municipal

Na área de intervenção definida na Planta de Zonamento valem as regras do presente Plano, substituindo-se ao disposto no Plano Director em vigor.

Artigo 54.º

Omissões

Nos casos omissos observa-se o disposto no Plano Director Municipal, nos loteamentos aprovados, no RGEU e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, bem como os princípios gerais de Direito.

Artigo 55.º

Vigência

1 - Este regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicitação no Diário da República e vigorará até à sua revisão ou suspensão nos termos legais.

Agosto 2008

-----/-----