PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 35/2003

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Matosinhos aprovou, por deliberação de 25 de Julho de 2002, o Plano de Pormenor de Uma Zona da Rua de Santana em Leça do Balio, no município de Matosinhos.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente a discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 1 do artigo 21.º do Regulamento por não respeitar o n.º 2 do artigo 43.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, conjugado com o n.º 3 do artigo 128.º do mesmo diploma legal, devendo aplicar-se quanto ao número de lugares de estacionamento o disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

Importa referir que nas parcelas B, C e E a O da área de intervenção do Plano de Pormenor, o uso não habitacional só é admitido no piso térreo.

De salientar que é admitido o uso comercial no piso térreo das parcelas B, C, G, I, J, L e O, para além dos usos previstos no artigo 10.º do Regulamento do presente Plano.

O município de Matosinhos dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pelo despacho n.º 92/92, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, de 14 de Agosto de 1992, publicado no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 203, de 3 de Setembro de 1992, e alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de Matosinhos de 20 de Setembro de 2001, publicada no *Diário da República,* 2.ª série, n.º 266, de 16 de Novembro de 2001, e pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 10/2002, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 12, de 15 de Janeiro de 2002.

O Plano de Pormenor altera o Plano Director Municipal em vigor, na medida em que reclassifica uma área nele prevista como «área predominantemente industrial» para «área predominantemente residencial» e «área de equipamento», encontrando-se por esse motivo sujeito a ratificação.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o disposto na alínea *e*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor de Uma Zona da Rua de Santana em Leça do Balio, no município de Matosinhos, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 1 do artigo 21.º do Regulamento, aplicando-se o disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, quanto ao número de lugares de estacionamento.

3 — Alterar, em conformidade, a planta de ordenamento do Plano Director Municipal, na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

4 — Determinar que nas parcelas B, C e E a O da área de intervenção do Plano de Pormenor o uso não habitacional só é admitido no piso térreo.

5 — Determinar que é admitido o uso comercial no piso térreo das parcelas B, C, G, I, J, L e O, para além dos usos previstos no artigo 10.º do Regulamento do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 13 de Fevereiro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso.*

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE UMA ZONA DA RUA DE SANTANA EM LEÇA DO BALIO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O Plano de Pormenor de Uma Zona da Rua de Santana em Leça do Balio, adiante também designado por Plano de Pormenor ou Plano, tem por objecto uma área urbana com 29 435 m^2, composta por sete prédios urbanos, localizada na freguesia e vila de Leça do Balio, no limite nascente do concelho de Matosinhos, entre as ruas de Santana, da Ponte da Pedra e da Estrada Velha, e visa regulamentar a ocupação e transformação do solo dessa área urbana, na perspectiva de um correcto ordenamento do território.

Artigo 2.º

Âmbito e aplicação

1 — O Plano de Pormenor de Uma Zona da Rua de Santana em Leça do Balio, enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, tem a natureza de regulamento administrativo e incide sobre o território delimitado, graficamente, na planta de implantação com a designação de «área de intervenção».

2 — Todas as acções que careçam de parecer, aprovação ou licenciamento para construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, beneficiação, 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 disposições do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído por:

a) Regulamento;
b) Planta de implantação (desenho n.º 7);
c) Planta de condicionantes (desenho n.º 6).

2 — O Plano é acompanhado por:

a) Relatório;
b) Programa de execução e plano de financiamento;
c) Planta de localização (desenho n.º 1);
d) Planta extracto do plano director municipal (desenho n.º 2);
e) Planta de explicitação do novo zonamento (desenho n.º 3);
f) Planta de enquadramento (desenho n.º 4);
g) Planta da situação existente (desenho n.º 5);
h) Perfis (desenho n.º 8);
i) Planta de apresentação (desenho n.º 9).

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) «Edificação» a 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;
b) «Obras de construção» as obras de criação de novas edificações;
c) «Obras de reconstrução» as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;
d) «Obras de ampliação» as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
e) «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 cércea;
f) «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;
g) «Obras de beneficiação» as obras destinadas a melhorar as condições físicas ou de utilização de uma edificação existente através de reconstrução, ampliação, alteração, ou conservação, de uma forma individual ou cumulativamente;
h) «Obras de demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
i) «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;
j) «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;
l) «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;
m) «Trabalhos de remodelação dos 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.

CAPÍTULO II

Condições de edificabilidade e de uso

Artigo 5.º

Demolições

1 — As edificações actualmente existentes na área de intervenção terão de ser demolidas por iniciativa privada ou municipal, para darem lugar aos novos edifícios previstos no Plano.
2 — Nestas edificações, até à sua demolição, apenas podem ser autorizadas obras de conservação destinadas a manter condições de habitabilidade, de segurança ou para evitar a sua degradação.

Artigo 6.º

Execução do Plano

O Plano será executado por iniciativa privada dos proprietários dos prédios existentes na área de intervenção ou por iniciativa da Câmara Municipal, quando esta pretenda substituir o proprietário, utilizando para o efeito os mecanismos legais de aquisição ou de expropriação aplicáveis.

Artigo 7.º

Reparcelamento

1 — Para execução do Plano, com a emissão do alvará de licença de construção ou de loteamento, as propriedades existentes passam a ser cadastralmente diferentes em área, confrontações, uso e tipologia.
2 — As novas propriedades, neste Plano designadas por parcelas, são identificadas por uma letra do alfabeto, conforme o preconizado na planta de implantação.
3 — É admitido o emparcelamento de duas ou mais parcelas, passando a parcela resultante a ser identificada pelo conjunto das respectivas letras.

Artigo 8.º

Condições gerais de edificabilidade

1 — É condição imperativa de edificabilidade que as novas parcelas sejam completamente construídas e infra-estruturadas pelo proprietário promotor da edificação, ou do loteamento, observando o indicado na planta de implantação, nos perfis do Plano e neste Regulamento.
2 — É também condição imperativa de edificabilidade a integração no domínio privado municipal da parcela A indicada na planta de implantação, destinada a equipamento, pelo proprietário da propriedade onde actualmente ela se insere.
3 — A Câmara Municipal poderá ceder o direito de superfície desta parcela A a instituição reconhecida de utilidade pública ou de interesse social para a construção de equipamento de utilização colectiva, aberto à comunidade, mediante a celebração de contrato e aprovação do programa e do projecto do equipamento que, de algum modo, deverá conter a vertente educativa.

Artigo 9.º

Índices

Os índices a observar na execução do Plano, nomeadamente o coeficiente de ocupação do solo e a densidade dos fogos e habitacional, serão os que decorrem directamente da observância dos usos, implantação e volumetria prescritos na planta de implantação, nos perfis e no artigo seguinte.

Artigo 10.º

Uso, tipologia e volumetria

1 — Para execução do Plano e em resultado do reparcelamento, as novas propriedades terão as seguintes características e condições de edificabilidade, sendo que qualquer uso previsto nas alíneas *b*) e seguintes, para além da habitação, implantar-se-á exclusivamente nos pisos do rés-do-chão:

a) Parcela A, com a área de 2310 m^2, a confrontar, a norte, com condomínio habitacional, com entrada pelo n.º 420 da Rua de Santana, e com Manuel Basílio Simão dos Santos, a nascente, com a Rua da Estrada Velha, a sul, com novo arruamento proposto e, a poente, a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de construção de 1020 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 2040 m^2, com a cércea máxima de rés-do-chão e um andar, destinada a equipamento educativo, cultural, recreativo ou assistencial, podendo dispor de cave para estacionamento e arrecadação;
b) Parcela B, com a área de 824 m^2, a confrontar, a norte, com novo arruamento proposto, a nascente, com a Rua da Estrada Velha, a sul, com jardim e, a poente, com alameda peatonal, com a área máxima de implantação de construção de 824 m^2 e com a área bruta máxima de construção acima do solo de 2885 m^2, com a cércea de rés-do-chão e cinco andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

c) Parcela C, com a área de 834 m^2, a confrontar, a norte, com jardim, a nascente, com a Rua da Estrada Velha, a sul, com arruamento pedonal e, a poente, com alameda pedonal, com a área máxima de implantação de construção de 834 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 2895 m^2, com a cércea de rés-do-chão e cinco andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

d) Parcela D, com a área de 967 m^2, a confrontar, a norte, com arruamento pedonal, a nascente, com a Rua da Estrada Velha, a sul, com arruamento pedonal e, a poente, com alameda pedonal, destinada a um polivalente desportivo, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 70 m^2, destinada a balneários, com a cércea de rés-do-chão, podendo dispor de cave para arrecadação ou áreas técnicas, mais PTD;

e) Parcela E, com a área de 932 m^2, a confrontar, a norte, com arruamento pedonal, a nascente, com a Rua da Estrada Velha, e a sul e poente, com alameda pedonal, com a área máxima de implantação de construção de 932 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 4090 m^2, com a cércea de rés-do-chão e cinco andares, destinada a uso exclusivo de habitação colectiva com o máximo de 40 fogos;

f) Parcela F, com a área de 1510 m^2, a confrontar, a norte, com novo arruamento proposto, a nascente, com alameda pedonal, a sul, com alameda pedonal e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de construção de 1510 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 8310 m^2, com a cércea variável de rés-do-chão e quatro andares e rés-do-chão e cinco andares, destinada a uso exclusivo de habitação colectiva com o máximo de 75 fogos, mais PTD;

g) Parcela G, com a área de 1316 m^2, a confrontar, a norte, com alameda pedonal, a nascente, com a Rua da Ponte da Pedra, a sul, com parque público e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de construção de 1316 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 4745 m^2, com a cércea de rés-do-chão, vazado com uma área comercial, conforme definido na planta de implantação e perfis, e cinco andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 45 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

h) Parcela H, com a área de 1982 m^2, a confrontar, a norte, com a parcela G, a nascente, com a Rua da Ponte da Pedra e, a sul e a poente, com parque público, com a área máxima de implantação de construção de 1982 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 6510 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a uso exclusivo de habitação colectiva com o máximo de 65 fogos, mais PTD;

i) Parcela I, com a área de 246 m^2, a confrontar, a norte e nascente, com parque público, a sul, com a parcela J e, a poente, com a Rua de Santana, com a área de implantação máxima de construção de 246 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 1235 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 12 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

j) Parcela J, com a área de 161 m^2, a confrontar, a norte, com a parcela I, a nascente, com parque público, a sul, com a parcela L e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de construção de 161 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 805 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de oito fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

l) Parcela L, com a área de 206 m^2, a confrontar, a norte, com a parcela J, a nascente, e sul, com parque público, e a poente, com a Rua de Santana, com a área de implantação máxima de 206 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 1030 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 10 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

m) Parcela M, com a área de 561 m^2, a confrontar a norte, com a parcela M, a nascente, com parque público, a sul, com a parcela N e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de construção de 561 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 2810 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

n) Parcela N, com a área de 155 m^2, a confrontar, a norte, com a parcela M, a nascente, com parque público, a sul, com a parcela O e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de 155 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 775 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de nove fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial;

o) Parcela O, com a área de 325 m^2, a confrontar, a norte, com a parcela N, a nascente, com parque público, a sul, condomínio habitacional e Centro Comercial Mirabilis e, a poente, com a Rua de Santana, com a área máxima de implantação de 325 m^2, com a área bruta máxima de construção acima do solo de 1130 m^2, com a cércea de rés-do-chão e quatro andares, destinada a habitação colectiva com o máximo de 10 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.

2 — É obrigatória a construção da 1.ª cave, indicada nos perfis, das parcelas M, N e O, destinando-se esta, pelo menos na sua parte nascente, onde confronta parque público, à instalação de serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.

3 — Em toda a área de intervenção não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomos.

4 — As áreas de arrecadação e de armazenagem necessárias ao funcionamento das actividades mencionadas nos n.^{os} 1 e 2 só serão admitidas desde que intimamente ligadas às propriedades ou fracções e não excedam 35 % da área bruta da propriedade ou fracção a que pertençam.

5 — A Câmara Municipal poderá não aceitar nas parcelas respectivas a instalação de serviços, equipamentos, similares hoteleiros ou indústrias com potenciais condições de incompatibilidade com a função residencial, conforme prescrito na legislação em vigor.

6 — As áreas brutas referidas no presente Regulamento não incluem áreas de terraços ou varandas exteriores.

Artigo 11.º

Alinhamentos

Os alinhamentos a observar para implantação das edificações propostas, nos passeios, nas baias de estacionamento, nas faixas de rodagem, nos jardins e noutras guias são os definidos na planta de implantação e nos perfis.

Artigo 12.º

Profundidade das edificações

1 — A profundidade máxima admitida em todos os pisos acima do solo entre fachadas opostas de maior dimensão é de 15,6 m e encontra-se definida pelos alinhamentos referidos no artigo anterior.

2 — Nas caves mantém-se o disposto no parágrafo anterior, excepção feita às caves das parcelas cujos alinhamentos se encontram definidos na planta de implantação.

3 — São admitidas profundidades superiores parciais, apenas ao nível dos andares, desde que em conformidade com os artigos seguintes.

Artigo 13.º

Balanços encerrados

Na área de intervenção do Plano, não são admitidos corpos balançados encerrados relativamente aos planos de fachadas definidos na planta de implantação.

Artigo 14.º

Varandas, palas e ornamentos balançados

1 — São admitidas varandas balançadas em todas as fachadas, somente ao nível dos andares, relativamente ao plano previsto da

fachada destes, e desde que não criem situações de servidão de vistas, tal como definidas no Código Civil, nem originem uma profundidade superior a 17,6 m entre alinhamentos de elementos construtivos das fachadas opostas de maior dimensão.

2 — Relativamente às outras fachadas, as varandas não poderão exceder 1,5 m de balanço.

3 — Nas palas e nos ornamentos observam-se as mesmas condições, mas podendo eles localizar-se até uma altura mínima de 2,4 m acima da cota do pavimento exterior imediatamente inferior.

4 — No caso das fachadas confrontantes com passeio imediatamente marginante à faixa de rodagem, com ou sem baia de estacionamento, as varandas, palas e ornamentos não poderão exceder metade da largura desse passeio.

Artigo 15.º

Cérceas

1 — As cérceas e o número de pisos correspondentes a observar nas situações descritas no artigo 10.º serão os definidos na planta de implantação, constituindo o número de pisos máximo a aceitar com condições de habitabilidade, acima do solo.

2 — Em qualquer caso, os elementos superiores de fachada e de cobertura deverão proporcionar os remates arquitectónicos adequados com os edifícios contíguos de construção recente.

3 — Para a observância dessas cérceas e do respectivo número de pisos, o pavimento acabado do rés-do-chão das edificações implantar-se-á ao mesmo nível do passeio público frontal no ponto de cota mais elevada, no caso de pavimento de comércio ou serviços, ou com a tolerância de 0,5 m no caso de pavimento de habitação.

Artigo 16.º

Andares recuados

1 — Acima do último piso definido na planta de implantação e nos perfis não é admitida a construção de qualquer andar recuado.

2 — Considera-se o regime de excepção exclusivamente para as áreas comuns destinadas a compartimentos técnicos ou de utilização como espaço do condomínio para reuniões e convívio.

3 — 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 poderá exceder 40 % da área da cobertura, não criar empenas que não sejam por encosto a existentes, nem distar menos de 3 m dos planos das fachadas dos andares, não podendo constituir referência os planos balançados.

4 — 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 poderá não aceitar a solução apresentada pelo interessado ou impor uma solução diferente, nos termos legais.

Artigo 17.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 deverão apresentar-se preferencialmente com a imagem de coberturas planas de nível, admitindo-se, excepcionalmente, que em situações pontuais justificadas se apresentem inclinadas.

Artigo 18.º

Empenas e revestimentos exteriores dos edifícios

1 — As empenas que se prevejam permanecer libertas de encosto de outras edificações terão de se apresentar com a mesma qualidade de acabamento das fachadas.

2 — O acabamento das fachadas das edificações deverá ser de pedra natural ou de aglomerado de pedra, de tijolo, forra de grês, cerâmicos de qualidade, monomassas ou reboco pintado.

3 — Nas fachadas do rés-do-chão e nas fachadas elevadas das caves, as monomassas e o reboco apenas serão admitidos por razões de composição formal, devidamente justificada, devendo, no entanto, receberem um remate inferior com os pavimentos exteriores, realizado com os outros materiais mencionados no número anterior.

4 — As caixilharias exteriores das edificações deverão ser de madeira, alumínio anodizado ou termolacado, aço inox ou ferro tratado.

Artigo 19.º

Anexos

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

Artigo 20.º

Espaços envolventes

1 — Os espaços envolventes das edificações deverão ser ajardinados, arborizados e pavimentados com o máximo de permeabilidade às águas pluviais, observando as indicações de referência constantes na planta de implantação, que se considera como estudo prévio para qualquer projecto a elaborar.

2 — O licenciamento de qualquer obra em parcela que envolva áreas exteriores de utilização pública fica dependente da prévia apresentação pelo promotor e aprovação pela Câmara de um projecto de paisagismo para arborização, ajardinamento, modelação do terreno e pavimentações.

3 — Os materiais a utilizar no acabamento dos espaços exteriores às edificações serão 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 lajetas de betão nos percursos e zonas de estar pedonais;
e) Árvores, arbustos, relva, saibro, gravilha e casca de pinheiro nas áreas ajardinadas e, eventualmente, placas de pavimento sintético em zonas de seu atravessamento ou acesso;
f) Caldeiras com desenho específico para o local, no envolvimento dos troncos de árvores localizadas fora das áreas ajardinadas.

Artigo 21.º

Estacionamento

1 — Além do estacionamento público, indicado na planta de implantação, 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 140 m^2 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 as áreas destinadas a estacionamento ser 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 m, ou desaconselhável por razões geotécnicas, devidamente comprovadas.

Artigo 22.º

Mobiliário urbano

1 — A construção e a colocação do mobiliário urbano previsto no Plano ou de outra natureza complementar serão da responsabilidade dos promotores dos loteamentos ou das edificações e devem ser desenvolvidos segundo projecto específico ou por catálogo, sempre sujeitos à aprovação da Câmara.

2 — A localização de recipientes, na área de intervenção, para recolha de resíduos sólidos urbanos ou de ecopontos será definida pela Câmara Municipal, não podendo constituir obstáculos à continuidade dos percursos pedonais, nos termos legais.

Artigo 23.º

Segurança contra incêndios

1 — Todos os projectos de obras de urbanização, de infra-estruturas e de edificações observarão a legislação aplicável contra incêndios, em especial os Decretos-Leis n.^{os} 61/90, de 15 de Fevereiro, 64/90, de 21 de Fevereiro, e 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, será da responsabilidade dos promotores dos empreendimentos e a sua localização e quantificação serão definidas pelos serviços municipalizados respectivos, observando a legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 24.º

Caves e galerias

1 — É admitida a construção de caves ou subcaves, além das indicadas na planta de implantação e nos perfis do Plano, desde que enquadradas no perímetro de implantação da edificação prevista na parcela.

2 — A Câmara poderá dispensar a realização das caves previstas desde que dentro da área da parcela respectiva se encontre satisfeito o prescrito no n.º 1 do artigo 21.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 serão admitidas arrecadações afectas às diferentes propriedades ou fracções da edificação, não podendo aquelas, contudo, prejudicar a criação dos lugares de estacionamento necessários.

4 — O pavimento de galeria confrontante com passeio, existente ou previsto, imediatamente marginante de faixa de rodagem, com ou sem baia de estacionamento, será, 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.

5 — Qualquer galeria em situação de continuidade de outra existente ou prevista, confinante ou afastada, não poderá 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 deverão ser demolidas logo após a realização das galerias de prédios contíguos.

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

Artigo 25.º

Perequação compensatória

1 — O mecanismo de perequação compensatória para a execução do Plano é o da repartição dos custos de urbanização, previsto na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — A repartição dos custos de urbanização processa-se pela integração no domínio público, individualmente por cada proprietário ou interessado e à sua custa, das áreas definidas no artigo 8.º, livres de ónus ou encargos, devidamente infra-estruturadas e construídas conforme condições definidas na planta de implantação, perfis e Regulamento do Plano, bem como pela renovação e reposição de infra-estruturas existentes, relativamente à área abrangida por cada propriedade actual e às suas frentes.

Artigo 26.º

Omissões

Nos casos omissos observar-se-á o disposto no Plano Director Municipal, nos loteamentos aprovados, no RGEU e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, bem como aos princípios gerais do direito.

Artigo 27.º

Vigência

1 — Este Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicitação e vigorará até à sua revisão ou suspensão nos termos legais.

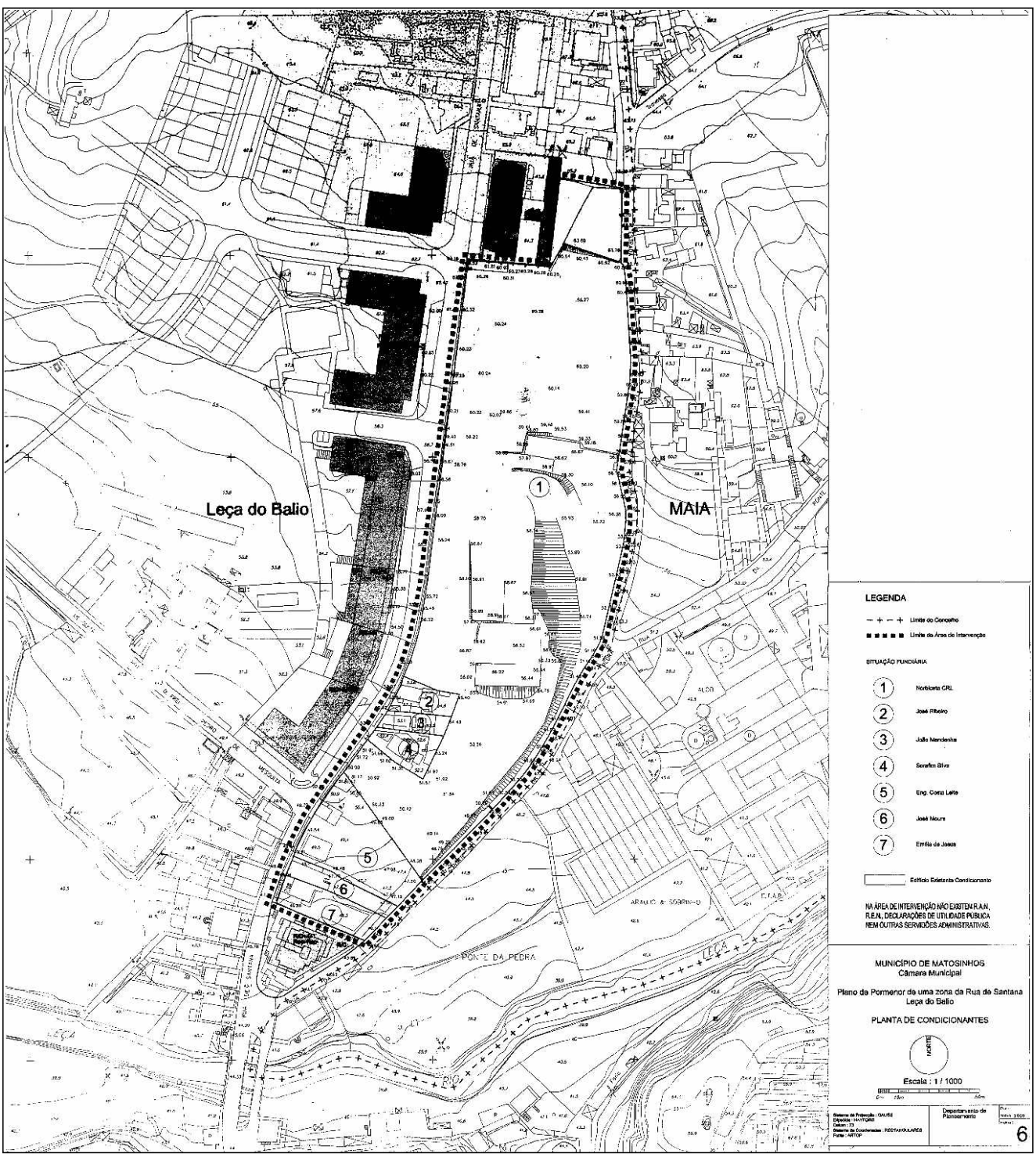
2 — Qualquer disposição do presente Regulamento será automaticamente revogada se for publicada legislação mais restritiva ou contraditória com ela.

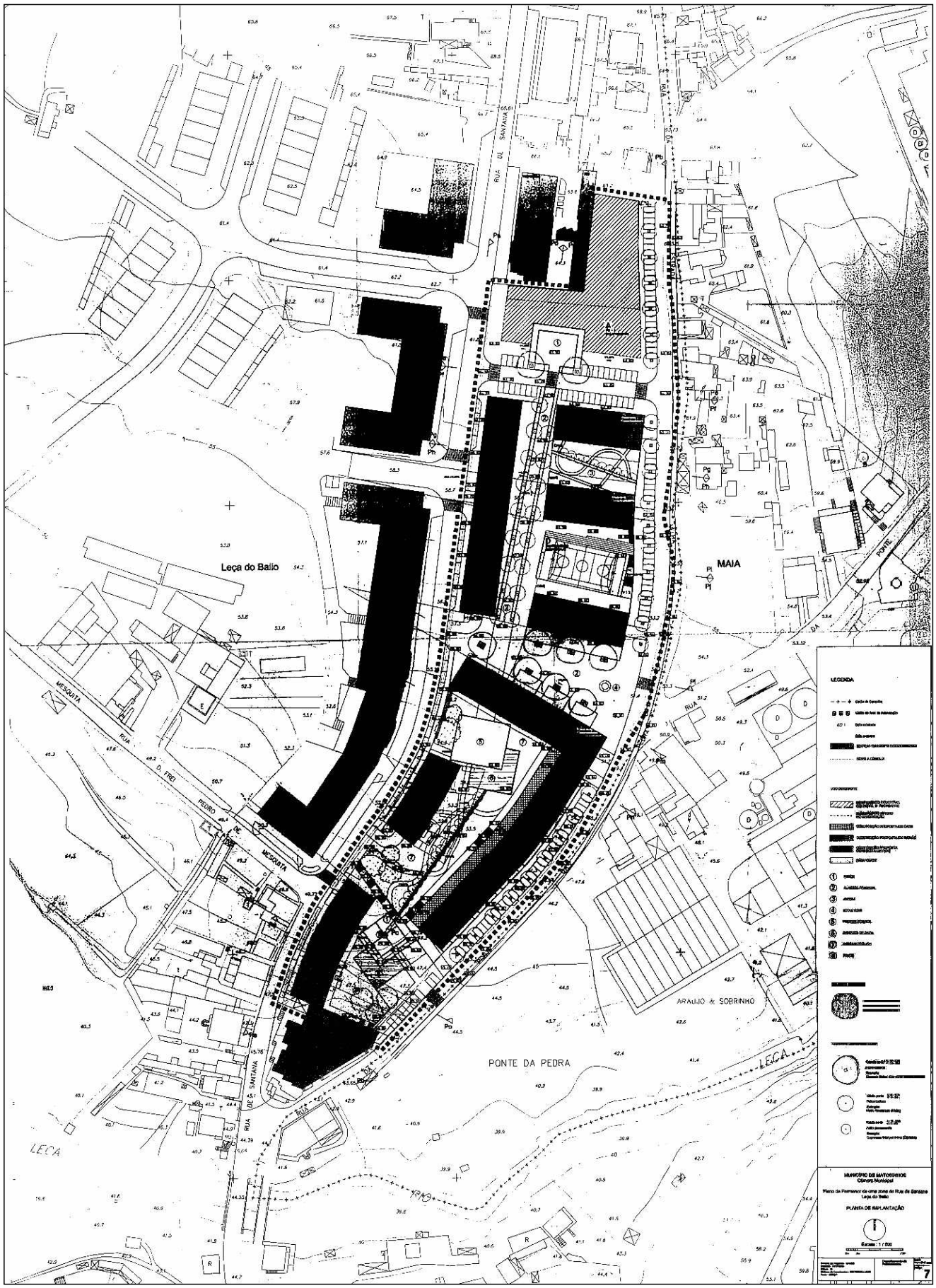
Plano de Pormenor de Uma Zona da Rua de Santana em Leça do Balio

Parcela		Confrontações			
Designação	Área (em metros quadrados)	Norte	Nascente	Sul	Poente
A	2 310	Condomínio habitacional.	Rua da Estrada Velha.	Arruamento proposto.	Rua de Santana.
B	824	Arruamento proposto.	Rua da Estrada Velha.	Jardim.	Alameda pedonal.
C	834	Jardim.	Rua da Estrada Velha.	Arruamento pedonal.	Alameda pedonal.
D	967	Arruamento pedonal.	Rua da Estrada Velha.	Arruamento pedonal.	Alameda pedonal.
E	932	Arruamento pedonal.	Rua da Estrada Velha.	Alameda pedonal.	Alameda pedonal.
F	1 510	Arruamento proposto.	Alameda pedonal.	Alameda pedonal.	Rua de Santana.
G	1 316	Alameda pedonal.	Rua da Ponte da Pedra.	Parque público.	Rua de Santana.
H	1 982	Parcela G.	Rua da Ponte da Pedra.	Parque público.	Parque público.
I	246	Parque público.	Parque público.	Parcela J.	Rua de Santana.
J	161	Parcela I.	Parque público.	Parcela L.	Rua de Santana.
L	206	Parcela J.	Parque público.	Parque público.	Rua de Santana.
M	561	Parcela M.	Parque público.	Parcela N.	Rua de Santana.
N	155	Parcela M.	Parque público.	Parcela O.	Rua de Santana.
O	325	Parcela N.	Parque público.	Condomínio habitacional.	Rua de Santana.

Construção				
Parcela	Área máxima de implantação de construção (em metros quadrados).	Área bruta máxima de construção acima do solo (em metros quadrados).	Cércea máxima	Destino
A	1 020	2 040	R/c+1	Equipamento educativo, cultural, recreativo ou assistencial, podendo dispor de cave para estacionamento e arredação.
B	824	2 885	R/c+5	Habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
C	834	2 895	R/c+5	Habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
D	70	70	R/c	Polidesportivo com balneários, podendo dispor de cave para arrecadação ou áreas técnicas+PTD.
E	932	4 090	R/c+5	Habitação colectiva com o máximo de de 40 fogos.
F	1 510	8 310	R/c+4/r/c+5	Habitação colectiva com o máximo de 75 fogos+PTD.
G	1 316	4 745	R/c+5	Habitação colectiva com o máximo de 45 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
H	1 982	6 510	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 65 fogos+PTD.
I	246	1 235	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 12 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
J	161	805	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 8 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.

	Construção			
Parcela	Área máxima de implantação de construção (em metros quadrados).	Área bruta máxima de construção acima do solo (em metros quadrados).	Cércea máxima	Destino
L	206	1 030	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 10 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
M	561	2 810	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 28 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
N	155	775	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 9 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.
O	325	1 130	R/c+4	Habitação colectiva com o máximo de 10 fogos, serviços, similares hoteleiros, equipamento ou indústria legalmente compatível com a função residencial.




Leça do Bailio
MAIA
MESQUITA
RUA D. PEDRO
RUA DE SANTANA
PONTE DA PEDRA
ARAUJO & SOBRINHO
LECA
LEGENDA
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO