

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA



TECNOPOR

CONSULTORES TÉCNICOS, L.DA
Av. da Boavista, 45 - 2ºD 4000 PORTO

VOLUME III

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

ELEMENTOS FUNDAMENTAIS E COMPLEMENTARES

maia

REGULAMENTO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MAIA**REGULAMENTO****ÍNDICE**

Pág.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1.º - Objecto e Âmbito -----	1
Art.º 2.º - Regime -----	1
Art.º 3.º - Omissões -----	2
Art.º 4.º - Vigência e Revisão do PDMM -----	2
Art.º 5.º - Composição do PDMM -----	2
Art.º 6.º - Definições -----	2

**CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES
DE UTILIDADE PÚBLICA**

Art.º 7.º - Identificação -----	4
Art.º 8.º - Sistema Público de Adução e Distribuição de Água -	4
Art.º 9.º - Sistema de Drenagem de Esgotos -----	4
Art.º 10.º - Áreas de Protecção ao Património Edificado -----	5

CAPÍTULO III - ORDENAMENTO E EDIFICABILIDADE**Secção I - Classes de Espaços**

Art.º 11.º - Identificação -----	7
Art.º 12.º - Espaço Urbano e Urbanizável -----	7
Art.º 13.º - Espaço Não Urbanizável -----	8

Artº 14º - Espaço Canal -----	8
	Pág.

Secção II - Área Predominantemente Residencial

Artº 15º - Usos e Actividades -----	9
Artº 16º - Condições de Incompatibilidade -----	9
Artº 17º - Índices e Alinhamentos -----	10
Artº 18º - Licenciamento de Indústrias -----	11
Artº 19º - Licenciamento de Armazéns -----	12
Artº 20º - Anexos -----	12
Artº 21º - Estacionamento Obrigatório -----	12
Artº 22º - Infraestruturas -----	14

Secção III - Área Predominantemente de Serviços

Artº 23º - Usos e Actividades -----	15
Artº 24º - Índices e Alinhamentos -----	15
Artº 25º - Licenciamento de Armazéns -----	15

Secção IV - Área de Equipamento Estruturante

Artº 26º - Usos e Actividades -----	16
Artº 27º - Índices -----	16
Artº 28º - Estacionamento Obrigatório -----	16
Artº 29º - Infraestruturas -----	16

Secção V - Área Industrial

Artº 30º - Usos e Actividades -----	17
Artº 31º - Índices e Alinhamentos -----	18

Secção VI - Área Predominantemente de Armazenagem

Artº 32º - Usos e Actividades -----	19
Artº 33º - Índices e Alinhamentos -----	19

Pág.

Secção VII - Área Verde Urbana de Protecção ou Parque

Artº 34º - Usos e Actividades -----	20
Artº 35º - Índices -----	20

Secção VIII - Reserva Agrícola Nacional

Artº 36º - Usos -----	21
Artº 37º - Edificabilidade -----	21

Secção IX - Área Florestal de Produção Não Condicionada

Artº 38º - Usos e Actividades -----	22
Artº 39º - Utilização de Espécies Florestais de Rápido Crescimento -----	22
Artº 40º - Edificabilidade -----	22
Artº 41º - Vias e Infraestruturas -----	24

Secção X - Áreas Florestais de Produção Condicionada

Artº 42º - Usos e Actividades -----	25
Artº 43º - Edificabilidade -----	26

Secção XI - Área Agro-Florestal

Artº 44º - Usos e Actividades -----	27
Artº 45º - Edificabilidade -----	27
Artº 46º - Vias e Infraestruturas -----	29

Secção XII - Redes Ferroviária e Rodoviária

Artº 47º - Faixas Non-aedificandi ----- 30

Pág.**CAPÍTULO IV - UNIDADES OPERATIVAS DE GESTÃO E PLANEAMENTO**

Artº 48º - Definição e Regime ----- 31

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artº 49º - Alterações à Legislação ----- 33

Artº 50º - Acertos e Rectificações de Classes e Categorias - 33

REGULAMENTO

Plano Director Municipal da Maia

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artº 1º - Objecto e Âmbito

- 1 - O presente Regulamento e a Planta de Ordenamento que dele faz parte integrante, estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano Director Municipal da Maia, adiante designado por PDMM, elaborado nos termos do Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de Março, e do Dec. Lei nº 211/92, de 8 de Outubro.

- 2 - As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo PDMM, tal como este se encontra definido na Planta de Ordenamento.

Artº 2º - Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDMM, e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

Artº 3º - Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

Artº 4º - Vigência e Revisão do PDMM

O Regulamento do PDMM tem efeitos legais a partir da data da sua publicação em Diário da República, e vigorará por um período máximo de 10 anos, devendo ser revisto no termo de tal período, podendo, porém, por iniciativa da Câmara Municipal, ter lugar a sua revisão antes do termo do prazo de vigência referido, tudo em conformidade com o disposto no Artº 19º do Dec-Lei nº 69/90, de 2 de Março.

Artº 5º - Composição do PDMM

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, este é complementado pela Planta de Ordenamento, pela Planta Actualizada de Condicionantes e pelo Relatório de Condicionantes ao Uso do Solo.

Artº 6º - Definições

- 1.a) Entende-se por Área Bruta de Construção (Ab) a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevador, alpendre e anexos.
- b) Excluem-se os sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais, os terraços, as galerias exteriores públicas e as áreas cobertas destinadas a estacionamento quando localizadas em cave.

- 2 - Entende-se por índice de utilização (iu), o quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno que serve de base à operação.
- 3.a) Entende-se por cércea, a distância vertical expressa em metros ou em número de pisos medida no ponto médio da fachada compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada.
- b) Quando expressa em número de pisos, a cércea é o número total de pavimentos sobrepostos dum edifício, com excepção do sótão e caves.

CAPÍTULO II

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artº 7º - Identificação

No território do concelho da Maia serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na Planta Actualizada de Condicionantes.

Artº 8º - Sistema Público de Adução e Distribuição de Água

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros, medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.
- 3 - Fora dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis, é interdita a plantação de árvores ao longo duma faixa de 10 metros, medida para cada lado do traçado da conduta de água; nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis a largura desta faixa deverá ser definida caso a caso.

Artº 9º - Sistema de Drenagem de Esgotos

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros, medida para cada lado do eixo dos emissários.

- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro, medida para cada lado do eixo dos colectores, excepto no caso previsto no Artº 23º da Portaria 11338 de 8 de Maio de 1946.
- 3 - Fora dos Espaços Urbanos e Urbanizáveis é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 metros, medida para cada lado do traçado dos emissários e colectores; nos Espaços Urbanos e Urbanizáveis a largura desta faixa deverá ser definida caso a caso.

Artº 10º - Áreas de Protecção ao Património Edificado

- 1 - Nas áreas de protecção ao Património Edificado e no interior do perímetro definido por uma linha distante 50 metros dos imóveis com processo de classificação em fase de apreciação ou simplesmente inventariados pelo PDM e constantes da Planta de Ordenamento, não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamentos ou quaisquer movimentos de terras, sem o parecer favorável de uma Comissão de Estética, a instituir pela Câmara Municipal de acordo com o número seguinte, e sem prejuízo da legislação aplicável aos imóveis classificados.
 - 2-a) Será instituída pela Câmara Municipal uma Comissão de Estética para apreciação das pretensões situadas nas Áreas de Protecção ao Património Edificado, sem prejuízo do parecer obrigatório de outras entidades.
 - b) A Comissão de Estética será constituída pelo Vereador responsável pelos valores patrimoniais ou seu representante e ainda por representantes de associações concelhias de estudo

e defesa do património e de técnicos locais a nomear pela Câmara Municipal, em áreas como Urbanismo, Arquitectura, Arte e Arqueologia, Paisagismo, Ambiente ou Engenharia.

- 3 - Os pedidos de licenças de obras em Património Edificado ou na sua área de protecção, serão subscritos por técnicos especializados de qualidade reconhecida, de acordo com o constante a este respeito no Dec. Lei nº 205/88, de 15 de Junho.

CAPÍTULO III**Ordenamento e Edificabilidade****Secção I****Classes de Espaços****Artº 11º - Identificação**

O território do concelho da Maia é composto pelas seguintes classes de espaços de ordenamento:

- a) Espaço urbano e urbanizável;
- b) Espaço não urbanizável;
- c) Espaço canal.

Artº 12º - Espaço Urbano e Urbanizável

- 1 - O espaço urbano e urbanizável é caracterizado por possuir ou poder vir a adquirir um elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, em que o solo se destina predominantemente à construção ou à implementação de áreas complementares não edificáveis.
- 2 - O espaço urbano e urbanizável compreende as seguintes categorias:
 - a) Área predominantemente residencial;
 - b) Área exclusivamente de serviços;
 - c) Área de equipamento estruturante;
 - d) Área industrial;
 - e) Área predominantemente de armazenagem;
 - f) Área verde urbana de protecção ou parque.

Artº 13º - Espaço Não Urbanizável

- 1 - O espaço não urbanizável é caracterizado por se destinar predominantemente ao uso agrícola ou florestal, e no qual não são permitidas operações de loteamento.
- 2 - O espaço não urbanizável compreende as seguintes categorias:
 - a) Reserva Agrícola Nacional;
 - b) Área florestal de produção não condicionada;
 - c) Área florestal de produção condicionada;
 - d) Área agro-florestal.

Artº 14º - Espaço Canal

- 1 - O espaço canal corresponde a corredores de infraestruturas ferro e rodoviárias existentes ou previstas, fundamentais na estruturação do território e à mobilidade da população.
- 2 - O espaço canal compreende:
 - a) Rede ferroviária;
 - b) Rede rodoviária, que se divide na rede de âmbito nacional e na de âmbito municipal.

Secção II

Área Predominantemente Residencial

Artº 15º - Usos e Actividades

A área predominantemente residencial destina-se à habitação e a usos e a actividades complementares, nomeadamente comerciais, de serviços, de equipamento, de armazenagem e industriais, desde que estas actividades, muito nomeadamente as duas últimas, sejam compatíveis com a actividade residencial e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

Artº 16º - Condições de incompatibilidade

- 1 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades definidas no artigo anterior: dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos e ruídos incómodos; acarretem perigo de incêndio ou de explosão; perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente em operações de carga e descarga; se trate de indústrias consideradas como não compatíveis com a actividade residencial, expressas na legislação em vigor que regulamenta o exercício da actividade industrial.

- 2 - Sempre que existam ou se presume venham a ocorrer as condições de incompatibilidade definidas no número anterior, a Câmara Municipal desencadeará os meios necessários para que seja retirada a respectiva licença de utilização ou inviabilizada a instalação das actividades que provoquem ou venham a provocar tal situação.

Artº 17º - Índices e Alinhamentos

- 1 - A área predominantemente residencial está subdividida em função das actividades e capacidades de edificabilidade permitidas:
 - a) Nível 1: o índice máximo de utilização é de 1,2.
 - b) Nível 2: o índice máximo de utilização é de 1,0 e a cêrcea máxima admitida é de 6 pisos, excepto no caso de estabelecimentos hoteleiros para os quais se aplicam as capacidades de edificabilidade definidas para o Nível 1.
 - c) Nível 3: o índice máximo de utilização é de 0,6 e a cêrcea máxima admitida é de 3 pisos.

- 2 - Exceptuam-se do número anterior as construções a levar a efeito em :
 - a) Áreas abrangidas por Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Plano de Alinhamentos e Cêrceas aprovados;
 - b) Áreas de tecido urbano existente, quer se trate de colmatação, ampliação ou substituição de edifícios, em que serão respeitados os alinhamentos e cêrceas dominantes do conjunto onde se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominante do conjunto.

- 3 - Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a frente do lote confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente da construção principal, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artº 18º - Licenciamento de Industrias

- 1 - Nesta área só é admitida a localização de indústrias, desde que:
 - a) Quando localizadas nos níveis 1 e 2, definidos de acordo com o Artº 17º do presente Regulamento, pertençam à Classe D, definida em conformidade com o Dec. Reg. nº 25/93 de 17 de Agosto, e não tenham uma área de pavimentos cobertos superior a 200 m²;
 - b) Quando localizadas no nível 3, definido de acordo com o Artº 17º do presente Regulamento, pertençam às Classes C ou D;
 - c) A cércea máxima não ultrapasse os 6 metros;
 - d) No caso de instalações em lote sem outra actividade, a área de implantação das construções não ultrapasse 60% da área total do lote ou parcela;
 - e) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 5 metros ao limite da frente e 10 metros ao limite posterior e ainda, apenas para as indústrias da Classe C, de 5 metros aos limites laterais;
 - f) No caso de instalações localizadas em lote de habitação, admite-se apenas a sua existência ao nível do piso térreo ou cave, desde que esta tenha uma fachada completamente desafogada, não podendo a sua profundidade exceder 30 metros e devendo ser diurno o seu período de laboração.

- 2 - Só será viabilizada a localização de qualquer unidade a instalar, após verificação pela Câmara Municipal do seu carácter não poluente e que a unidade possui, quando necessário, todos os órgãos para a depuração e tratamento de efluentes.

Artº 19º - Licenciamento de Armazéns

Nesta área só é admitida a localização de armazéns, desde que:

- a) Quando localizados nos níveis 1 e 2, definidos de acordo com o Artº 17º do presente Regulamento, não constituam instalações autónomas e não podendo a sua área exceder a área total de pavimentos cobertos das outras actividades admitidas no mesmo lote ou parcela e às quais está associado;
- b) Quando localizados no nível 3, definido de acordo com o Artº 17º do presente Regulamento, a área total de construção não exceda 500 m²;
- c) A cêrcea máxima não ultrapasse os 7 metros;
- d) No caso de instalações localizadas em lote de habitação, é aplicável o constante da alínea f) do número 1 do Artº 18º.

Artº 20º Anexos

- 1 - Os anexos em logradouros de lotes para habitação e/ou escritórios só poderão ter um piso coberto cujo pé-direito não poderá ser superior a 2,30 m.
- 2 - A área ocupada pelos anexos em logradouros de lotes para habitação e/ou escritórios não poderá ser superior a 15% da área total do lote.

Artº 21º - Estacionamento Obrigatório

- 1 - Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objecto de ampliação ou remodelação, deverá ser assegurado, no interior do lote ou parcela, o estacionamento próprio para responder às próprias necessidades, nas seguintes condições:

- a) 1 lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área inferior a 125 m²;
 - b) 2 lugares de estacionamento por fogo com área igual ou superior a 125 m²;
 - c) 1 lugar de estacionamento por cada 50 m² de área comercial e serviços, e nunca menos de 1 lugar por unidade;
 - d) 1 lugar de estacionamento por cada 100 m² de área industrial ou de armazém;
 - e) 1 lugar de estacionamento por cada 2 quartos em estabelecimentos hoteleiros;
 - f) 1 lugar de estacionamento por cada 25 m² de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
 - g) 1 lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espectáculos ou outros locais de reunião.
- 2 - Nos loteamentos deverá ser criado um número de lugares públicos de estacionamento nunca inferiores a 50% do número de lugares definidos no número anterior.
- 3 - Exceptuam-se do número 1 deste Artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela, definidos nas alíneas seguintes:
- a) razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela;
 - b) incapacidade dos acessos na execução das manobras respectivas;
 - c) alteração não desejável da composição arquitectónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
 - d) edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projecto aprovado.

Artº 22º - Infraestruturas

- a) O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência de infraestruturas públicas básicas, nomeadamente vias de acesso, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de esgotos e rede de abastecimento de energia, rede de gás e rede de telefones.
- b) Nestas áreas, a Câmara Municipal exigirá a construção da totalidade das infraestruturas básicas, que deverão ficar ligadas às redes públicas ou obrigatoriamente ficarem preparadas para esse efeito.

Secção III**Área Predominantemente de Serviços****Artº 23º - Usos e Actividades**

- 1 - A área predominantemente de serviços destina-se essencialmente a serviços ligados à actividade terciária, permitindo a coexistência de outros usos, nomeadamente residenciais, comerciais, de equipamento e de armazenagem, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.
- 2 - Nesta área não são admitidas instalações industriais.
- 3 - É aplicável o disposto nos Artºs 16º, 20º, 21º e 22º do presente Regulamento.

Artº 24º - Índices e Alinhamentos

- 1 - Nesta área o índice de utilização não poderá ser superior a 1,5.
- 2 - É aplicável o disposto nos números 2 e 3 do Artº 17º do presente Regulamento.

Artº 25º - Licenciamento de Armazéns

Nesta área só é permitida a localização de armazéns, desde que não constituam instalações autónomas, não podendo a sua área exceder a área total de pavimentos cobertos das outras actividades admitidas no mesmo lote ou parcela e às quais estão associados.

Secção IV

Área de Equipamento Estruturante

Artº 26º - Usos e Actividades

- 1 - Esta área destina-se predominantemente a instalações e edifícios de equipamento de interesse colectivo, ao qual não poderá corresponder uma área de terreno inferior a 60% da área total objecto de intervenção.
- 2 - Esta área será obrigatoriamente sujeita a Plano de Pormenor ou estudo urbanístico de iniciativa da Câmara Municipal, onde se admitam ainda os usos residenciais, comerciais e de serviços, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.
- 3 - É aplicável o disposto no Artº 16º, número 3 do Artº 17º e Artº 20º.

Artº 27º - Índices

Nesta área o índice de utilização não poderá ser superior a 1,0.

Artº 28º - Estacionamento Obrigatório

Na parte que lhe é aplicável, deverá ser dado cumprimento ao disposto no Artº 21º do presente Regulamento.

Artº 29º - Infraestruturas

É aplicável o disposto no Artº 22º.

Secção V**Área Industrial****Artº 30º - Usos e Actividades**

- 1 - Esta área destina-se predominantemente ao uso industrial, permitindo-se a coexistência de outras actividades, nomeadamente de armazenagem, de serviços e de equipamentos ligados a essa actividade, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.
- 2 - Nesta área não são admitidas instalações industriais que representem elevado grau de risco ou ponham em causa a qualidade do ambiente, só sendo viabilizada a localização de cada unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e que a unidade possui todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários, de acordo com a legislação específica aplicável.
- 3 - É aplicável o disposto nos Artº 16º e 22º e nos números 1 e 2 do Artº 21º do presente Regulamento.
- 4 - Nesta área apenas será admitida a instalação de actividades residenciais como colmatação de conjuntos residenciais já existentes no interior do seu perímetro.

Artº 31º - Índices e Alinhamentos

- 1 - Nesta área, as novas construções ficam sujeitas às seguintes disposições:
 - a) No interior de cada lote existirá o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego na via pública;
 - b) A área de implantação dos edifícios não poderá exceder 60% da área do lote ou parcela e o índice de utilização não poderá ser superior a 0,75.
 - c) Deverá ser assegurado o afastamento mínimo das construções de 10 m à frente do lote, de 10 metros ao limite posterior e de 5 m aos limites laterais, excepto nos casos de construção geminada ou em banda;
 - d) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos deverão obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte quando as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização;
 - e) Quando lotes ou parcelas de instalações industriais confinarem com lotes ou parcelas de uso residencial, nos primeiros deverá ser garantida uma faixa verde contínua de protecção com pelo menos 20 metros de largura, em toda a extensão da confinidade.

- 2 - É aplicável o disposto nos números 2 e 3 do Artº 17º do presente Regulamento.

Secção VI**Área Predominantemente de Armazenagem****Artº 32º - Usos e Actividades**

- 1 - Esta área destina-se predominantemente à instalação de armazéns, permitindo-se a coexistência de outras actividades, nomeadamente industriais, de serviços e de equipamento ligadas a essa actividade, desde que não criem condições de incompatibilidade e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.
- 2 - Nesta área apenas se admitem instalações industriais das classes C e D, definidas em conformidade com o Dec. Reg. nº 25/93 de 17 de Agosto, desde que cumpram o disposto no número 2 do Artº 30º do presente Regulamento.
- 3 - É aplicável o disposto nos Artº 16º e 22º, nos números 1 e 2 do Artº 21º e no número 4 do Artº 30º do presente Regulamento

Artº 33º - Índices e Alinhamentos

- 1 - Nesta área é aplicável o disposto nas alíneas a), b), c), d) e e) do número 1 do Artº 31º do presente Regulamento.
- 2 - É aplicável o disposto nos números 2 e 3 do Artº 17º do presente Regulamento.

Secção VII**Área Verde Urbana de Protecção ou Parque****Artº 34º - Usos e Actividades**

- 1 - Esta área destina-se, exclusivamente, à instalação de parques e jardins, públicos ou privados, vocacionados para recreio e lazer, a verde de protecção de infraestruturas, de preservação dos valores paisagísticos e ambientais, e ainda na separação e enquadramento de diferentes usos do solo.
- 2 - Nesta área é apenas admitida a construção pontual de equipamento de apoio à sua utilização, salvaguardadas as áreas "non-aedificandi" de servidão administrativa, o qual será obrigatoriamente enquadrado por Plano de Pormenor ou outros estudos de conjunto.
- 3 - Na ausência de Plano de Pormenor ou outros estudos de conjunto, não será permitido:
 - a) a execução de novas edificações;
 - b) a destruição do solo vivo e do coberto vegetal na faixa ripícola;
 - c) alterações à topografia do terreno e o derrube de mais de 50% do coberto arbóreo, admitindo-se apenas a exploração florestal pelo sistema de pé a pé;
 - d) descarga de entulho de qualquer tipo;
 - e) instalação de depósitos de materiais ou produtos acabados.

Artº 35º - Índices

O índice de utilização do solo não poderá ser superior a 0,20.

Secção VIII**Reserva Agrícola Nacional****Artº 36º - Usos**

À área incluída na Reserva Agrícola Nacional (RAN), tal como está definida na Planta de Ordenamento, é aplicável o disposto na legislação em vigor.

Artº 37º - Edificabilidade

Para efeitos de construção de uma habitação, o índice de utilização não poderá ser superior a 0,04, a área máxima da habitação será de 200 m², salvo casos devidamente justificados, e o número máximo de pisos de 2.

Secção IX**Área Florestal de Produção Não Condicionada****Artº 38º - Usos e Actividades**

Nesta área admite-se a produção florestal, não sendo permitidas práticas de destruição vegetal nem movimentos de terra que não tenham esse fim ou o fomento da silvopastorícia, a exploração dos recursos cinegéticos ou ainda qualquer outra actividade agrária, excepto no que respeita às acções correspondentes ao constante no Artigo 40º do presente Regulamento.

Artº 39º - Utilização de Espécies Florestais de Rápido Crescimento

- 1 - As acções de arborização e rearborização com recurso a espécies florestais de rápido crescimento, exploradas em revoluções curtas (cortes rasos sucessivos com intervalos inferiores a 16 anos) e que incidam sobre áreas superiores a 50,0 ha, ficam condicionadas a parecer prévio da Direcção Geral de Florestas.
- 2 - As acções definidas no número anterior deste artigo e que incidem em áreas inferiores a 50,0 ha, ficam sujeitas a parecer prévio da Câmara Municipal.

Artº 40º - Edificabilidade

- 1 - Nesta área não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se, apenas, construções nas condições dos números seguintes deste artigo, para além das destinadas à prevenção e combate de fogos florestais:

- 2 - Admitem-se construções para instalações de apoio à actividade florestal, desde que;
 - a) a área mínima da parcela seja de 5 000 m²;
 - b) a cêrcea não seja superior a 1 piso ou 4,5 metros;
 - c) a área de implantação das construções não exceda 500 m²;
 - d) seja garantida a manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60% da área total da parcela;
 - e) estejam afastadas no mínimo de 10 metros de qualquer construção com funções residenciais, sendo esta distância de 100 metros quando as instalações de apoio à actividade florestal sejam indústrias de serração;
 - f) o afastamento mínimo das construções seja de 10 metros em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6 metros em relação aos outros limites.

- 3 - Admitem-se construções para fins habitacionais desde que se trate de uma moradia unifamiliar e:
 - a) a área mínima da parcela seja de 5000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas, e distanciadas entre si menos de 50 metros;
 - b) a cêrcea não seja superior a 2 pisos;
 - c) o índice máximo de utilização seja de 0,04, excepto no caso de colmatação, em que será de 0,30;
 - d) a construção seja servida por via pública existente;
 - e) seja garantida a manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 80% da área total da parcela.

- 4 - Admitem-se construções para fins turísticos, equipamentos públicos ou privados de interesse municipal, desde que:
 - a) a área mínima da parcela seja de 5000 m²;
 - b) a cêrcea não seja superior a 2 pisos, excepto para estabelecimentos hoteleiros que serão analisados caso a caso;
 - c) o índice máximo de utilização seja de 0,04.

- 5 - Admitem-se construções para fins de grandes superfícies comerciais, desde que:
- a) a área mínima da parcela seja de 25 000 m²;
 - b) a cêrcea não seja superior a 8,5 metros;
 - c) a área de implantação dos edifícios não exceda 10% da área da parcela;
 - d) o afastamento mínimo da construção seja de 20 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública, de 50 m ao limite posterior e de 10 m aos limites laterais;
 - e) no interior de cada lote exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio;
 - f) seja apresentado com o processo de licenciamento o projecto de integração paisagística e o estudo de impacto ambiental nos casos previstos no Dec-Reg n^o 25/93, de 17 de Agosto;
 - g) a área mínima a manter florestada seja de 80% da área da parcela.

Art^o 41^o - Vias e Infraestruturas

- 1 - Em todas as situações referidas no artigo anterior devem ser garantidas as condições de acesso, de estacionamento em acordo com o número 1 do Art^o 21^o do presente Regulamento, de integração paisagística e protecção ambiental.
- 2 - A impossibilidade ou a inconveniência de execução de soluções individuais para as infraestruturas e tratamento dos efluentes poderá ser motivo de inviabilidade da construção.
- 3 - A execução e manutenção de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

Secção X**Áreas Florestais de Produção Condicionada****Artº 42º - Usos e Actividades**

- 1 - Esta área possui características naturais que implicam condicionantes à livre produção florestal, nomeadamente por se tratar de encostas com declives acentuados e, consequentemente, elevados riscos de erosão.
- 2 - Nesta área é interdita qualquer técnica de preparação do solo que conduza à destruição do relevo natural e do solo arável, ou que de uma forma geral possa aumentar os riscos de erosão, nomeadamente a mobilização do solo segundo a linha de maior declive e a limpeza de matos com recurso à utilização de máquinas equipadas com lâmina frontal.
- 3 - As espécies florestais a utilizar deverão ser preferencialmente as autóctones, nomeadamente os carvalhos, ou ainda resinosas de folha miúda, por forma a constituírem povoamentos de baixo risco de incêndio, sendo a utilização de outras espécies apenas aconselhável quando as características edafo-ecológicas não permitam a utilização daquelas.
- 4 - As acções de exploração florestal baseadas em cortes rasos não deverão exceder a largura de 100 m segundo a linha de maior declive, sem que permaneça uma faixa de igual largura sem cortar, durante pelo menos 2 anos para povoamentos de eucalipto e de 4 anos para pinheiro bravo.
- 5 - Nas zonas críticas e de maior risco de incêndio a submeter a Plano Especial, de acordo com o assinalado na Planta de Ordenamento, todas as acções de arborização e rearborização carecem do parecer prévio da Direcção Geral de Florestas e da

CEFF Municipal, enquanto os Planos Especiais não estiverem aprovados.

6 - A esta área é aplicável o constante no Artº 39º do presente Regulamento.

Artº 43º - Edificabilidade

Nesta área não se admitem construções, excepto as afectas a instalações de prevenção e combate a fogos florestais, desde que manifesta a impossibilidade ou ineficácia de localização noutras áreas.

Secção XI**Área Agro-Florestal****Artº 44º - Usos e Actividades**

- 1 - Esta área destina-se à actividade agro-florestal, não sendo permitido o fraccionamento em parcelas de área inferior à superfície mínima correspondente à unidade de cultura legalmente fixada, devendo ser garantidos os níveis mínimos de aproveitamento do solo.
- 2 - As acções de arborização/rearborização deverão ser feitas com recurso a espécies produtoras de madeira de qualidade, nomeadamente carvalhos, castanheiros e noqueiras, sendo de promover a reconversão dos povoamentos existentes de pinheiro bravo e eucalipto com as espécies referidas.

Artº 45º - Edificabilidade

- 1 - Não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se, apenas, construções nas condições dos números seguintes deste artigo.
- 2 - Admitem-se construções para instalações destinadas à produção e exploração agrícola ou florestal, desde que:
 - a) não afectem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico, da salubridade e funcional;
 - b) a cêrcea não seja superior a 1 piso ou 4,5 metros;
 - c) não ocupem uma área coberta superior a 4% da área total da exploração, com o máximo de 200 m²;
 - d) estejam afastadas no mínimo de 10 metros de qualquer construção com funções residenciais, sendo esta distância

- de 100 metros quando as instalações de apoio á actividade agro-florestal sejam indústrias de serração;
- e) o afastamento mínimo das construções seja de 10 metros em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6 metros em relação aos outros limites.
- 3 - Admitem-se construções para fins habitacionais desde que se trate de uma moradia unifamiliar e:
- a) a área mínima da parcela seja de 3000 m², excepto nos casos de colmatação entre construções de habitações existentes, devidamente licenciadas, e distanciadas entre si menos de 50 metros;
 - b) a cércea não seja superior a 2 pisos;
 - c) o índice máximo de utilização seja de 0,06, excepto no caso de colmatação, em que será de 0,30;
 - d) a construção seja servida por via pública existente.
- 4 - Admitem-se construções para fins turísticos, equipamentos públicos ou privados de interesse municipal, desde que:
- a) a área mínima da parcela seja de 3000 m²;
 - b) a cércea não seja superior a 2 pisos, excepto para o caso de estabelecimentos hoteleiros que serão analisados caso a caso;
 - c) o índice máximo de utilização seja de 0,06.
- 5 - Admitem-se construções para fins industriais, de armazenagem ou de grandes superfícies comerciais:
- a) a área mínima da parcela seja de 10.000 m²;
 - b) a cércea não seja superior a 8,5 metros;
 - c) a área de implantação dos edifícios não exceda 30% da área da parcela;

- d) o afastamento mínimo da construção seja de 20 m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública, de 50 m ao limite posterior e de 10 m aos limites laterais;
- e) no interior de cada lote exista o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas bem como ao estacionamento próprio;
- f) seja apresentado com o processo de licenciamento o projecto de integração paisagística e o estudo de impacto ambiental nos casos previstos no Dec-Reg n.º 25/93, de 17 de Agosto;
- g) a área máxima de afectação do solo por construção, parques de depósito de material, arruamentos e estacionamentos ou por outros tipos de impermeabilização ou inutilização do solo, não seja superior a 50% da área da parcela

Art.º 46.º - Vias e Infraestruturas

É aplicável o disposto no Art.º 41.º do presente Regulamento.

Secção XII**Redes Ferroviária e Rodoviária****Artº 47º - Faixas non aedificandi**

- 1 - Aplicam-se às redes existentes e previstas o constante nas disposições gerais e específicas relativas a zonas de servidão e faixas non-aedificandi de protecção às redes ferro e rodoviária.
- 2 - Na linha de caminho de ferro da Póvoa prevista para a ligação ao aeroporto, e enquanto não estiver aprovado o plano ou anteprojecto da sua execução, deverá ser considerada uma faixa de protecção "non-aedificandi" de 50 metros para cada lado do eixo definido na Planta de Ordenamento.
- 3.a) Nas rodovias propostas de âmbito municipal ou de âmbito nacional não sujeitas à jurisdição da JAE, e enquanto não estiverem elaborados os projectos de execução e os planos de ocupação marginal, deverá ser considerada uma faixa de protecção "non-aedificandi" de 100 m ao longo das vias e centrada no eixo definido na Planta de Ordenamento.
- b) Nestas vias e sempre que elas possuam um carácter estruturante no ordenamento do território, com funções de distribuidoras principais ou variantes à travessia dos aglomerados, os acessos aos lotes ou parcelas marginantes deverá ser realizado a partir de vias secundárias subsidiárias.

CAPÍTULO IV**Unidades Operativas de Gestão****Artº 48º - Definição e Regime**

- 1 - As unidades operativas de gestão são relativas a espaços de ordenamento ou conjuntos de espaços de ordenamento que deverão prioritariamente ser sujeitos a planos específicos de intervenção urbanística municipal, ao abrigo do Dec-Lei nº 69/90 de 2 de Março, ou a Planos Especiais definidos de acordo com o Dec-Lei 55/81, de 18 de Dezembro, e Dec-Lei 327/90, de 22 de Outubro, correspondendo às áreas abrangidas pelas seguintes Planos:
- a) Plano de Urbanização da Cidade da Maia (P1)
 - b) Plano de Urbanização de Maia-Leste
 - c) Plano de Urbanização da Vila de Águas Santas
 - d) Plano de Urbanização da Vila do Castelo da Maia
 - e) Plano de Urbanização de Moreira - Pedras Rubras
 - f) Plano de Pormenor do Novo Núcleo Urbano de Nogueira-Milheirós
 - g) Plano de Pormenor do Novo Núcleo Urbano de Castelo da Maia
 - h) Plano de Pormenor da Área Adjacente ao Aerodrómo de Vilar de Luz
 - i) Plano de Pormenor do Largo da Feira da Maia
 - j) Plano de Pormenor do Largo da Feira de Pedras Rubras
 - k) Plano de Pormenor da Futura "Área Residencial" de Apoio ao Parque da Ciência e Tecnologia
 - l) Plano de Pormenor da Área para a Prática de Golfe
 - m) Plano de Pormenor do Business Center
 - n) Plano de Pormenor da Área destinada ao "Parque das Nações e da Comunidade Lusíada"
 - o) Plano de Pormenor do "Parque Zoológico"
 - p) Plano de Pormenor da Quinta da Pícu
 - q) Plano de Pormenor da Cruz das Guardadeiras

- r) Plano de Pormenor do Futuro "Parque Industrial de Apoio ao Parque da Ciência e Tecnologia"
- s) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Maia II
- t) Planos Especiais para Zonas Críticas de Incêndio

2 - Enquanto os planos definidos no ponto anterior não estiverem aprovados, a ocupação, o uso e a transformação do solo reger-se-ão pelo presente Regulamento.

CAPÍTULO V**Disposições Finais****Artº 49º - Alterações à Legislação**

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem, consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

Artº 50º - Acertos e Rectificação de Classes e Categorias

1 - A transposição de qualquer parcela para uma classe ou categoria de Espaço distinta daquela que lhe está consignada na Planta de Ordenamento, só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do PDMM;
- b) Planos de Urbanização e Planos de Pormenor - previstos ou não no PDMM - depois de aprovados;
- c) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços desde que por razões de cadastro da propriedade ou necessidade de referência a elementos físicos de fácil identificação e com carácter imutável.

Porto, Outubro de 1993

 **TECNOPOR**
CONSULTORES TÉCNICOS, L^{DA}