

*Texto escrito conforme o **Acordo Ortográfico** - convertido pelo Lince*

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA HISTÓRICA DA MURTOSA

DISCUSSÃO PÚBLICA

CÂMARA MUNICIPAL DA MURTOSA

MAIO 2012

REGULAMENTO
URBANÍSTICO

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1 - Âmbito
- Artigo 2 - Objetivos
- Artigo 3 - Composição do Plano
- Artigo 4 - Instrumentos de Ordenamento em Vigor
- Artigo 5 - Condicionantes
- Artigo 6 - Definições e Conceitos

CAPÍTULO II – ESTRUTURA DE ORDENAMENTO E DE ZONAMENTO

- Artigo 7 - Classificação e Qualificação do Solo

SECÇÃO I – ESPAÇO CENTRAL

- Artigo 8 - Constituição
- Artigo 9 - Regras e Parâmetros Urbanísticos
- Artigo 10 - Regras e Orientações tipomorfológicas específicas
- Artigo 11 - Condicionamentos Urbanísticos
- Artigo 12 - Incompatibilidades
- Artigo 13 - Alinhamentos
- Artigo 14 – Edifícios anexos
- Artigo 15 - Infraestruturas
- Artigo 16 - Empenas
- Artigo 17 - Valores Patrimoniais

SECÇÃO II – ESPAÇO USO ESPECIAL – ZONA DE EQUIPAMENTO

- Artigo 18 - Características Morfológicas e Funcionais
- Artigo 19 - Orientações Urbanísticas

SECÇÃO III – ESPAÇO VERDE – ZONA VERDE URBANA

- Artigo 20 - Características Morfológicas e Funcionais

CAPÍTULO III – REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

- Artigo 21 - Âmbito e Objetivos
- Artigo 22 - Espaço Canal

CAPÍTULO IV – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 23 - Princípios

Artigo 24 – Sistemas de Execução

Artigo 25 - Cedências e Compensações

Artigo 26 - Ações de Perequação Compensatória

Artigo 27 - Mecanismos de perequação

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 28 - Alterações

Artigo 29 – Entrada em vigor

Artigo 30 - Omissões

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1

Âmbito

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Urbanização da Zona Histórica da Murtosa, adiante designado por PU-ZHM, sendo que, o respetivo âmbito territorial é a área delimitada na Planta de Zonamento como Área de Intervenção do Plano.

Artigo 2

Objetivos

O PU-ZHM tem em conta a prossecução dos seguintes objetivos estratégicos:

- a) Adequar as regras de gestão urbanística à realidade do tecido urbano existente e consolidado que integra a Zona Histórica da Murtosa;
- b) Promover a requalificação urbanística da zona histórica recuperando os valores da identidade e da memória e do sítio enquanto lugar de vivência e sociabilidade urbana contribuindo, nomeadamente, para a salvaguarda e preservação das características arquitetónicas de edifícios marcantes da imagem urbana do sítio;
- c) Ordenar e disciplinar a relação entre o espaço público e o espaço privado estabelecendo regras para a e definição de alinhamentos adequados às características do tecido urbano existente.

Artigo 3

Composição do Plano

1. O PU-ZHM é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento;
- c) Planta de Zonamento Acústico;
- d) Planta de Condicionantes.

2. O PU-ZHM é acompanhado por:

- a) Relatório do Plano (que integra o Programa de Execução)
- b) Relatório de Fundamentação da dispensa da elaboração do procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica);
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Planta da Situação Existente e Conflitos;

- e) Planta da Rede Viária e Espaço Público;
- f) Planta dos Traçados das Infraestruturas;
- g) Planta Equipamentos de Utilização Coletiva;
- h) Planta das Demolições e Áreas de Conflito;
- i) Planta da Volumetria;
- j) Planta do Estado de Conservação;
- k) Planta das Funções;
- l) Planta das Licenças e/ou Autorizações;
- m) Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal da Murtosa;
- n) Planta de Condicionantes do Plano Diretor Municipal da Murtosa;
- o) Ficha de Dados Estatísticos.

3. O PU-ZHM é, ainda, acompanhado pelo Mapa de Ruído.

Artigo 4

Instrumentos de Ordenamento em Vigor

1 - Com a entrada em vigor do presente PU-ZHM são revogadas, na sua área de intervenção, as normas urbanísticas constantes no Plano Diretor Municipal da Murtosa.

2 – O Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU) deve atender às especificidades da Zona Histórica da Murtosa, em capítulo específico.

Artigo 5 - Condicionantes

Serão observadas todas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos, constantes da legislação em vigor, nomeadamente os assinalados na planta de Condicionantes.

Artigo 6 - Definições e Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento são adotadas as definições que constam da legislação em vigor, nomeadamente as expressas no Decreto regulamentar 9/2009 de 29 de maio.

CAPÍTULO II

ESTRUTURA DE ORDENAMENTO E ZONAMENTO

Artigo 7

Classificação e Qualificação do Solo

1. Todo a área que integra o PU-ZHM é classificada como integrante da Classe de Espaço: Solo Urbano.
2. Todo a área que integra o PU-ZHM é, ainda, classificada como integrante da Categoria Operativa: Solo Urbanizado.
3. Em função do seu uso dominante são definidas as seguintes Categorias Funcionais de Espaço representadas na Planta de Zonamento e que constituem os elementos da estrutura espacial do território municipal:
 - a) Espaço Central correspondente à ocupação dominante pelas diversas funções urbanas, nomeadamente residencial, comércio, serviços e equipamentos ou outras compatíveis ou complementares com a função residencial.
 - b) Espaço de Uso Especial correspondente às zonas vocacionadas para a instalação de equipamentos e que envolvem áreas afetas à Santa Casa da Misericórdia e ao Centro Comunitário.**
 - c) Espaço Verde que corresponde a áreas ajardinadas ou tratadas, de pequena dimensão, e que representam espaços públicos.

SECÇÃO I

ESPAÇO CENTRAL

Artigo 8

Constituição

1. Toda a área de intervenção corresponde à principal centralidade urbana do município da Murtosa e integra um tecido urbano perfeitamente estruturado, infraestruturado e consolidado onde registam concentrações de construções, funcionalmente diversificadas, onde predomina a função residencial mas que é complementada pela existência de comércio, de serviços e de equipamentos de utilização coletiva.

2. Em função das características tipomorfológicas existentes e das soluções de intervenção propostas o Espaço Central subdivide-se em três subcategorias;

- c) Zonal a Recuperar.
- b) Zona a Reconverter;
- c) Zona Consolidada.

3. A Zona a Recuperar corresponde a um conjunto de edificações com frente para as ruas Dr. Carlos Barbosa, Avenida 29 de outubro e a Rua António Freitas Guimarães, que apresentam uma forte relação com a imagem urbana da Zona Histórica e com a Praça Jaime Afreixo e cujas características arquitetónicas refletem a imagem e a identidade da zona, integrado, designadamente, os seguintes edifícios:

- a) Arquivo Municipal;
- b) Caixa Geral de Depósitos;
- c) Antigos Paços do Concelho;
- d) Café da Praça;
- e) Santa Casa da Misericórdia;
- f) Centro Recreativo Murtosense.

4. A Zona a Reconverter corresponde a áreas que embora apresentem elevados níveis de consolidação urbanística apresentam, também, em especial no interior dos quarteirões, características de desestruturação urbanística (coexistência de anexos, garagens, pequenos armazéns e outras estruturas edificadas, sem apoio de uma rede de arruamentos coerente estruturada) que importa resolver, conferindo a estes espaços uma estrutura e uma legibilidade urbana mais coerente.

5. A Zona Consolidada corresponde ao tecido urbano perfeitamente consolidado onde as intervenções urbanísticas incidirão na colmatação e/ou recuperação e substituição dos edifícios.

Artigo 9

Parâmetros Urbanísticos

1. A edificabilidade é determinada pelo respeito pela altura da fachada e pelo alinhamento dominantes no tecido urbano envolvente e, sem prejuízo, dos alinhamentos definidos na Planta de Zonamento.

2. Independentemente do disposto no número anterior, o número máximo admissível de pisos acima do solo é de 3 (três), e a correspondente altura absoluta, máxima, não pode exceder os 15 metros.

3. As operações de loteamento que impliquem obras de urbanização e, em especial, a execução de novos arruamentos, devem observar os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de Ocupação do Solo máximo: 0,60
- b) Índice de Utilização do Solo máximo: 1,8

Artigo 10

Regras e Orientações tipomorfológicas específicas

1. Na Zona a Recuperar deve preservar-se as características arquitetónicas dos edifícios existentes, admitindo-se obras de recuperação e reconstrução respeitadoras da linguagem, dos ritmos e das demais características do edificado, e admitem-se, ainda:

- a) Obras de ampliação e de alteração volumétricas, desde que indispensáveis à melhoria das condições associadas às funções a instalar e desde que se garanta, sempre, a manutenção dos ritmos e das características arquitetónicas das fachadas principais dos edifícios assinalados na Planta de Zonamento;
- b) Demolições, apenas, nos casos em que se comprovem reconhecidos riscos ao nível de segurança e/ou de saúde pública.

2. Na Zona a Reconverter deve observar-se as seguintes regras e orientações tipomorfológicas:

- a) A edificabilidade suportada pelos arruamentos existentes e infraestruturados deve procurar integrar-se nas características de legibilidade do arruamento onde se inserem;
- b) Nas áreas localizadas no interior dos quarteirões a edificabilidade fica condicionada à prévia elaboração de operação de loteamento e/ou unidade de execução que estabeleça e garanta essa estruturação e legibilidade urbana.
- c) As soluções arquitetónicas e os materiais a utilizar devem apresentar formas e características dialogantes com o carácter e características dos edifícios e do tecido urbano existente, mas evidenciando características de uma arquitetura contemporânea respeitando, sem mimetismos, a envolvente próxima.

3. Na Zona Consolidada a edificabilidade rege-se, apenas, pelo disposto no artigo 9.º.

Artigo 11

Condicionamentos urbanísticos

1. As normas urbanísticas contidas no presente regulamento, por si só, não determinam a gestão urbanística, obrigando as propostas de intervenção, como obras de construção ou obras de urbanização, à prévia observância de uma correta inserção urbanística com a envolvente urbana, bem como o respeito por todas as servidões e restrições de utilidade pública, mesmo que não expressas no presente regulamento.

2. Para efeitos da aplicação do número anterior entende-se por envolvente urbana o troço de arruamento onde se insere a pretensão, numa extensão de 50 metros para cada lado da pretensão ou até ao arruamento perpendicular mais próximo.

3. A Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva e estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu especto exterior e ainda à impermeabilização do solo, desde que tal se destine a garantir uma correta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores urbanísticos e arquitetónicos dessa área.

Artigo 12

Incompatibilidades

1. A área de intervenção do plano destina-se, predominantemente, à localização de atividades residenciais bem como de equipamentos, atividades comerciais e de serviços e, excecionalmente, atividades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial, nos termos legais.

2. Não poderá ser autorizada a realização de ações ou a instalação de atividades que apresentem formas e incompatibilidade com a ocupação e destino preferencial das categorias de espaço onde se inserem.

3. Haverá razões suficientes de incompatibilidade quando a ocupação, utilização ou instalação de atividades, decorram incidências urbanas, ambientais e paisagísticas negativas, nomeadamente:

- a) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento.
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento ou produção de movimentos de cargas e descargas em regime permanente que prejudiquem a utilização da via pública.
- c) Agravamento de riscos de incêndio ou explosão.
- d) Dimensões ou outras características arquitetónicas não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente.

Artigo 13 Alinhamentos

1. Na Planta de Zonamento encontram-se definidos os alinhamentos propostos para os principais arruamentos que devem estabelecer a relação de fronteira entre o espaço público e o espaço privado.
2. O alinhamento deve ser garantido através da relação de continuidade e contiguidade entre os elementos urbanos que caracterizam a ocupação urbana ao longo do arruamento (plano de fachadas ou muro), não podendo resultar das soluções urbanísticas e descontinuidades de leitura da perspetiva do arruamento.
3. Nos arruamentos e vielas existentes, cujos alinhamentos não estejam representados na Planta de Zonamento, e que garantem o acesso às edificações existentes observam-se as seguintes regras:
 - a) Na recuperação e ampliação de edificado existente observa-se o alinhamento dominante.
 - b) No caso de demolição, a edificação nova, deve garantir, no mínimo, um afastamento ao eixo do arruamento de 1,75 metros.

Artigo 14 Edifícios anexos

- 1 – Os edifícios anexos (anexos, garagens e outras) deverão, conjuntamente com a construção principal, formar um conjunto harmonioso, devidamente integrado, quer a nível estético quer a nível funcional.
- 2 – A área máxima de implantação dos edifícios anexos, nas moradias unifamiliares, não poderá exceder 80,00m², podendo ser superior quando a área destas não for superior a 20% da área do logradouro da parcela em perímetro urbano.
- 3 – A área máxima de implantação dos edifícios anexos, nas edificações com mais de uma unidade de ocupação ou fração, não poderá exceder **30,00m²** por cada unidade ou fração, podendo ser superior, quando a área (total) destas não for superior a 25% da área do logradouro da parcela em perímetro urbano.
- 4– Os edifícios anexos só poderão ter **um piso, cuja altura** não poderá ser superior a **4,00m**, medidos entre o seu ponto mais elevado e o terreno onde se implantem.

Artigo 15

Infraestruturas

A Câmara Municipal poderá determinar a cedência das áreas necessárias à retificação dos arruamentos, nomeadamente para a execução dos alinhamentos propostos na Planta de Zonamento, melhoria da faixa de rodagem e execução de passeios e outros espaços públicos.

Artigo 16

Empenas

As empenas dos novos edifícios e as resultantes do acréscimo de pisos a edifícios existentes serão revestidas com o material utilizado na fachada principal ou com outro material de construção, que assegure, segundo parecer técnico, uma correta integração urbanística e paisagística na sua envolvente, a não ser que no decorrer da construção edifício, venha a ser licenciado para a parcela contígua à empena em causa, um outro edifício que com esta venha a ter contacto na sua totalidade ou em parte, pelo que nessa área fica dispensado o cumprimento do disposto, relativamente ao material a utilizar.

Artigo 17

Valores Patrimoniais Locais

1. Identificam-se, na Planta de Zonamento, os seguintes Valores Patrimoniais Locais:

- a) Edifício dos Antigos Paços do Concelho.
- b) Edifício Tavares Gravato / Arquivo Municipal
- c) Santa Casa da Misericórdia / Antigo Asilo-Hospital de S. Lourenço
- d) Centro Recreativo Murtosense

2. A Câmara Municipal pode impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial destas edificações por se considerarem de inegável valor cultural para o território concelhio e representarem traços da identidade local.

SECÇÃO II

ESPAÇO DE USO ESPECIAL – EQUIPAMENTO

Artigo 18

Características Morfológicas e Funcionais

Estes espaços integram os principais espaços reservados e vocacionados para a instalação de equipamentos de utilização coletiva mais relevantes para o quotidiano desta centralidade urbana e correspondem às áreas envolventes da Santa Casa da Misericórdia e do Centro Comunitário.

Artigo 19

Orientações e Parâmetros Urbanísticos

1. São admitidas obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e conservação, desde que devidamente justificadas pela necessidade de introdução de melhorias das condições de funcionalidade existentes e desde que se salvguarde o enquadramento urbano e paisagístico do local.
2. A edificabilidade nestas zonas não pode exceder os seguintes índices urbanísticos:
 - a) O índice de utilização do solo, 1.8
 - b) Altura da fachada, 15 metros
3. É, ainda, admissível a alteração de usos desde que se mantenha a função de Equipamento de Utilização Coletiva ou de Espaço Público.

SECÇÃO III

ESPAÇO VERDE - ZONA VERDE URBANA

Artigo 20

Características Morfológicas e Funcionais

1. Constituem um conjunto de espaços de descompressão urbana que devam ser arborizados e/ou ajardinados, sendo o seu uso marcadamente público.
2. Podem admitir a instalação de pequenas estruturas urbanas de apoio, nomeadamente: quiosques, parques infantis e o respetivo mobiliário urbano.

CAPITULO III

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTOS

Artigo 21

Âmbito e Objetivos

Na Planta de Zonamento assinalam-se os Espaços Canais para arruamentos existentes, e para arruamentos propostos, identificando os elementos que o constituem.

Artigo 22

Espaço Canal

1. O espaço canal é delimitado em função do alinhamento proposto e estabelece o limite entre o espaço público e o espaço privado.

2. As passeadeiras quando existam devem ser sobrelevadas à cota dos passeios, com uma dimensão mínima de 2,40 metros e com rampeamento de 1,10 de extensão.

3. Todas as novas edificações terão de dispor dentro do perímetro do respetivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, em função dos destinos de uso do edificado e da sua dimensão, garantindo os seguintes valores mínimos de lugares de estacionamento:
 - a) Um lugar por cada fogo em tipologias unifamiliares;
 - c) Um lugar por cada 120m² de área bruta de construção destinada a habitação coletiva;
 - d) Um lugar por cada 100m² de área bruta de construção destinada a comércio, serviços, indústria e armazenagem;
 - f) Um lugar por cada 5 quartos em Estabelecimento Hoteleiro;
 - g) Um lugar por cada 20 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

4. Por se tratar de uma área que integra a Zona Histórico de Paredelhas, o município poderá admitir em situações de exceção, devidamente fundamentadas, a dispensa do cumprimento das disposições constantes no número anterior.

CAPITULO IV

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 23

Princípios

Todas as operações urbanísticas visam promover a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem.

Artigo 24

Sistema de Execução

A execução do PU-ZHM processa-se, predominantemente, através do recurso de operações urbanísticas previstas no regime jurídico de urbanização e edificação enquadradas nos seguintes sistemas de execução:

- a) Sistema de Compensação para a execução das Zonas a Recuperar e a Reconverter;
- b) Sistema de Imposição Administrativa, para a adoção de novos alinhamentos propostos na Planta de Zonamento e para a execução da Zona a Reconverter, caso não ocorram transformações urbanísticas decorridos 3 anos após a eficácia do presente plano.

Artigo 25

Cedências e Compensações

Nas operações de loteamento ou de parcelamento urbano, as áreas de cedência destinadas a equipamentos coletivos, espaços verdes de utilização coletiva e infraestruturas viárias, são de acordo com o definido no quadro seguinte:

Tipo de Ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	20m ² / fogo	15m ² / fogo
Habitação Coletiva	20m ² / 120m ² a.c. hab.	15m ² / 120m ² a.c. hab.
Comércio	20m ² / 100m ² a.c. com.	15m ² / 100m ² a.c. com.
Serviços	20m ² / 100m ² a.c. serv.	15m ² / 100m ² a.c. serv.
Indústria e ou armazéns	20m ² / 100m ² a.c. ind/armaz.	15m ² / 100m ² a.c. ind/armaz.

Artigo 26

Ações de Perequação Compensatória

Tratando-se de uma área, perfeita e globalmente, consolidada, as ações de perequação compensatória apenas ocorrerão em unidade de execução que vierem a ser delimitadas para estruturação e organização urbanística das zonas a reconverter.

Artigo 27

Mecanismos de Perequação

1. Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da execução de Unidades de Execução que vierem a ser constituídas são o Índice Médio de Utilização (IMU), o Índice Médio de Cedência e a Repartição dos Custos de Urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e do índice médio de cedência decorrem da edificabilidade permitida pelo PU.ZHM e concretizada na respetiva Unidade de Execução.
3. A Repartição dos Custos de Urbanização deve considerar a redistribuição dos custos totais de infraestruturação proporcionalmente à edificabilidade concretizada e decorrente da respetiva Unidade de Execução.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 28

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.

Artigo 29

Entrada em vigor do Plano

O PU-ZHM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 30

Omissões

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



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA **ZONA HISTÓRICA DA MURTOSA**
REGULAMENTO URBANÍSTICO MAIO 2012