

previstas no presente Regulamento, com faculdade de delegação em qualquer dos Vereadores.

2 — À entidade competente para a aplicação da coima e das sanções acessórias nos termos do número anterior incumbe, igualmente, ordenar a apreensão provisória de objetos, mercadorias ou equipamentos, bem como determinar o destino a dar aos objetos declarados perdidos a título de sanção acessória.

3 — As receitas provenientes da aplicação de coimas previstas no presente Regulamento revertem integralmente para a Câmara Municipal de Maфра.

CAPÍTULO VII Disposições finais

Artigo 44.º

Taxas

1 — As taxas referidas no presente regulamento são as previstas na Tabela de Taxas em vigor no Município de Maфра.

2 — As taxas devidas pela atribuição de espaços de venda em feiras serão liquidadas nos seguintes moldes:

- a) O pagamento das taxas relativas ao primeiro mês de ocupação dos espaços de venda atribuídos é efetuado aquando do procedimento de seleção;
- b) O pagamento das taxas referentes aos meses subsequentes é efetuado até ao último dia útil do mês anterior ao da realização da feira;
- c) O pagamento efetuado em data posterior à referida na alínea anterior sofrerá um acréscimo de 30 %.

3 — As taxas devidas pela atribuição do direito de ocupação do espaço público com venda ambulante e prestação de serviços de restauração ou de bebidas com caráter não sedentário serão liquidadas aquando do procedimento de seleção.

4 — As taxas devidas pela venda ambulante em equipamento móvel dos produtos identificados no Anexo III ao presente regulamento ou sem utilização de qualquer equipamento de apoio ao exercício da atividade serão liquidadas aquando da apresentação da mera comunicação prévia, no «Balcão do empreendedor».

Artigo 45.º

Dúvidas e omissões

As lacunas, omissões ou dúvidas de interpretação e integração de lacunas suscitadas na aplicação das disposições do presente regulamento serão preenchidas ou resolvidas pela Câmara Municipal ou, em caso de delegação ou subdelegação de competências, pelo seu Presidente ou Vereador, respetivamente.

Artigo 46.º

Norma Revogatória

A partir da data da sua entrada em vigor, ficam revogadas as disposições contrárias às estabelecidas no presente regulamento.

Artigo 47.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

Modelo de recibo a que se refere o n.º 1 do artigo 11.º do presente regulamento

CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA CONTRIBUINTE N.º 502177080 FEIRAS		Recibo N.º _____
Recebi do(a) Sr(a) _____		
Contribuinte n.º _____, a importância de € _____ referente à		
Ocupação ocasional do lugar n.º _____ destinada à venda de _____		
Data ____/____/____		
O Funcionário _____		

ANEXO II

Locais a que se refere o n.º 1 do artigo 24.º do presente regulamento

Freguesias	Localização proposta	Número Máximo de Unidades Móveis de Restauração e Bebidas	Venda Ambulante			Restrições	Observações	Coordenadas Geográficas (UTM)	
			A - Vendas Ativas/Abertas (de 08h00 às 18h00)	B - Vendas Ativas/Abertas (de 18h00 às 01h00)	C - Vendas Ativas/Abertas (de 01h00 às 08h00)			Latitude	Longitude
1	Acacia	Rua de São Pedro - Coimbra				Restrição de venda de 08h00 às 18h00	MAFRA	48914	389 28 13,2142
2	Carvalho	Rua de Coimbra				Restrição de venda de 08h00 às 18h00	MAFRA	48914	389 28 13,2142
3	Castanheira	Rua de Coimbra	1				MAFRA	48914	389 28 13,2142
4	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
5	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
6	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
7	Castanheira	Rua de Coimbra	1				MAFRA	48914	389 28 13,2142
8	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
9	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
10	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
11	Castanheira	Rua de Coimbra	1	1			MAFRA	48914	389 28 13,2142
12	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
13	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
14	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
15	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
16	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
17	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
18	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
19	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
20	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
21	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
22	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
23	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
24	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
25	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
26	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
27	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
28	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
29	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
30	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
31	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
32	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
33	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
34	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
35	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
36	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
37	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
38	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
39	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
40	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
41	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
42	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
43	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
44	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
45	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
46	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
47	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
48	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
49	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
50	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
51	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
52	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
53	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
54	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
55	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
56	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
57	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
58	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
59	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
60	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
61	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
62	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
63	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
64	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
65	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
66	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
67	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
68	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
69	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
70	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
71	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
72	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
73	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
74	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
75	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
76	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
77	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
78	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
79	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
80	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
81	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
82	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
83	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
84	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
85	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
86	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
87	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
88	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
89	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
90	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
91	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
92	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
93	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
94	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
95	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
96	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
97	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
98	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
99	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
100	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
101	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
102	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
103	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
104	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
105	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
106	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
107	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
108	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
109	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
110	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
111	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
112	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
113	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
114	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
115	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
116	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
117	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
118	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
119	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
120	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
121	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
122	Castanheira	Rua de Coimbra					MAFRA	48914	389 28 13,2142
123	Castanheira	Rua de Coimbra							

das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, nos termos n.º 1 do artigo 79.º do RJIGT

Assembleia Municipal de Matosinhos, aos vinte e três dias do mês de fevereiro de dois mil e quinze. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Dr.ª Palmira dos Santos Macedo*.

1.ª Alteração ao Plano de Urbanização de Matosinhos Sul na União das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 2.º

[...]

1 — O Plano de Urbanização de Matosinhos Sul, tem como objetivo a reconversão da área industrial antiga de Matosinhos Sul, estabelecendo as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação de uma área com 101 ha, localizada na união das freguesias Matosinhos e Leça da Palmeira, delimitada graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de «área de intervenção», na perspetiva dum correto ordenamento do território:

a) Potenciar a pluralidade de usos de modo a manter e a requalificar a vitalidade da área do Plano, com o objetivo de a tornar atrativa e competitiva ao nível metropolitano;

b) Salvaguardar os imóveis que representam importância na memória desta área da cidade, assim como da envolvente urbana de proximidade, que permita uma imagem de coerência do todo;

c) Promover o equilíbrio ecológico e da proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

2 —
3 —
4 —

Artigo 3.º

[...]

1 —
a)
b)
c)

2 —
a) Relatório e anexos;
b) É revogado;
c)
d)
e)
f)
g)
h)
i)
j)
k)
l) É revogado;
m) Planta de Zonamento sobre ortofotomapa à escala 1:2.000 (desenho n.º 10);
n)
o) É revogado;
p) É revogado;
q) Anexo 4 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2 — Anterior Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 4 (desenho n.º 16);
r) Planta da Estrutura Ecológica à escala 1:2.000 desenho n.º 17);
s)
t)
u)
v)
w)
x)
y)
z)

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade Pública

Artigo 8.º

[...]

1 —
2 — É revogado.
3 —

Artigo 10.º

[...]

1 — Monumento Nacional o «Padrão do Bom Jesus de Matosinhos» é classificado pelo Decreto n.º 129/77 de 29 de setembro. O imóvel em causa, bem como os imóveis localizados na respetiva zona de proteção (50 metros contados a partir dos limites exteriores dos imóveis em vias de classificação), ficam abrangidos pelas disposições legais em vigor.

2 — Monumento de Interesse Público o «Edifício da Real Companhia Vinícola», é classificado pela Portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho de 2013. O imóvel em causa, bem como os imóveis localizados na respetiva zona especial de proteção, ficam abrangidos pelas disposições legais em vigor;

3 — Nas áreas abrangidas por imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, todas as intervenções carecem de parecer prévio da(s) entidade(s) de tutela, nos termos da lei de bases do património em vigor.

Artigo 11.º

[...]

É revogado.

Artigo 13.º

[...]

É aplicável o Decreto Regulamentar n.º 7/83 de 3 de fevereiro e n.º 11/85 de 15 de fevereiro e ainda o Projeto da Nova Servidão e o Plano Diretor do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, situando-se a área deste Plano de Urbanização nas Zonas 10 (Superfície Cónica) e 11 (Superfície Horizontal Exterior):

a) Na Zona 10 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros, mesmo que temporários, cuja cota máxima referenciada ao Marégrafo de Cascais, ultrapasse a cota de uma superfície com cota variável a 5%, variando de 102,00 metros a 202,00 metros;

b) Na Zona 11 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros, mesmo que temporários, que ultrapasse a cota máxima, referenciada ao Marégrafo de Cascais, de 202,00 metros e tenham, simultaneamente, 30 metros acima do solo.

Artigo 13.º-A

Servidão Gasodutos/Oleodutos

É aplicável a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 374/89 de 25 de outubro, o Decreto-Lei n.º 11/94 de 13 de janeiro ou o Decreto-Lei n.º 8/2000 de 8 de fevereiro.

TÍTULO III

Solo urbano (Uso, ocupação e transformação do solo)

Artigo 14.º

[...]

1 —
2 —
a)

b) Área de Equipamento que inclui a Área de Equipamento Público, a Área de Equipamento/Atividades Económicas e as Edificações a Salvar/Equipamento;

c) Espaços Verdes que incluem Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos, Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos, e Espaços Verdes de Enquadramento — Público;

d)

3 —

4 —

5 —

6 — É revogado.

7 — São admissíveis operações urbanísticas nos edifícios existentes, nomeadamente obras de alteração, obras de ampliação, obras de conservação, obras legalização, obras de demolição, obras de reconstrução com ou sem manutenção de fachadas e alteração de uso, desde que não criem condições de incompatibilidade com os regulamentos de edificação e urbanização em vigor e com as disposições previstas neste regulamento e ainda desde que não seja aumentada a volumetria da edificação existente em mais de 30%.

8 — Não podem ser criadas condições de incompatibilidade entre atividades nos termos da lei, e não pode haver;

a) Lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade;

b) Perturbação as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de cargas e descargas;

c) Atividades que acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão;

d) A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer atividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá cassar a respetiva autorização de utilização, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas nas alíneas anteriores, só podendo ocorrer nas situações estabelecidas no artigo 73.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro;

CAPÍTULO I

Categorias funcionais

SECÇÃO I

Espaços residenciais/Área predominantemente residencial

Artigo 16.º

[...]

1 —

2 — É revogado.

a) É revogado;

b) É revogado;

c) É revogado;

3 — É revogado.

4 —

5 — É revogado.

6 —

7 — É admissível a flexibilização dos alinhamentos e cêrceas propostas na Planta de Zonamento para o quarteirão q31 (anterior q30) excluindo a área ocupada pelo edifício a salvar/Equipamento, sendo permitido outros alinhamentos e cêrceas para as edificações deste quarteirão, desde que não seja excedida a área bruta de construção acima do solo constante na solução urbanística da Planta de Zonamento de 28,500 m², não seja ultrapassada a cêrcea de 10 pisos acima do solo, e não seja diminuída a área de utilização pública.

SUBSECÇÃO I

Edificação a Salvar/Equipamento

Artigo 23.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 — Qualquer intervenção de obras nas Edificações a Salvar/Equipamento, só é admissível após parecer favorável da Comissão do Património

Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal e do Departamento de Administração do Território — Divisão de Planeamento Urbanístico.

SUBSECÇÃO II

Área verde de uso privado

Artigo 25.º

[...]

1 —

2 —

a)

3 —

4 —

5 — Excetua-se do uso privado previsto no n.º 1, a área do interior do quarteirão q31 (anterior q30) que deverá ser privado de uso público.

6 — O índice de impermeabilização não pode ser superior a 50%, exceto se para cumprimento do estacionamento previsto no n.º 1 do artigo 44.º deste regulamento e desde que seja comprovada impossibilidade técnica.

SUBSECÇÃO II

Área de Equipamento/Atividades Económicas

Artigo 31.º

[...]

A Área de Equipamento/Atividades Económicas está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 32.º

[...]

1 — As ações de transformação do solo na Área de Equipamento/Atividades Económicas, destinam-se à localização exclusiva de equipamentos ou serviços, de iniciativa privada.

2 —

3 — Na Área de Equipamento/Atividades Económicas apenas são permitidos os usos de equipamento e serviços.

4 —

Artigo 33.º

[...]

1 — O índice a observar para a Área de Equipamento/Atividades Económicas, nomeadamente o índice de ocupação do solo, é o que decorre diretamente da observância dos polígonos de implantação e número de pisos indicados na Planta de Zonamento.

2 — Nos casos em que não esteja definido o previsto no ponto anterior, aplicam-se os seguintes índices:

a) Índice máximo de utilização do solo — 2;

b) Índice máximo de ocupação do solo — 70 % da área do terreno;

c) Índice máximo de impermeabilização do solo — 70 % da área do terreno;

SUBSECÇÃO III

Edificações a salvar/Equipamento

Artigo 34.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 —

10 —

11 —

12 — Qualquer intervenção de obras nas edificações a salvar/Equipamento, só é admissível após parecer favorável da Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal e do Departamento de Administração do Território — Divisão de Planeamento Urbanístico.

13 —

SUBSECÇÃO IV

Imóvel Classificado Equipamento Público

Artigo 36.º

[...]

1 — O Edifício da «Real Companhia Vinícola» identificado na Planta de Zonamento é um imóvel Classificado como Monumento de Interesse Público pela Portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho de 2013.

2 — Nas áreas abrangidas por imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, todas as intervenções carecem de parecer prévio da (s) entidade (s) de tutela, nos termos da lei de bases do património em vigor.

3 — O Edifício da «Real Companhia Vinícola», e o terreno que faz parte integrante, destina-se a Equipamento Público, com os seguintes indicadores urbanísticos:

a) Índice máximo de impermeabilização — 80% do terreno afeto à operação urbanística;

b) Índice máximo de implantação — 70% do terreno afeto à operação urbanística;

c) Índice máximo de construção — 1,2 do terreno afeto à operação urbanística.

SECÇÃO III

Espaço Central

Artigo 36.º-A

Identificação

1 — O Espaço Central está identificado na Planta de Zonamento correspondendo ao quarteirão n.º 38.

Artigo 36.º-B

Regime e uso

1 — O Espaço Central, com uma área total de 192.891,23 m², destina-se à localização de atividades económicas, residenciais e de equipamento em 54% da sua área, com 103.775,48 m², de áreas verdes conjugadas com equipamento em 46% da sua área e com 89.115,75 m² correspondendo às áreas de cedência à CMM no âmbito da execução desta UOPG n.º 2.

2 — Na área de Espaço Central com 54% destinada a atividades económicas, residenciais e de equipamento, deve verificar-se:

a) O índice de utilização do solo de 0,88 do total da área de intervenção descrita em 1;

b) O índice de utilização do solo pode ser majorado em 20 %, apenas para edificação de equipamento coletivo de uso público, de iniciativa pública ou privada.

3 — Na área de Espaço Central com 46% destinada a áreas verdes conjugadas com equipamento, deve verificar-se:

a) A subdivisão da área em 25%, destinada a equipamento de uso público, de iniciativa pública ou privada, e os restantes 21%, a área verde pública;

b) A área verde pública referida na alínea anterior não deve ser edificada.

4 — Em todas as áreas deverão ser previstos os espaços necessários a arruamentos, estacionamento, infraestruturas e outros espaços impermeabilizados do domínio público.

5 — O índice máximo de impermeabilização do solo em todas as áreas em que seja possível edificar é de 0,7.

SECÇÃO IV

Espaços verdes

SUBSECÇÃO II

Espaços verdes de utilização coletiva com equipamento — públicos

Artigo 39.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 — A natureza do Equipamento público dependerá da aprovação pela Câmara Municipal com as seguintes condições:

a) Poderá pertencer ao domínio privado ou público;

b) A parcela de terreno para a sua implantação, será definida na operação urbanística com o projeto de arquitetura, e terá de corresponder exclusivamente à área de implantação da construção do equipamento;

c) É aplicável o índice de implantação de 0,20, e de ocupação de 0,40 na área verde com equipamento.

7 — É aplicável o disposto no ponto 7 do artigo 14.º, deste regulamento não sendo permitido no entanto o aumento em 30% da volumetria aí previsto.

SUBSECÇÃO II-A

Espaços verdes de enquadramento — públicos

Artigo 40.º-A

Identificação

Os Espaços verdes de enquadramento — públicos estão identificados na Planta de Zonamento.

Artigo 40.º-B

Regime e uso

1 — Os Espaços verdes de enquadramento — públicos destinam-se à localização exclusiva de espaços funcionais de enquadramento ao edificado, podendo incluir passeios, pequenos largos, áreas ajardinadas e arborizadas e rampas de acesso aos edifícios, quer por iniciativa municipal ou por iniciativa privada, conforme representado na Planta de Zonamento;

2 — Não é admitida qualquer edificação ou construção, mesmo com carácter precário ou pontual, com a exceção de rampas de acesso a edifício.

SUBSECÇÃO IV

Ribeiro da Riguinha e suas Margens

Artigo 42.º

[...]

1 —

2 —

3 — Na «Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2», são admissíveis outras tipologias e traçados de renaturalização do ribeiro da Riguinha que não a indicada na Planta de Zonamento.

SECÇÃO V

Estrutura Ecológica

Artigo 43.º

[...]

1 —

2 — A Estrutura Ecológica incide nas categorias de Espaços Verdes, Espaços de Uso Especial, Espaços Residenciais e Espaço Central, sem prejuízo dos usos e regime definidos para estas áreas no Título III, Capítulo I, Secções I, II, III, e IV deste regulamento e na Planta de Zonamento.

3 —

4 —

a)

5 —

a)

6 — Os Espaços Verdes de Enquadramento, constituem áreas de proteção entre as vias e o edificado e incidem sobre áreas cuja localização é determinante para o equilíbrio, proteção e valorização do sistema ambiental e paisagístico do espaço urbano:

a)

b)

c)

7 —

a) Incidem nesta área de PU, sobre a categoria Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamentos, sem prejuízo dos usos e regime definidos para estas áreas definidos neste regulamento e na Planta de Zonamento. Na área identificada como q38 na Planta de Zonamento, deve ser salvaguardado um corredor verde contínuo, que estabeleça uma ligação entre Parque Urbano de Real e o Parque da Cidade do Porto;

8 —

a) Incidem nesta área de PU, sobre as categorias Área Verde de Uso Privado — Logradouro. Reforçam o regime definido para estas áreas definidos neste regulamento e na Planta de Zonamento, estabelecendo a obrigatoriedade de arborização densa e permanente, nomeadamente nos espaços interiores dos quarteirões que são destinados a espaços de lazer condóminas e que são obrigatoriamente ajardinados e arborizados, contribuindo de forma muito significativa para o equilíbrio ambiental da área Plano;

9 —

10 —

11 —

CAPÍTULO II

Categorias operativas — Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 48.º

[...]

1 — Para efeitos de execução do Plano foram definidas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que serão concretizadas cada uma delas por uma Unidade de Execução, são áreas estratégicas deste Plano, estão regulamentadas cumulativamente pelas regras expressas neste Capítulo e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento.

2 — Com o objetivo de serem realizadas intervenções integradas de conjunto no respeito pelo desenho urbano considerado mais adequado, em situações “desligadas” da divisão fundiária, estão definidas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão neste Plano, com o objetivo de serem disponibilizadas Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos com dimensões razoáveis, complementados com Equipamentos Públicos e Áreas Predominantemente Residenciais.

3 —

4 — Nas Plantas de Zonamento e de Apresentação, bem como nas Plantas n.ºs 13 e 16 das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, estão identificadas e delimitadas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão estando já definido o desenho urbano na UOPG n.º 1. São identificados todos os prédios abrangidos e os usos do solo. Além do Sistema de Execução aplicável a cada Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, estão definidos os indicadores urbanísticos e os princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários

Artigo 50.º

[...]

1 —

a)

b)

c)

d)

2 —

2 1 —

a)

b)

2 2 —

a)

b)

c)

d)

3 — É revogado.

4 — São admissíveis operações urbanísticas nos edifícios existentes, nos termos do n.º 7 do artigo 14.º deste regulamento, ainda que fora do âmbito da execução da UOPG.

Artigo 51.º

[...]

É revogado.

Artigo 52.º

[...]

É revogado.

Artigo 53.º

Unidade operativa de Planeamento e Gestão n.º 2 (anterior UOPG n.º 4) Anexo n.º 4, desenho n.º 16 e Planta de Zonamento

1 — Termos de referência:

a) Qualificação da área central num espaço economicamente competitivo no contexto metropolitano, através da fixação de atividades económicas de carácter inovador associadas a equipamentos públicos, de iniciativa pública ou privada, e a espaços públicos de encontro e lazer, qualificando esta área como central;

b) Valorização das condições naturais existentes, do ribeiro da Riguiña, do bosquedo existente, e da aptidão natural do solo;

c) Dignificar o aglomerado habitacional urbanisticamente degradado, localizado na frente da circunvalação, quer por realocação ou reabilitação;

d) Espaço urbano inclusivo, tanto socialmente como sob o ponto de vista da mobilidade.

2 — Requisitos conceptuais a tomar em consideração na implementação de soluções e desenho urbano para o local:

a) Av. D. Afonso Henriques como principal via representativa e estruturante da solução;

b) Alameda Eugénio de Andrade como via de carácter funcional, de atravessamento da Matosinhos até ao IP4, e paralelamente de ligação ao Parque de Real;

c) Localização estratégica das áreas verdes de utilização coletiva e equipamentos como estruturantes do espaço urbano: devem estabelecer relações diretas com a Av. D. Afonso Henriques, sem deixar de estabelecer corredores verdes com o Parque de Real;

d) Ligação viária entre a Av. Eugénio de Andrade e a Av. D. Afonso Henriques;

e) Garantir um contínuo ambiental entre o Parque da Cidade do Porto e o Parque Urbano de Real;

f) Inclusão de mobilidade clicável;

g) Repercussão da métrica da malha urbana de Matosinhos/sul.

3 — Os Parâmetros urbanísticos para a UOPG n.º 2 encontram-se dispostos no artigo 36.ºB., deste regulamento.

4 — Sistema de Execução:

a) O Sistema de Execução aplicável é o da Cooperação (artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro);

b) A iniciativa de execução desta Unidade operativa de planeamento e gestão é dos privados podendo a Câmara Municipal substituir os proprietários que não queiram associar-se;

c) O direito concreto de construir desta Unidade operativa de planeamento e gestão está localizado e concentrado numa área indicada na planta desta Unidade operativa de planeamento e gestão, sendo obrigatório o cumprimento do polígono de implantação de edificação, alinhamentos, afastamentos, recuos que correspondem ao polígono máximo de implantação e número de pisos nela previstas para a edificação. O direito concreto de construir depende da celebração de contrato de urbanização no qual será estabelecida a distribuição dos benefícios e dos encargos entre todos os proprietários de terrenos inseridos na Unidade de Execução a elaborar, ficando obrigados a prestar ao município a compensação através da cedência das áreas de terreno identificadas como Área Verde com Equipamento e Passeios Públicos. O contrato de urbanização pode ser dispensável se a urbanização conjunta for exercida apenas por 1 proprietário;

d) No caso de não haver acordo entre os proprietários, ou não quiserem associar-se, a Câmara Municipal poderá disponibilizar-se para substituí-los, podendo exercer o direito de expropriação no caso de a Câmara considerar de utilidade pública a concretização do Plano e da Unidade de execução a elaborar;

e) Quando se verifique necessário exercer esse direito em relação a um ou mais prédios de diversos proprietários, pode a Câmara Municipal promover o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, bem como apresentar uma proposta de acordo para estruturação do reparcelamento e execução da Unidade de Execução a elaborar;

f) A execução do Plano correspondente à área a sul desta UOPG n.º 2 (anterior UOPG n.º 4), relativa à demolição ou reconversão do casario desqualificado aí existente, será da responsabilidade da Câmara Municipal, que procederá às expropriações e demolições necessárias à implementação da solução a encontrar para esta UOPG, sendo o prazo de execução determinado pelos termos de execução do contrato de urbanização referido na alínea c).

5 — Princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos:

a) O benefício dos privados, programado pelo Plano é a aplicação do índice médio de utilização de 0,88, destinado a área Predominantemente Residencial — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

b) Os encargos dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

b1) Cedência das áreas de terreno identificadas na Planta desta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designadas como Área Verde com Equipamento e Passeios Públicos, como Área verde de uso Público incluindo a renaturalização da ribeira entubada existente, e Arruamentos;

b2) Entregar ao Município essas áreas infraestruturadas de acordo com o projeto da operação urbanística;

b3) Todos os custos e encargos decorrentes das operações urbanísticas;

b4) A repartição dos custos ou encargos serão realizados conjuntamente por acordo com os proprietários mediante a proporção do direito abstrato de construir em cada propriedade.

Replicação do Regulamento do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul na união das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

1 — O Plano de Urbanização de Matosinhos/Sul, delimitado pelos quarteirões da Av. Norton de Matos, rua Heróis de França, Av. da República, Av. Vila Garcia de Arosa, Rua de D. Nuno Álvares Pereira e pela Estrada de Circunvalação, tem por objeto uma área urbana com 101 ha, localizada na união de freguesias Matosinhos e Leça da Palmeira, Concelho de Matosinhos.

Artigo 2.º

Objetivo, âmbito e aplicação

1 — O Plano de Urbanização de Matosinhos/Sul tem como objetivo a reconversão da área industrial antiga de Matosinhos/Sul, estabelecendo as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação de uma área com 101 ha, localizada na união das freguesias de Matosinhos e Leça da Palmeira, delimitada graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de «área de intervenção», na perspetiva dum correto ordenamento do território:

a) Potenciar a pluralidade de usos de modo a manter e a requalificar a vitalidade da área do Plano, com o objetivo de a tornar atrativa e competitiva ao nível metropolitano;

b) Salvar os imóveis que representam importância na memória desta área da cidade, assim como da envolvente urbana de proximidade, que permita uma imagem de coerência do todo;

c) Promover o equilíbrio ecológico e da proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos.

2 — O Plano de Urbanização de Matosinhos/Sul, enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro, tem a natureza de regulamento administrativo.

3 — Todas as ações que careçam de parecer, comunicação prévia, aprovação ou licenciamento para construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, beneficiação, demolição, destaque de parcela, loteamento, urbanização, utilização ou qualquer outra ação que tenha por consequência a transformação da ocupação ou do relevo do solo,

na área de intervenção referida no número anterior, ficam sujeitas às seguintes disposições do presente plano.

4 — O Plano de Urbanização de Matosinhos Sul estabelece o desenho urbano e as condições previstas de uso, ocupação e transformação do solo.

Artigo 3.º

Composição do plano

1 — O plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento à escala 1:2.000 (desenho n.º 12);
- c) Planta de Condicionantes à escala 1:2.000 (desenho n.º 11).

2 — O plano é acompanhado por:

- a) Relatório e anexos;
- b) (Revogado.)
- c) Planta de Localização à escala 1:50.000 (desenho n.º 1);
- d) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM à escala 1:10.000 (desenho n.º 2);
- e) Planta de Explicitação do Novo Zonamento do PDM à escala 1:10.000 (desenho n.º 3);
- f) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM à escala 1:10.000 (desenho n.º 4);
- g) Planta atualizada de Condicionantes à escala 1:10.000 (desenho n.º 4a);
- h) Planta da Situação Existente à escala 1:2.000 (desenho n.º 5);
- i) Planta de Enquadramento à escala 1:5.000 (desenho n.º 6);
- j) Planta de Identificação das Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas à escala 1:2.000 (desenho n.º 7);
- k) Planta de Identificação do traçado das Infraestruturas à escala 1:2.000 (desenho n.º 8);
- l) (Revogado.)
- m) Planta de Zonamento sobre ortofotomapa à escala 1:2.000 (desenho n.º 10);
- n) Anexo 1 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1 (desenho n.º 13);
- o) (Revogado.)
- p) (Revogado.)
- q) Anexo 4 — Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2 — Anterior Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 4 (desenho n.º 16);
- r) Planta da Estrutura Ecológica à escala 1:2.000 (desenho n.º 17);
- s) Anexo 5 — Perfis indicativos para arruamentos (desenho n.º 18);
- t) Anexo 6 — Pormenores indicativos para arruamentos (desenho n.º 19);
- u) Mapa do Ruído diurno, entardecer, noturno; (desenho n.º 20);
- v) Mapa do Ruído noturno; (desenho n.º 21);
- w) Ficha de dados estatísticos;
- x) Cópia da deliberação de Câmara sobre a decisão da Avaliação Ambiental;
- y) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- z) Regulamento do Plano Diretor de Matosinhos.

Artigo 4.º

Definições e siglas

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

a) «Alinhamento» — delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública;

b) «Altura da Edificação» — dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável. A noção de altura da edificação está associada à noção de «invólucro da edificação», isto é, ao volume total definido pelos paramentos exteriores do edifício, incluindo a cobertura. É este «invólucro da edificação» que interessa definir nos instrumentos de planeamento territorial, dado que é ele que estabelece a quantidade de construção que é realizada ou pode ser realizada numa dada porção do território. O termo *cércea*, sinónimo de bitola ou gabarito, é, por isso, apropriado para referir a altura da edificação;

c) «Anexo» — é um edifício destinado a um uso complementar dependente do edifício principal. Um edifício anexo assegura usos complementares à utilização do edifício principal (por exemplo: garagem, arrecadação, etc.) O edifício anexo não tem autonomia desligada do edifício principal. Corresponde à dependência coberta de um só piso

adoçada ou não ao edifício principal e entendida como complemento funcional deste;

d) «Área de construção do edifício» — somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção e, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e de elevadores) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

e) «Área de implantação do edifício (A_i)» — é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e/ou o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

f) «Cota de soleira» — é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

g) «Densidade habitacional» — quociente entre o número total de fogos existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área do solo a que respeita;

h) «Edificabilidade» — a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;

i) «Edificação» — atividade 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 caráter de permanência;

j) «Faixa de Rodagem» — parte da via pública especialmente destinada ao trânsito de veículos, podendo incluir zonas especialmente vocacionadas ao estacionamento;

k) «Índice de Impermeabilização do Solo» — é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;

l) «Índice de Ocupação do Solo» — quociente entre a área total de implantação e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;

m) «Índice de Utilização do Solo» — quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito;

n) «Logradouro» — é o espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;

o) «Lote» — é um prédio destinado a edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

p) «Lugar de Estacionamento» — a área do domínio público ou privado destinado exclusivamente ao aparcamento de um veículo;

q) «Moda da Cércea» — a cércea que apresenta maior dimensão ao longo de uma frente urbana edificada;

r) «Obras de alteração» as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva 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;

s) «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;

t) «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;

u) «Obras de construção» — as obras de criação de novas edificações;

v) «Obras de demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

w) «Obras de reconstrução»: a) sem preservação de fachadas, são obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas; b) com preservação das fachadas, são as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas;

x) «Obras de urbanização» — as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente, arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva;

y) «Operações de loteamento» — as ações que tenham por objeto 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 reparcelamento;

z) «Operações urbanísticas» — as operações materiais de urbanização, de edificação, utilização de edifícios ou do solo, desde que para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

aa) «PDM» — Plano Diretor de Matosinhos;

bb) «Parcela» — é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;

cc) «Perequação» — consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística à qual a lei atribua esse efeito;

dd) «Piso (de um edifício)» — o piso ou pavimento de edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé-direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;

ee) «Polígono de Implantação» — é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;

ff) «Prédio» — é uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência;

gg) «Profundidade da Edificação» — é a medida compreendida entre a fachada da edificação voltada ao arruamento que lhe dá acesso e a fachada posterior;

hh) «RAN» — Reserva Agrícola Nacional;

ii) «Recuo» — é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício;

jj) «REN» — Reserva Ecológica Nacional;

kk) «RUEMM» — Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos;

ll) «Trabalhos de remodelação de terrenos» — as operações urbanísticas não compreendidas nas alíneas anteriores que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas do solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;

mm) «Unidade de Execução» — é uma porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial;

nn) «Uso do Solo» — são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;

oo) «Zonamento» — é uma técnica de ordenamento que consiste em delimitar áreas de solo homogêneas do ponto de vista de critérios de ordenamento predefinidos e fixar para cada uma delas as regras de uso, ocupação e transformação;

pp) «Atividades empresariais» — corresponde à instalação dos espaços necessários para micro, pequenas e médias empresas segundo a recomendação da Comissão de 96/280/CE e 2003/361/CE, com o objetivo da produção de bens ou serviços.

Artigo 5.º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

Deve ser observado o Plano Diretor de Matosinhos nas disposições em que este Plano não o altera.

TÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade Pública

Artigo 6.º

Identificação

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

Artigo 7.º

Regime

1 — Regem-se pela legislação aplicável as servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo adiante identificadas, assinaladas na Planta de Condicionantes e legislação aplicável, descrita nos artigos 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º e 13.º;

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

Artigo 8.º

Domínio Hídrico

1 — A ocupação do leito e margens dos ribeiros da Riguinha e Carcaelos rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 468/71 de 5 de novembro, na Lei n.º 58/05 de 29 de dezembro, Lei n.º 54/05 de 15 de novembro e no Decreto-Lei n.º 353/07 de 26 de outubro.

2 — *(Revogado.)*

3 — Qualquer intervenção na área ocupada pelas linhas de água e suas margens com a largura de 10 metros, carece de avaliação (título de autorização) por parte da Administração da Região Hidrográfica do Norte, I. P.

Artigo 9.º

Domínio Público Marítimo

É aplicável a publicação no *Diário da República*, 3.ª série, n.º 154 de 6 de julho de 1979. Lei n.º 58/05 de 29 de dezembro e Lei n.º 54/05 de 15 de novembro.

Artigo 10.º

Imóveis Classificados

1 — Monumento Nacional o «Padrão do Bom Jesus de Matosinhos» é classificado pelo Decreto n.º 129/77 de 29 de setembro. O imóvel em causa, bem como os imóveis localizados na respetiva zona de proteção (50 metros contados a partir dos limites exteriores dos imóveis em vias de classificação), ficam abrangidos pelas disposições legais em vigor.

2 — Monumento de Interesse Público o «Edifício da Real Companhia Vinícola», é classificado pela Portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho de 2013. O imóvel em causa, bem como os imóveis localizados na respetiva zona especial de proteção, ficam abrangidos pelas disposições legais em vigor;

3 — Nas áreas abrangidas por imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, todas as intervenções carecem de parecer prévio da(s) entidade(s) de tutela, nos termos da lei de bases do património em vigor.

Artigo 11.º

[...]

(Revogado.)

Artigo 12.º

Regime Geral do Ruído

Toda a área do Plano é considerada Zona Mista, sendo aplicável o Regulamento Geral do Ruído, Decreto-Lei n.º 146/2006 de 31 de julho e Decreto-Lei n.º 9/2007 de 17 de janeiro.

Artigo 13.º

Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Francisco de Sá Carneiro

É aplicável o Decreto Regulamentar n.º 7/83 de 3 de fevereiro e n.º 11/85 de 15 de fevereiro e ainda o Projeto da Nova Servidão e o Plano Diretor do Aeroporto Francisco Sá Carneiro, situando-se a área deste Plano de Urbanização nas Zonas 10 (Superfície Cónica) e 11 (Superfície Horizontal Exterior):

a) Na Zona 10 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros, mesmo que temporários, cuja cota máxima referenciada ao Marégrafo de Cascais, ultrapasse a cota de uma superfície com cota variável a 5%, variando de 102,00 metros a 202,00 metros;

b) Na Zona 11 ficam sujeitas a parecer favorável da autoridade aeronáutica legalmente competente, a execução de quaisquer obras, instalações e construções, seja qual for a sua natureza, sujeitas ou não a licenciamento municipal, dependendo de autorização prévia vinculativa da mesma autoridade aeronáutica, a criação de quaisquer outros, mesmo que temporários, que ultrapasse a cota máxima, referenciada ao Marégrafo de Cascais, de 202,00 metros e tenham, simultaneamente, 30 metros acima do solo.

Artigo 13.º-A

Servidão Gasodutos/Oleodutos

É aplicável a legislação em vigor, designadamente o Decreto-Lei n.º 374/89 de 25 de outubro e Decreto-Lei n.º 11/94 de 13 de janeiro e o Decreto-Lei n.º 8/2000 de 8 de fevereiro.

TÍTULO III

Solo urbano (Uso, ocupação e transformação do solo)

Artigo 14.º

Disposições comuns

1 — Na área de intervenção do Plano todas as ações de uso, ocupação e transformação do solo, observarão as disposições deste regulamento e da Planta de Zonamento.

2 — A área do Plano destina-se à localização predominante de atividades residenciais e de equipamento, complementadas com outras atividades, nomeadamente comerciais, serviços, com as restrições da legislação aplicável, e ainda à localização das áreas verdes públicas e privadas, respeitando o definido na planta de zonamento que está estruturada pelas seguintes zonas:

a) Área Predominantemente Residencial que inclui as Edificações a Salvaguardar e a Área Verde de Uso Privado;

b) Área de Equipamento que inclui a Área de Equipamento Público, a Área de Equipamento/Atividades Económicas e as edificações a salvaguardar/equipamento;

c) Espaços Verdes que incluem Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos, Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos, e Espaços Verdes de Enquadramento — Público;

d) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

3 — Na área do Plano não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomas.

4 — Só serão admitidas áreas de arrecadação e de armazenagem desde que intimamente ligadas às atividades permitidas na área plano, que sejam necessárias ao seu funcionamento e não excedam 35% da área total do seu conjunto, este considerado como estabelecimento, mais armazém, mais arrecadação.

5 — É admissível para terrenos com área superior a 3.000 m², a adoção de outro desenho urbano para as áreas de estacionamento e áreas verdes públicas, desde que não sejam diminuídas ou reduzidas essas áreas e alterados os polígonos de implantação das edificações.

6 — *(Revogado.)*

7 — São admissíveis operações urbanísticas nos edifícios existentes, nomeadamente obras de alteração, obras de ampliação, obras de conservação, obras legalização, obras de demolição, obras de reconstrução com ou sem manutenção de fachadas e alteração de uso, desde que não criem condições de incompatibilidade com os regulamentos de edificação e urbanização em vigor e com as disposições previstas neste regulamento e ainda desde que não seja aumentada a volumetria da edificação existente em mais de 30%.

8 — Não podem ser criadas condições de incompatibilidade entre atividades nos termos da lei, e não pode haver:

a) Lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade;

b) Perturbação as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de cargas e descargas;

c) Atividades que acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão;

d) A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer atividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá cassar a respetiva autorização de utilização, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas nas alíneas anteriores, só podendo ocorrer nas situações estabelecidas no artigo 73.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro.

CAPÍTULO I

Categorias funcionais

SECÇÃO I

Espaços residenciais/Área predominantemente residencial

Artigo 15.º

Identificação

A Área predominantemente residencial está identificada na Planta de Zonamento e corresponde às áreas das Edificações Existentes e às destinadas à implantação de novas edificações, às edificações a salvaguardar e área verde de uso privado.

Artigo 16.º

Regime, uso e tipologia

1 — A área predominantemente residencial destina-se à localização predominante de atividades residenciais, complementadas com outras atividades, nomeadamente comerciais, de equipamento, de serviços, empresariais e industriais, desde que não criem condições de incompatibilidade com atividade residencial nos termos da lei e do número seguinte.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — A tipologia predominante de edificação é a habitação coletiva, sendo no entanto admitidas outras tipologias, desde que, no caso de edifícios mistos, se garantam entradas e acessos separados às habitações, e ainda a existência de comércio nos pisos térreos.

5 — *(Revogado.)*

6 — No caso de substituição ou demolição de edificação existente, as condições de edificabilidade regem-se pelas disposições deste regulamento, nomeadamente uso, alinhamento, recuo e afastamento, sendo a cêrcea da edificação aferida pelo número de pisos acima do solo referidos na Planta de Zonamento indicado na edificação vizinha e cumulativamente nunca poderá ser superior à da moda da cêrcea do arruamento.

7 — É admissível a flexibilização dos alinhamentos e cêrceas propostas na Planta de Zonamento para o quarteirão q31 (anterior q30) excluindo a área ocupada pelo edifício a salvaguardar, sendo permitido outros alinhamentos e cêrceas para as edificações deste quarteirão, desde que não seja excedida a área bruta de construção acima do solo constante na solução urbanística da Planta de Zonamento de 28,500 m², não seja ultrapassada a cêrcea de 10 pisos acima do solo, e não seja diminuída a área de utilização pública.

Artigo 17.º

Índices

Os índices a observar na Área predominantemente residencial, nomeadamente o índice de ocupação do solo e a densidade habitacional, são os que decorrem diretamente da observância dos usos, polígono de implantação e número de pisos indicados na Planta de Zonamento.

Artigo 18.º

Polígonos de implantação de edificação, alinhamentos, afastamentos e recuos

1 — Os polígonos de implantação de edificação, alinhamentos, afastamentos e recuos a observar para as novas edificações correspondem ao polígono máximo de implantação para as áreas predominantemente residenciais e das edificações existentes indicados na Planta de Zonamento.

2 — Os alinhamentos a observar para os passeios, baias de estacionamento, faixas de rodagem e jardins, são os definidos na Planta de Zonamento.

3 — É da responsabilidade do interessado o cumprimento dos polígonos de implantação, recuos e alinhamentos bem como a execução de todas as obras necessárias à sua concretização.

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

5 — Os passeios marginais de arruamentos, com ou sem baias de estacionamento, têm a largura mínima de 2,5 m, à exceção dos casos em que tal prejudique o funcionamento das faixas de rodagem, devendo os já existentes com menor dimensão, sempre que possível, ser progressivamente corrigidos para, pelo menos aquele valor.

Artigo 19.º

Profundidade das edificações

1 — A profundidade máxima das novas edificações é de 17,60 m, sem prejuízo de casos previstos na Planta de Zonamento, para garantir a concordância com edifícios existentes, ou de acertos de cadastro desde que tecnicamente justificados.

2 — A profundidade máxima admitida nas edificações é a definida pelos polígonos de implantação, alinhamentos e recuos referidos no artigo anterior, à exceção de caves, que poderá ocupar a área total do lote ou parcela nas condições referidas nos artigos 24.º e 25.º

3 — São admitidas profundidades superiores parciais, apenas acima do piso 1, desde que em conformidade com os artigos seguintes.

4 — É interdito o prolongamento ou ampliação do piso 1 para além dos polígonos de implantação, alinhamentos e recuos definidos na Planta de Zonamento.

Artigo 20.º

Cêrceas das edificações

1 — As cêrceas das edificações são as que decorrem diretamente da observância no número de pisos indicados na Planta de Zonamento, respeitando a largura dos arruamentos respetivos, excetuando-se os casos, também constantes da Planta de Zonamento, em que se faz concordância com as alturas das edificações confinantes, com o objetivo de criar harmonização e evitar descontinuidades, e qualquer elemento de construção não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

2 — As empenas resultantes de edifícios de diferentes alturas são obrigatoriamente tratadas, designadamente com materiais de revestimento com características idênticas aos das fachadas.

3 — Em qualquer caso, os elementos superiores de fachada e de cobertura devem proporcionar os remates arquitetónicos adequados com os edifícios contíguos de construção recente, colmatando empenas e criando harmonização com as volumetrias existentes.

4 — Para a observância dessas alturas e do respetivo número de pisos, o pavimento acabado do Piso 1 das edificações, implanta-se ao mesmo nível do passeio público frontal no ponto de cota mais elevada no caso de piso de comércio ou serviços, ou com uma tolerância de 1 m, no caso de piso de habitação.

5 — Nos lotes ou parcelas que venham a ser objeto de substituição de edificações existentes, são aplicáveis as regras definidas para as novas edificações dos lotes ou parcelas contíguas, sendo obrigatório que os logradouros fiquem libertos de edificação.

6 — Qualquer elemento de construção não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

Artigo 21.º

Andares e corpos recuados

1 — Não é admitida a edificação de andares recuados, salvo nos casos seguintes:

a) Para estabelecer concordância com edificações confinantes, na extensão máxima de 2/3 da frente de construção, colmatando descontinuidades;

b) Nos quarteirões 4, 14 e 24, entre as ruas Brito Capelo e Roberto Ivens, conforme indicado na Planta de Zonamento.

2 — A cobertura quando plana, poderá ser utilizada como espaço de lazer, com ou sem sala de condomínio e nas seguintes condições:

a) A área utilizada para o conjunto das funções destinadas a maquinaria e sala de condomínio não poderá exceder 30 % da área da cobertura, salvo nas situações de pequenas áreas, devidamente justificadas;

b) A sala de condomínio deverá estar recuada relativamente aos planos de fachada.

3 — Apenas será admitido o aproveitamento de vãos de coberturas para zonas comuns de condomínio ou com espaços habitáveis não autónomos, intimamente ligados em termos funcionais e de propriedade com os do piso imediatamente inferior; neste aproveitamento, a área habitável far-se-á de forma a cumprirem-se as disposições regulamentares e nas seguintes condições:

a) Salvo nos casos devidamente justificados, a inclinação das coberturas não poderá ser superior a 25º;

b) Este ângulo é determinado entre a interceção da face superior da laje de teto do último piso com a face interior da laje inclinada, devendo a sua origem ser coincidente com o plano de fachada.

Artigo 22.º

Empenas das Edificações

1 — As empenas que fiquem libertas de encostos de outras construções têm de apresentar com a mesma qualidade de acabamento da fachada da edificação voltada ao arruamento.

2 — No caso da cobertura ser acessível deverá ser provida de tapas-vistas, não podendo exceder 1,50 metros do pavimento da cobertura.

SUBSECÇÃO I

Edificação a Salvaguardar

Artigo 23.º

Identificação, regime, uso e tipologia

1 — Na Planta de Zonamento estão identificadas as edificações a salvaguardar, pretendendo-se que as características arquitetónicas sejam preservadas, com as seguintes regras de edificabilidade.

2 — São admissíveis obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação, no âmbito descrito no artigo 4.º — Definições e Siglas.

3 — Admitem-se quaisquer usos compatíveis com as suas características tipológicas e dimensões do imóvel existente, definidos para a área predominantemente residencial e para a área de equipamento.

4 — As ações referidas deverão ser acompanhadas por um rigoroso estudo do existente e o projeto deverá ser sustentado com critérios técnicos e científicos, fundamentando a opção arquitetónica pautada pela qualidade e rigor plástico.

5 — Nas edificações a salvaguardar não são admitidas, opções de projeto pautadas por imitações ou decalque grosseiro e acrítico do antigo, o falseamento histórico, a substituição de elementos existentes.

6 — A altura da edificação e a volumetria referenciada é a do imóvel existente, contudo, nos casos fundamentados e tecnicamente justificados nos termos do ponto anterior, por motivos de colmatação com as edificações confinantes e inserção volumétrica e tipológica, poderá ser admissível a referência de altura da edificação confinante, e desde que a solução arquitetónica não agrida o equilíbrio físico urbano existente, represente um avanço arquitetónico, cultural, tipológico e de uso para o ambiente urbano.

7 — Qualquer intervenção de obras nas Edificações a Salvaguardar, só é admissível após parecer favorável da Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal e do Departamento de Administração do Território — Divisão de Planeamento Urbanístico.

SUBSECÇÃO II

Área verde de uso privado

Artigo 24.º

Identificação

A área verde de uso privado corresponde essencialmente aos espaços livres dos interiores dos quarteirões e está identificada na Planta de Zonamento. São áreas que estão diretamente ligadas às edificações inseridas na área predominantemente residencial. É aplicável o regime definido no artigo seguinte.

Artigo 25.º

Espaços livres dos interiores dos quarteirões e logradouros

1 — As áreas verdes de uso privado são obrigatoriamente destinadas ao uso coletivo dos respetivos condomínios.

2 — Estas áreas são obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas, não sendo permitidas novas construções ou anexos acima do solo, com as seguintes exceções, devendo prevalecer a predominância da área verde:

a) É admissível a construção de pequenos equipamentos desportivos ou lúdicos para recreio e lazer dos condóminos, passeios, acessos e clareobois de iluminação das caves, e desde que o índice de impermeabilização do solo da área verde privada de cada parcela não seja superior a 50%.

3 — Nestas áreas são admissíveis caves para estacionamento automóvel, sendo obrigatório que a cobertura da cave implantada em área verde seja revestida com 1 m de terra vegetal e ajardinada, sendo obrigatório que essa cobertura ser rebaixada 1 m relativamente à cota do pavimento do arruamento ou do r/c de forma que a construção da cave fique completamente oculta e possa ser ajardinada e arborizada.

4 — O licenciamento de qualquer construção, em parcela ou lote que envolva espaços verdes de utilização coletiva que venham a ser de utilização pública ou a integrar no domínio público municipal, fica dependente de prévia apresentação de um projeto de ajardinamento e arborização.

5 — Excetua-se do uso privado previsto no n.º 1, a área do interior do quarteirão q31 (anterior q30) que deverá ser privado de uso público.

6 — O índice de impermeabilização não pode ser superior a 50%, exceto se para cumprimento do estacionamento previsto no n.º 1 do artigo 44.º deste regulamento e desde que seja comprovada impossibilidade técnica.

SECÇÃO II

Espaços de uso especial

SUBSECÇÃO I

Área de equipamento público

Artigo 26.º

Identificação

A Área de equipamento público está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 27.º

Regime, uso e tipologia

1 — As ações de transformação do solo na Área de equipamento público, destinam-se à localização exclusiva de equipamentos públicos, de iniciativa municipal e privada.

2 — Na Área de equipamento público são permitidos equipamentos de saúde, educativo, desportivo, assistencial, científico, recreativo e cultural.

3 — A natureza dos equipamentos a instalar será a definir de acordo com as necessidades funcionais consideradas pela Câmara Municipal e sujeita à aprovação pela Assembleia Municipal.

Artigo 28.º

Índices

Os índices a observar na Área de Equipamento Público são os seguintes:

- Índice máximo de utilização do solo — 2;
- Índice máximo de ocupação do solo — 70% da área do terreno;
- Índice máximo de impermeabilização do solo — 70% da área do terreno.

Artigo 29.º

Polígonos de implantação, alinhamentos, recuos e cêrcea das edificações

1 — Os polígonos de implantação, alinhamentos e recuos a observar para as novas edificações na Área de Equipamento, são os que decorrerão do projeto da operação urbanística a aprovar pela Câmara Municipal.

2 — Os alinhamentos a observar para implantação dos passeios, nas baías de estacionamento, nas faixas de rodagem e nos jardins, são os definidos na Planta de Zonamento.

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

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

5 — Os passeios marginantes de arruamentos, com ou sem baías de estacionamento, têm a largura mínima de 2,5 m, à exceção dos casos em que tal prejudique o funcionamento das faixas de rodagem, devendo os já existentes com menor dimensão, sempre que possível, ser progressivamente corrigidos para, pelo menos aquele valor.

6 — A cêrcea das edificações e qualquer elemento de construção não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

Artigo 30.º

Espaços exteriores

1 — Os espaços exteriores na Área de Equipamento Público, devem ser adequadamente acabados em termos de pavimentação, sem barreiras arquitetónicas, ajardinados e arborizados, com o máximo de permeabilidade às águas pluviais.

2 — O projeto de arquitetura na Área de Equipamento Público, deve incluir sempre um projeto de arborização e ajardinamento e de acessibilidade.

3 — É aplicável o artigo 35.º deste regulamento, relativo ao estacionamento automóvel.

4 — A cobertura da cave implantada em área de logradouro e espaços envolventes tem de ser revestida com 1 m de terra vegetal e ajardinada. Para isso deverá essa cobertura ser rebaixada 1 m relativamente à cota do pavimento do r/c.

SUBSECÇÃO II

Área de equipamento/Atividades económicas

Artigo 31.º

Identificação

A Área de equipamento/Atividades económicas está identificada na Planta de Zonamento.

Artigo 32.º

Regime, uso, tipologia e cêrcea das edificações

1 — As ações de transformação do solo na Área de equipamento/Atividades económicas, destinam-se à localização exclusiva de equipamentos ou serviços, de iniciativa privada.

2 — As operações urbanísticas terão de ser sempre instruídas previamente através de Pedido de Informação Prévia, incluindo estudo prévio do projeto de arquitetura.

3 — Na Área de equipamento/Atividades económicas apenas são permitidos os usos de equipamento e serviços.

4 — A cêrcea das edificações ou qualquer elemento de construção não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

Artigo 33.º

Índices

1 — O índice a observar para a Área de equipamento/Atividades económicas, nomeadamente o índice de ocupação do solo, é o que decorre diretamente da observância dos polígonos de implantação e número de pisos indicados na Planta de Zonamento.

2 — Nos casos em que não esteja definido o previsto no ponto anterior, aplicam-se os seguintes índices:

- a) Índice máximo de utilização do solo — 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo — 70% da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização do solo — 70% da área do terreno.

SUBSECÇÃO III

Edificações a salvaguardar/equipamento

Artigo 34.º

Identificação, regime, uso, tipologia e cêrceas das edificações

1 — Na Planta de Zonamento estão identificadas as Edificações a salvaguardar/equipamento, pretendendo-se que as características arquitetónicas destas edificações sejam preservadas, e destinadas ao uso de equipamento, regendo-se pelas seguintes regras de edificabilidade.

2 — As ações de transformação do solo nas edificações a salvaguardar/equipamento, do lote ou parcela a que pertencem, destinam-se à localização exclusiva de equipamentos públicos, de iniciativa municipal ou privada.

3 — Nas edificações a salvaguardar/equipamento são permitidos equipamentos de saúde, educativo, desportivo, assistencial, científico, recreativo e cultural.

4 — A natureza dos equipamentos a instalar será a definir de acordo com a necessidade da atividade que vier a ser considerada pela Câmara Municipal e sujeita à aprovação pela Assembleia Municipal.

5 — As operações urbanísticas terão de ser sempre instruídas previamente através de Pedido de Informação Prévia, incluindo estudo prévio do projeto de arquitetura.

6 — São admissíveis obras de conservação, reconstrução, alteração e ampliação, com o âmbito descrito no artigo 4.º — Definições, deste regulamento.

7 — São ainda autorizadas operações de restauro, em que apenas se admitem obras de reparação, com a manutenção absoluta de todas as características do edifício.

8 — Admitem-se quaisquer usos compatíveis com as suas características tipológicas e dimensões do imóvel existente, definidos para a área predominantemente residencial e para a área de equipamento, com exceção daqueles que constituem incompatibilidade com o PDM.

9 — Qualquer das ações referidas deverão ser acompanhadas por um rigoroso estudo do existente e o projeto deverá ser sustentado com critérios técnicos e científicos, fundamentando a opção arquitetónica pautada pela qualidade e rigor plástico.

10 — Nas Edificações a salvaguardar/equipamento não são admitidas, opções de projeto pautadas por imitações ou decalque grosseiro e acrítico do antigo, o falseamento histórico, a substituição de elementos existentes.

11 — A cêrcea da edificação é a do imóvel existente, contudo, nos casos fundamentados e tecnicamente justificados, por motivos de colmatação e inserção com as edificações confinantes, poderá ser admissível a referência de cêrcea das edificações confinantes, e desde que a solução arquitetónica não agrida o equilíbrio físico urbano existente e represente um avanço arquitetónico, cultural, tipológico e de uso para o ambiente urbano.

12 — Qualquer intervenção de obras nas edificações a salvaguardar/equipamento, só é admissível após parecer favorável da Comissão

do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal e do Departamento de Administração do Território — Divisão de Planeamento Urbanístico.

13 — Qualquer elemento de construção não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

Artigo 35.º

Estacionamento

1 — Além do estacionamento público indicado na Planta de Zonamento, qualquer equipamento incluído nesta subcategoria de uso do solo, deve assegurar em cave dentro do lote ou parcela que ocupa o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar de estacionamento por cada 75 m² de área bruta total de pisos acima do solo.

2 — Para cumprimento do disposto no número anterior, devem ser construídas caves, que no caso de interferirem com as áreas verdes devem as coberturas das caves, que excedam o polígono da implantação do edifício, serem rebaixadas o necessário para, sobre elas, receberem pelo menos 1 m de terra vegetal, ajardinamento e arborização.

SUBSECÇÃO IV

Imóvel Classificado Equipamento Público

Artigo 36.º

Identificação, regime, uso e tipologia

1 — O Edifício da «Real Companhia Vinícola» identificado na Planta de Zonamento é um imóvel Classificado como Monumento de Interesse Público pela Portaria n.º 431-B/2013, de 1 de julho de 2013.

2 — Nas áreas abrangidas por imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, todas as intervenções carecem de parecer prévio da(s) entidade(s) de tutela, nos termos da lei de bases do património em vigor.

3 — O Edifício da «Real Companhia Vinícola», e o terreno que faz parte integrante, destina-se a Equipamento Público, com os seguintes indicadores urbanísticos:

- a) Índice máximo de impermeabilização — 80 % do terreno afeto à operação urbanística;
- b) Índice máximo de implantação — 70 % do terreno afeto à operação urbanística;
- c) Índice máximo de construção — 1,2 do terreno afeto à operação urbanística.

SECÇÃO III

Espaço Central

Artigo 36.º-A

Identificação

O Espaço Central está identificado na Planta de Zonamento correspondendo ao quarteirão n.º 38.

Artigo 36.º-B

Regime e uso

1 — O Espaço Central, com uma área total de 192.891,23 m², destina-se à localização de atividades económicas, residenciais e de equipamento em 54 % da sua área, com 103.775,48 m², de áreas verdes conjugadas com equipamento em 46 % da sua área e com 89.115,75 m² correspondendo às áreas de cedência à CMM no âmbito da execução desta UOPG n.º 2.

2 — Na área de Espaço Central com 54% destinada a atividades económicas, residenciais e de equipamento, deve verificar-se:

- a) O índice de utilização do solo de 0,88 do total da área de intervenção descrita em 1;
- b) O índice de utilização do solo pode ser majorado em 20%, apenas para edificação de equipamento coletivo de uso público, de iniciativa pública ou privada.

3 — Na área de Espaço Central com 46% destinada a áreas verdes conjugadas com equipamento, deve verificar-se:

- a) A subdivisão da área em 25%, destinada a equipamento de uso público, de iniciativa pública ou privada, e os restantes 21%, a área verde pública;
- b) A área verde pública referida na alínea anterior não deve ser edificada.

4 — Em todas as áreas deverão ser previstos os espaços necessários a arruamentos, estacionamento, infraestruturas e outros espaços impermeabilizados do domínio público.

5 — O índice máximo de impermeabilização do solo em todas as áreas em que seja possível edificar é de 0,7.

SECÇÃO IV

Espaços verdes

SUBSECÇÃO I

Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos

Artigo 37.º

Identificação

Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos estão identificados na Planta de Zonamento.

Artigo 38.º

Regime e uso

1 — Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos destinam-se à localização exclusiva, quer por iniciativa municipal ou por iniciativa privada, de jardins e parques urbanos públicos, a utilizar para recreio e lazer, conforme representado na Planta de Zonamento.

2 — Estes Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos são áreas obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas.

3 — Não é admitida qualquer edificação ou construção, mesmo com carácter precário ou pontual, com a exceção de rampas de acesso a edifício.

SUBSECÇÃO II

Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos

Artigo 39.º

Identificação, Regime, Uso e Cércea das Edificações

1 — Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos, estão identificados na Planta de Zonamento.

2 — Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos, destinam-se à localização exclusiva, quer por iniciativa municipal ou por iniciativa privada, de jardins e parques urbanos públicos, a utilizar para recreio e lazer, conforme representado na Planta de Zonamento, sendo admissível a edificação de equipamento desde que fique a predominância do espaço verde público, ou nos termos definidos quando integrados nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

3 — Nos Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos, as áreas exteriores aos equipamentos são obrigatoriamente ajardinadas e arborizadas.

4 — É admissível a construção de caves destinada a estacionamento público, sendo obrigatório que a cobertura da cave implantada em área verde seja revestida com 1 m de terra vegetal e ajardinada. Para isso deverá a essa cobertura ser rebaixada 1 m relativamente à cota do pavimento do arruamento ou do r/c para que a construção da cave fique completamente oculta e possa ser ajardinada e arborizada.

5 — Nas cérceas das edificações, qualquer elemento de construção, não pode exceder os valores fixados pela Servidão Aeronáutica constantes na Planta de Condicionantes.

6 — A natureza do Equipamento público dependerá da aprovação pela Câmara Municipal com as seguintes condições:

- Poderá pertencer ao domínio privado ou público;
- A parcela de terreno para a sua implantação, será definida na operação urbanística com o projeto de arquitetura, e terá de corresponder exclusivamente à área de implantação da construção do equipamento;
- É aplicável o índice de implantação de 0,20, e de ocupação de 0,40 na área verde com equipamento.

7 — É aplicável o disposto no ponto 7 do artigo 14.º, deste regulamento não sendo permitido no entanto o aumento em 30 % da volumetria aí previsto.

Artigo 40.º

Estacionamento

1 — Além do estacionamento público indicado na Planta de Zonamento, qualquer Equipamento incluído nesta classe de uso do solo, deve

assegurar em cave dentro do lote ou parcela que ocupa o estacionamento suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar de estacionamento por cada 75 m² de área bruta total de pisos acima do solo.

2 — Para cumprimento do disposto no número anterior, devem ser construídas caves, que no caso de interferirem com espaços verdes devem as coberturas das caves, que excedam o polígono da implantação do edifício, serem rebaixadas o necessário para, sobre elas, receberem pelo menos 1 m de terra vegetal, ajardinamento e arborização. Não podem as áreas destinadas a estacionamento serem utilizadas para outros fins.

SUBSECÇÃO II-A

Espaços verdes de enquadramento — públicos

Artigo 40.º-A

Identificação

Os Espaços verdes de enquadramento — públicos estão identificados na Planta de Zonamento.

Artigo 40.º-B

Regime e uso

1 — Os Espaços verdes de enquadramento — públicos destinam-se à localização exclusiva de espaços funcionais de enquadramento ao edificado, podendo incluir passeios, pequenos largos, áreas ajardinadas e arborizadas e rampas de acesso aos edifícios, quer por iniciativa municipal ou por iniciativa privada, conforme representado na Planta de Zonamento.

2 — Não é admitida qualquer edificação ou construção, mesmo com carácter precário ou pontual, com a exceção de rampas de acesso a edifício.

SUBSECÇÃO III

Arruamentos e espaços envolventes

Artigo 41.º

Identificação e caracterização

1 — Na Planta de Zonamento estão indicados os reperfilamentos dos arruamentos existentes e previstos, incluindo os passeios públicos, as baías de estacionamento e os espaços verdes de utilização coletiva — Públicos.

2 — Nos desenhos designados por Anexos n.º 5 e n.º 6, estão representados os tipos de reperfilamento dos arruamentos, devendo esses documentos servir de referência dos projetos de execução.

3 — Todas as ruas na área do Plano devem ser arborizadas.

4 — Os materiais a utilizar no acabamento dos espaços exteriores às edificações são os seguintes:

- Tapete betuminoso ou cubos de granito nos arruamentos, conforme a sua localização e as indicações a fornecer pela câmara municipal;
- Cubos de granito nas baías de estacionamento;
- Microcubos e guias de granito nos passeios em contacto com baías de estacionamento ou faixas de rodagem;
- Microcubo de granito nos percursos e zonas de estar peatonais;
- Árvores, arbustos, relva, saibro, gravilha, casca de pinheiro, nas áreas ajardinadas.

SUBSECÇÃO IV

Ribeiro da Riguinha e suas margens

Artigo 42.º

Identificação, regime e uso

1 — Está identificado na Planta de Zonamento o ribeiro da Riguinha e suas margens;

2 — A ocupação do leito e margens do Ribeiro rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 468/71 de 5 de novembro, na Lei n.º 58/05 de 29 de dezembro, Lei n.º 54/05 de 15 de novembro e no Decreto-Lei n.º 353/07 de 26 de outubro e ainda o descrito no artigo seguinte.

3 — Na «Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2», são admissíveis outras tipologias e traçados de renaturalização do ribeiro da Riguinha que não a indicada na Planta de Zonamento.

SECÇÃO VI

Estrutura Ecológica

Artigo 43.º

Identificação, regime e uso

1 — A Estrutura Ecológica na área deste PU integra Espaços Verdes de Carácter Público e Privado, Espaços Verdes com Equipamento, Recursos Naturais, Culturais e Patrimoniais (e as áreas que lhes são afetas), que pelas características naturais e ambientais podem representar um carácter estruturante para o sistema ecológico urbano.

2 — A Estrutura Ecológica incide nas categorias de Espaços Verdes, Espaços de Uso Especial, Espaços Residenciais e Espaço Central, sem prejuízo dos usos e regime definidos para estas áreas no Título III, Capítulo I, Secções I, II, III, e IV deste regulamento e na Planta de Zonamento.

3 — As áreas consideradas como Estrutura Ecológica na área deste PU estão identificadas na Planta da Estrutura Ecológica, e correspondem a Espaços Verdes de Protecção, Espaços Verdes de Enquadramento, Espaços Verdes Estruturantes de Recreio e Lazer, Espaços Verdes Complementares de Recreio e Lazer, Valores Culturais e Patrimoniais e Zonas de Cultivo em Meio Urbano.

4 — Espaços Verdes de Protecção, incidem sobre recursos naturais específicos e são área *non aedificandi*, sem prejuízo dos regimes específicos dos solos sobre os quais incidem.

a) Nestas áreas a arborização e o ajardinamento são obrigatórios devendo ser adequados (com projeto específico) aos elementos que protegem, não sendo permitida a impermeabilização do solo.

5 — Á área correspondente à naturalização do ribeiro da Riguinha, nomeadamente as suas margens, é aplicável o regime do Domínio Hídrico referido no artigo 8.º deste regulamento.

a) A área correspondente à naturalização do ribeiro da Riguinha ficará em céu aberto, permitindo a criação de um embalce para as águas. Nessas áreas e nas adjacentes às suas margens indicadas na Planta de Zonamento, é interdita impermeabilização.

6 — Os Espaços Verdes de Enquadramento, constituem áreas de protecção entre as vias e o edificado e incidem sobre áreas cuja localização é determinante para o equilíbrio, protecção e valorização do sistema ambiental e paisagístico do espaço urbano:

a) Qualificam e valorizam a transição entre diferentes classes e categorias de uso do solo, estabelecem a relação com a zona costeira, a estrutura viária principal e valorizam a relação entre o edificado e o espaço público;

b) Quando incidem sobre espaços residenciais, prevalecem os usos e regimes de jurisdição vigentes e ainda os definidos neste regulamento para esses solos e na Planta de Zonamento;

c) Quando incidem sobre Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos, reforçam o regime definido para estas áreas definidos neste regulamento e constantes na Planta de Zonamento, estabelecendo além disso a obrigatoriedade de arborização de grande porte e permanente, para espaços com área superior a 2500 m², num mínimo de 30 % do total.

7 — Espaços Verdes Estruturantes de Recreio e Lazer, integram áreas que pela sua dimensão, características naturais e papel na Estrutura Ecológica Fundamental do Concelho, apresentam um carácter estruturante e de valor ambiental para o Sistema ecológico urbano. Destinam-se à utilização coletiva de recreio e lazer:

a) Incidem nesta área de PU, sobre a categoria Espaços Verdes de Utilização Coletiva e Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamentos, sem prejuízo dos usos e regime definidos para estas áreas definidos neste regulamento e na Planta de Zonamento. Na área identificada como q38 na Planta de Zonamento, deve ser salvaguardado um corredor verde contínuo, que estabeleça uma ligação entre Parque Urbano de Real e o Parque da Cidade do Porto.

8 — Espaços Verdes Complementares de Recreio e Lazer, são áreas que contribuem para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços urbanos. Destinam-se à utilização coletiva, pública ou privada, de recreio e lazer:

a) Incidem nesta área de PU, sobre as categorias Área Verde de Uso Privado — Logradouro. Reforçam o regime definido para estas áreas definidos neste regulamento e na Planta de Zonamento, estabelecendo a obrigatoriedade de arborização densa e permanente, nomeadamente nos espaços interiores dos quarteirões que são destinados a espaços de lazer condóminas e que são obrigatoriamente ajardinados e arborizados, contribuindo de forma muito significativa para o equilíbrio ambiental da área Plano;

9 — Valores Culturais e Patrimoniais, Imóvel em Vias de Classificação, de Valor Concelhio, a salvaguardar, quando inseridos numa área verde, deverão ser preservados e ou requalificadas as áreas verdes existentes, reforçando a estrutura verde existente.

10 — Zonas de Cultivo em Meio Urbano, quintas, quintais, hortas e jardins, sendo interdito a impermeabilização desses solos, devendo ser reforçada a estrutura verde existente.

11 — As ruas e avenidas existentes e propostas, são consideradas corredores verdes, sendo obrigatoriamente arborizadas com árvores de médio e grande porte e com o ritmo mínimo de plantio, constante na Planta de Zonamento, cujo projeto de execução dessas vias deverão integrar um projeto de arborização detalhado.

SECÇÃO VII

Condições Complementares de Edificabilidade

Artigo 44.º

Estacionamento

1 — Além do estacionamento público indicado na Planta de Zonamento e o definido neste regulamento, qualquer nova construção deve assegurar dentro do lote ou parcela que ocupa o estacionamento privado suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de um lugar de estacionamento por cada 150m² de área bruta total de pisos acima do solo, originando pelo menos um lugar de estacionamento por fogo, por escritório, por estabelecimento comercial, por outros serviços e por indústria, obrigatoriamente afetos em propriedade, e salvo os casos mais restritivos referidos neste regulamento.

2 — Excetua-se do referido no número anterior, os casos de lotes ou parcelas com largura igual ou inferior a 12 m.

3 — Se necessário, para satisfação do disposto no número anterior, devem ser construídas caves, não podendo, em termos de propriedade, interferir, com espaços do domínio público municipal, nem podendo as áreas destinadas a estacionamento serem utilizadas para outros fins.

4 — O dimensionamento dos lugares de estacionamento e áreas de manobras das viaturas é o estabelecido no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.

Artigo 45.º

Caves e galerias

1 — Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das técnicas necessárias ao funcionamento do edifício, apenas são admitidas arrecadações afetas às diferentes propriedades ou frações da edificação, não podendo aquelas, contudo, prejudicar a criação dos lugares de estacionamento necessários.

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

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

4 — Qualquer galeria em situação de continuidade de outra existente ou prevista, confinante ou afastada, não pode dispor, em toda a sua largura e extensão, de qualquer degrau ou barreira arquitetónica ao nível do piso, sendo apenas admitidas paredes interrompendo a sua continuidade, em situação provisória de necessidade de vedação de propriedade confrontante.

5 — As paredes referidas no número anterior não têm carácter definitivo, nem apoiar qualquer equipamento ou infraestrutura e serão obrigatoriamente demolidas pelo promotor da edificação, tendo de constar em sede do processo de licença ou comunicação prévia, aquela situação de precariedade, com a aceitação da futura demolição.

6 — Quando a cobertura das caves, no excedente à implantação do piso 1 (t/c), se encontrar prevista para utilização pública, em continuidade com outros percursos públicos, o seu acabamento superior é nivelado com esses percursos e passeios marginantes, acompanhando a sua pendente.

Artigo 46.º

Compartimentos dos lixos

O dimensionamento do compartimento dos lixos é o estabelecido no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.

Artigo 47.º

Qualidade

Quando um estudo ou projeto, mesmo cumprindo na íntegra as disposições do presente Plano de Urbanização, se apresente com deficiente qualidade arquitetónica, podendo originar obra suscetível de manifestamente afetar a estética da povoação, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza da paisagem, a Câmara Municipal pode recusar aprová-lo, nos termos da legislação aplicável ao licenciamento de obras particulares.

CAPÍTULO II

Categorias operativas — Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 48.º

Âmbito, Identificação, Objetivos

1 — Para efeitos de execução do Plano foram definidas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão que serão concretizadas cada uma delas por uma Unidade de Execução, são áreas estratégicas deste Plano, estão regulamentadas cumulativamente pelas regras expressas neste Capítulo e encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento.

2 — Com o objetivo de serem realizadas intervenções integradas de conjunto no respeito pelo desenho urbano considerado mais adequado, em situações «desligadas» da divisão fundiária, estão definidas duas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão neste Plano, com o objetivo de serem disponibilizadas Espaços Verdes de Utilização Coletiva — Públicos com dimensões razoáveis, complementados com Equipamentos Públicos e Áreas Predominantemente Residenciais.

3 — Unidades Operativas de Planeamento e Gestão pretendem garantir intervenções integradas de conjunto, obrigando à elaboração de projetos ou operações urbanísticas para essas áreas, na figura de projeto de loteamento ou de reparcelamento, de forma a assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários e a disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e áreas verdes públicas e privadas.

4 — Nas Plantas de Zonamento e de Apresentação, bem como nas plantas n.ºs 13 e 16 das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, estão identificadas e delimitadas as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão estando já definido o desenho urbano na UOPG n.º 1. São identificados todos os prédios abrangidos e os usos do solo. Além do Sistema de Execução aplicável a cada Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, estão definidos os indicadores urbanísticos e os princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários.

Artigo 49.º

Sistema perequativo, contratualização

1 — As operações urbanísticas necessárias para a concretização do desenho urbano estabelecido neste Plano de Urbanização para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão só podem ser autorizadas após o estabelecimento perequativo a estabelecer em cada Unidade de Execução entre os proprietários ou investidores que se associem, sendo obrigatória a celebração de contratos no âmbito dos quais será estabelecida a distribuição de benefícios e encargos.

2 — Nesses contratos devem ser devidamente identificados os elementos imprescindíveis para a concretização de forma conjunta das operações urbanísticas, e que terá por base o reparcelamento de toda a área de cada Unidade de Execução. Deve constar a área (aferida em levantamento atualizado) ou o valor dos prédios com que cada proprietário entra na operação de reparcelamento, e quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação; os benefícios que são caracterizados com a operação urbanística, os m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas entradas; os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhes cabem; o eventual acerto e de redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir; a distribuição dos lotes ou m² de construção resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados.

Artigo 50.º

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 1 (Anexo n.º 1, desenho n.º 13 e Planta de Zonamento)

1 — Sistema de Execução:

a) O Sistema de Execução aplicável é o da Compensação e Cooperação (artigo 122.º e artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro);

b) O direito concreto de construir desta Unidades Operativas de Planeamento e Gestão está localizado e concentrado na área indicada na Planta desta Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, sendo obrigatório o cumprimento do polígono de implantação de edificação, alinhamentos, afastamentos, recuos, que correspondem ao polígono máximo de implantação, e número de pisos nela previstas para a edificação. O direito concreto de construir depende da celebração de contrato de urbanização no qual será estabelecida a distribuição dos benefícios e dos encargos entre todos os proprietários de terrenos inseridos na Unidade de Execução a elaborar, (excetuando o proprietário da área correspondente ao Antigo Leito Ferroviário da APDL, que é a Câmara Municipal), ficando obrigados a prestar ao município a compensação através da cedência das áreas de terreno identificadas como Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos. O contrato de urbanização pode ser dispensável se a urbanização conjunta for exercida apenas por 1 proprietário;

c) No caso de não haver acordo entre os proprietários, ou não quiserem associar-se, a Câmara Municipal poderá disponibilizar-se para substituí-los, podendo exercer o direito de expropriação no caso de a Câmara considerar de utilidade pública a concretização do Plano e da Unidade de Execução a elaborar;

d) Quando se verificar necessário exercer esse direito em relação a um ou mais prédios de diversos proprietários, pode a Câmara Municipal promover o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, bem como apresentar uma proposta de acordo para estruturação do reparcelamento e execução da Unidade de Execução a elaborar.

2 — Princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos:

2.1 — Os benefícios dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

a) Aplicação do índice médio de utilização de 0,73, destinado a área predominantemente residencial — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

b) Aplicação do índice médio de utilização de 0,27 destinado a área de construção para equipamento — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

2.2 — Os encargos dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

a) Cedência das áreas de terreno identificadas na Planta desta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão designadas como Espaços Verdes de Utilização Coletiva com Equipamento — Públicos;

b) Entregar ao Município essas áreas infraestruturadas de acordo com o projeto da operação urbanística;

c) Todos os custos e encargos decorrentes das operações urbanísticas;

d) A repartição dos custos ou encargos serão realizados conjuntamente por acordo com os proprietários mediante a proporção do direito abstrato de construir em cada propriedade.

3 — (Revogado.)

4 — São admissíveis operações urbanísticas nos edifícios existentes, nos termos do n.º 7 do artigo 14.º deste regulamento, ainda que fora do âmbito da execução da UOPG.

Artigo 51.º

(Revogado.)

Artigo 52.º

(Revogado.)

Artigo 53.º

Unidade Operativa de Planeamento e Gestão n.º 2 (antiga UOPG n.º 4) (Anexo n.º 2, desenho n.º 16 e Planta de Zonamento)

1 — Termos de referência:

a) Qualificação da área central num espaço economicamente competitivo no contexto metropolitano, através da fixação de atividades económicas de carácter inovador associadas a equipamentos públicos, de iniciativa pública ou privada, e a espaços públicos de encontro e lazer, qualificando esta área como central;

b) Valorização das condições naturais existentes, do ribeiro da Riguiinha, do bosquedo existente, e da aptidão natural do solo;

c) Dignificar o aglomerado habitacional urbanisticamente degradado, localizado na frente da circunvalação, quer por realocação ou reabilitação;

d) Espaço urbano inclusivo, tanto socialmente como sob o ponto de vista da mobilidade.

2 — Requisitos conceptuais a tomar em consideração na implementação de soluções e desenho urbano para o local:

a) Av. D. Afonso Henriques como principal via representativa e estruturante da solução;

b) Alameda Eugénio de Andrade como via de carácter funcional, de atravessamento da Matosinhos até ao IP4, e paralelamente de ligação ao Parque de Real;

c) Localização estratégica das áreas verdes de utilização coletiva e equipamentos como estruturantes do espaço urbano: devem estabelecer relações diretas com a Av. D. Afonso Henriques, sem deixar de estabelecer corredores verdes com o Parque de Real;

d) Ligação viária entre a Av. Eugénio de Andrade e a Av. D. Afonso Henriques;

e) Garantir um contínuo ambiental entre o Parque da Cidade do Porto e o Parque Urbano de Real;

f) Inclusão de mobilidade ciclável;

g) Repercussão da métrica da malha urbana de Matosinhos sul.

3 — Os Parâmetros urbanísticos para a UOPG n.º 2 encontram-se dispostos no artigo 36.º-B, deste regulamento.

4 — Sistema de Execução:

a) O Sistema de Execução aplicável é o da Cooperação (artigo 122.º do Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de fevereiro);

b) A iniciativa de execução desta Unidade operativa de planeamento e gestão é dos privados podendo a Câmara Municipal substituir os proprietários que não queiram associar-se;

c) O direito concreto de construir desta Unidade operativa de planeamento e gestão está localizado e concentrado numa área indicada na planta desta Unidade operativa de planeamento e gestão, sendo obrigatório o cumprimento do polígono de implantação de edificação, alinhamentos, afastamentos, recuos que correspondem ao polígono máximo de implantação e número de pisos nela previstas para a edificação. O direito concreto de construir depende da celebração de contrato de urbanização no qual será estabelecida a distribuição dos benefícios e dos encargos entre todos os proprietários de terrenos inseridos na Unidade de Execução a elaborar, ficando obrigados a prestar ao município a compensação através da cedência das áreas de terreno identificadas como Área Verde com Equipamento e Passeios Públicos. O contrato de urbanização pode ser dispensável se a urbanização conjunta for exercida apenas por 1 proprietário;

d) No caso de não haver acordo entre os proprietários, ou não quiserem associar-se, a Câmara Municipal poderá disponibilizar-se para substituí-los, podendo exercer o direito de expropriação no caso de a Câmara considerar de utilidade pública a concretização do Plano e da Unidade de execução a elaborar;

e) Quando se verifique necessário exercer esse direito em relação a um ou mais prédios de diversos proprietários, pode a Câmara Municipal promover o sistema de cooperação ou o sistema de imposição administrativa, bem como apresentar uma proposta de acordo para estruturação do parcelamento e execução da Unidade de Execução a elaborar;

f) A execução do Plano correspondente à área a sul desta UOPG n.º 2 (anterior UOPG n.º 4), relativa à demolição ou reconversão do casario desqualificado aí existente, será da responsabilidade da Câmara Municipal, que procederá às expropriações e demolições necessárias à implementação da solução a encontrar para esta UOPG, sendo o prazo de execução determinado pelos termos de execução do contrato de urbanização referido na alínea c).

5 — Princípios da distribuição perequativa de benefícios e encargos:

a) O benefício dos privados, programado pelo Plano é a aplicação do índice médio de utilização de 0,88, destinado a área Predominantemente Residencial — Valor fixo de direito abstrato de construir em cada propriedade;

b) Os encargos dos privados, programados pelo Plano são os seguintes:

b1) Cedência das áreas de terreno identificadas na Planta desta Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, designadas como Área Verde com Equipamento e Passeios Públicos, como Área verde de uso Público incluindo a renaturalização da ribeira entubada existente, e Arruamentos;

b2) Entregar ao Município essas áreas infraestruturadas de acordo com o projeto da operação urbanística;

b3) Todos os custos e encargos decorrentes das operações urbanísticas;

b4) A repartição dos custos ou encargos serão realizados conjuntamente por acordo com os proprietários mediante a proporção do direito abstrato de construir em cada propriedade.

TÍTULO IV

Disposições finais

Artigo 54.º

Estrada Exterior da Circunvalação

As ações de uso, ocupação e transformação do solo dentro desta área deverão ser precedidas de consulta à entidade responsável pela elaboração do Projeto de Reconversão da Estrada Exterior da Circunvalação.

Artigo 55.º

Área do antigo canal ferroviário de Leixões

As ações de uso, ocupação e transformação do solo dentro desta área deverão ser precedidas de consulta à Administração dos Portos do Douro e Leixões.

Artigo 56.º

Segurança contra incêndios

1 — Todos os projetos de obras de urbanização, de infraestruturas e de edificações observarão a legislação aplicável contra incêndios, em especial o Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro e a Portaria n.º 1532/2008 de 29 de dezembro;

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

Artigo 57.º

Execução do Plano

1 — O sistema de execução aplicável ao Plano é o estabelecido de acordo com os pontos seguintes, com a exceção das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão em que é aplicável conforme mais adequado, o sistema de compensação de cooperação e de imposição administrativa.

2 — Atendendo a que os terrenos localizados dentro da área de intervenção são na quase totalidade privados e tendo em conta o princípio geral de edificabilidade estabelecido no plano, o processo de substituição e de transformação urbano será essencialmente protagonizado pelos promotores privados.

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

Artigo 58.º

Alteração ao Plano Diretor Municipal

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

Artigo 59.º

Omissões

Nos casos omissos observa-se o disposto no Plano Diretor Municipal, no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, no RGEU e na demais legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 60.º

Vigência

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

ANEXO

Parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habituação em moradia unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habituação colectiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio	28 m ² /100 m ² a. c. com.	25 m ² /100 m ² a. c. com.
Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. serv.	25 m ² /100 m ² a. c. serv.
Indústria e ou armazéns	23 m ² /100 m ² a. c. ind./amaz.	10 m ² /100 m ² a. c. ind./amaz.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

28744 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_28744_1.jpg
 28756 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_28756_2.jpg
 28756 — http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_zonamento_28756_3.jpg
 608531093

MUNICÍPIO DO MONTIJO

Aviso n.º 3746/2015

Discussão Pública

Alteração ao alvará de loteamento n.º 276/00

Nuno Ribeiro Canta, Presidente do Município de Montijo:
 Torna Público que, para efeitos do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, conjugado com disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, irá decorrer, a partir do 5.º dia após a publicação deste aviso no *Diário da República*, por um período de 22 dias, a discussão pública relativa ao pedido de alteração ao alvará de loteamento n.º 276/00, registado em nome de Caixa Geral de Depósitos, S. A. (Processo I-7/14), que tem como objeto os prédios sítos na Rua de Santo António, Figueira da Vergonha, União das freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro/Jardia, descritos na Conservatória do Registo Predial de Montijo, sob os n.ºs 480/20001109 e 483/20001109, e inscritos na matriz predial urbana sob os artigos 749 e 726, respetivamente.

Durante este período os interessados poderão proceder à formulação de sugestões e observações, bem como à apresentação de reclamações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas.

A alteração versa acerca de aumento da área de cave para estacionamento.

O processo poderá ser consultado todos os dias úteis, das 9 horas às 16 horas na Divisão Planeamento do Território e Urbanismo, sito no Edifício da Câmara Municipal de Montijo, na Av. dos Pescadores — Montijo, e as sugestões ou reclamações dos interessados deverão ser apresentadas por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, identificando devidamente o seu subscritor e entregue pessoalmente ou remetido através do correio ao serviço acima mencionado.

Para constar e devidos efeitos se publica este aviso e outros que irão ser afixados nos lugares de estilo.

25 de fevereiro de 2015. — O Presidente do Município, *Nuno Ribeiro Canta*.

308472328

Aviso n.º 3747/2015

Discussão Pública

Alteração ao alvará de loteamento n.º 284/01

Nuno Ribeiro Canta, Presidente do Município de Montijo:

Torna Público que, para efeitos do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, conjugado com disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, irá decorrer, a partir do 5.º dia após a publicação deste aviso no *Diário da República*, por um período de 22 dias, a discussão pública relativa ao pedido de alteração ao alvará de loteamento n.º 284/01, registado em nome de Abílio António Batista Gomes (Processo I-3/13), que tem como objeto o prédio sito em Vaza Borrachas, Rua da Oficina, Lote 19 da União das freguesias de Atalaia e Alto Estanqueiro/Jardia e concelho de Montijo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Montijo, sob o n.º 847/20101123 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1437-P.

Durante este período os interessados poderão proceder à formulação de sugestões e observações, bem como à apresentação de reclamações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas.

A alteração versa acerca de aumento de área de construção para edificação destinada a anexo/garagem.

O processo poderá ser consultado todos os dias úteis, das 9 horas às 16 horas na Divisão Planeamento do Território e Urbanismo, sito no Edifício da Câmara Municipal de Montijo, na Av. dos Pescadores — Montijo, e as sugestões ou reclamações dos interessados deverão ser apresentadas por escrito, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara, identificando devidamente o seu subscritor e entregue pessoalmente ou remetido através do correio ao serviço acima mencionado.

Para constar e devidos efeitos se publica este aviso e outros que irão ser afixados nos lugares de estilo.

9 de março de 2015. — O Presidente do Município, *Nuno Ribeiro Canta*.

308498249

Declaração de retificação n.º 253/2015

Por ter sido publicado com inexatidão no *Diário da República*, n.º 20, 2.ª série, de 2015/01/29, o Aviso n.º 1076/2015, retifica-se o mesmo. Assim, onde se lê:

«Artigo 31.º

Edificação no espaço agrícola

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- 4 —
- 5 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)