

**MUNICÍPIO DE MATOSINHOS****Aviso n.º 24228/2022**

*Sumário:* 1.ª alteração do Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua envolvente.

**1.ª Alteração do Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente**

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que sob proposta da Câmara Municipal a Assembleia Municipal de Matosinhos, aprovou em 26 de setembro de 2022, a 1.ª Alteração do Plano de Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, nos termos do artigo n.º 25.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, no uso das competências que lhe são atribuídas pelo artigo 35.º, n.º 1, alínea t), do mesmo diploma, e na execução do que dispõe no artigo 56.º, depois de serem cumpridas as formalidades, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio designadamente quanto à discussão pública prevista no n.º 1 do artigo n.º 89.º do mesmo diploma, ponderação e aprovação nos termos do n.º 6 do mesmo artigo, e procedimentos subsequentes do mesmo diploma legal, do qual se pública em anexo.

As alterações efetuadas ao Plano de Urbanização, implicaram alterações ao Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes, do Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 214, de 4 de novembro de 2008, sob o Aviso n.º 26406/2008.

24 de outubro de 2022. — A Presidente da Câmara, *Dr.ª Luísa Maria Neves Salgueiro*.

**Deliberação**

Ponto quatro da Ordem de Trabalhos da Assembleia Municipal de Matosinhos, da Sessão Ordinária Realizada no dia vinte e seis de setembro de dois mil e vinte e dois.

Deliberação: A Assembleia Municipal deliberou, por maioria, aprovar a primeira alteração ao Plano de Urbanização do Complexo Desportivo do Mar e sua envolvente, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do RJIGT.

Assembleia Municipal de Matosinhos, 26 de setembro de 2022. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Dr.ª Palmira dos Santos Macedo*.

**1.ª Alteração do Regulamento do Plano de Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente****Artigo Único****Alteração ao Aviso n.º 26406/2008 de 4 de novembro**

São alterados os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º, 7.º, 10.º, 11.º, 14.º, 15.º, 16.º, 20.º, 23.º, 28.º, 29.º, 31.º, 33.º, 34.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, revogados os artigos 32.º, 35.º, e acrescentado o artigo 39.º-A, passando a terem a seguinte redação:

**TÍTULO I**

[...]

**Artigo 1.º**

[...]

O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, adiante também designado por Plano de Urbanização ou Plano, tem por objeto uma área urbana com

48,81 hectares, na União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, e visa regulamentar a respetiva ocupação e transformação do uso do solo, perspetivando o mais adequado ordenamento do território.

#### Artigo 2.º

[...]

1 — [...]

2 — O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo artigo n.º 118.º e pelo n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, tem a natureza de regulamento administrativo e incide sobre o território delimitado graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de “área de intervenção.

3 — *(Revogado.)*

#### Artigo 3.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) Planta de Zonamento 1A-I, à escala 1:2.000;

c) Planta de Zonamento 1A-II, à escala 1:2.000;

d) Planta de Condicionantes 2A, à escala 1:2.000.

2 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) *(Revogada.)*

f) [...]

g) *(Revogada.)*

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) [...]

l) *(Revogada.)*

m) [...]

n) *(Revogada.)*

o) *(Revogada.)*

p) *(Revogada.)*

q) Mapa do Ruído, extrato do Mapa Estratégico do Ruído de Matosinhos;

r) Deliberação da Câmara Municipal de 18 de maio de 2021, que dispensou a elaboração da Avaliação Ambiental;

s) Cópia do Relatório de Ponderação do período de discussão pública.

#### Artigo 4.º

[...]

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, são aplicáveis as definições legais aplicáveis e ainda:

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*



- 4 — (Revogado.)
- 5 — (Revogado.)
- 6 — (Revogado.)
- 7 — (Revogado.)
- 8 — (Revogado.)
- 9 — (Revogado.)
- 10 — (Revogado.)
- 11 — (Revogado.)
- 12 — (Revogado.)
- 13 — (Revogado.)
- 14 — (Revogado.)
- 15 — (Revogado.)
- 16 — (Revogado.)
- 17 — (Revogado.)
- 18 — (Revogado.)
- 19 — (Revogado.)
- 20 — (Revogado.)
- 21 — (Revogado.)

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

23 — «PDMM» — Plano Diretor Municipal de Matosinhos.

#### Artigo 6.º

[...]

1 — [...]

a) (Revogado.)

b) Zona de Servidão *Non Aedificandi* aplicável à Rede Rodoviária Nacional (RRN), nomeadamente:

b.1) Rede Nacional Fundamental — IP4/A4, integrado na concessão Grande Porto, tutelada pelo IMT:

b) 1.1) Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares) — IC1/A28, sob jurisdição da IP;

b) 1.2) Ligações à RRN — Ligação ao IP4 e IC1, sob jurisdição da IP;

b) 1.3) As zonas de servidão *non aedificandi* aplicáveis aos referidos lanços de estrada são as definidas no artigo 32.º do EERRN (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril). As Ligações à RRN também estão subordinadas às zonas de servidão definidas naquele artigo;

b.2) Nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN, as operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos dos referidos lanços, estão ainda sujeitas a parecer prévio vinculativo da IP, se inseridas em zona de respeito (150 m para além do limite da ZNA);

b.3) Qualquer proposta de intervenção que interfira, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito;

b.4) As zonas de servidão rodoviária regem-se pelo respetivo regime legal em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor;

b.5) Na zona abrangida pelo PU, tanto a Este (A28) como a Oeste (IP4), ressalva-se a necessidade de assegurar vedação física urbana, que inviabilize a transposição tanto de pessoas e animais, como de objetos ou bolas na prática desportiva ou de lazer:

b) 5.1) Zona mista e zona sensível, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, e Decreto-Lei n.º 136-A/2019, de 6 de setembro);



b) 5.2) Nas áreas do domínio público hídrico é aplicável a legislação em vigor, designadamente a Lei n.º 54/05, de 15 de novembro, a Lei n.º 58/05, de 29 de dezembro, a Lei n.º 78/2013, de 21 de novembro, a Lei n.º 34/2014, de 19 de junho, e na Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto;

b) 5.3) Servidão Aeronáutica:

b) 5.3.1) Na servidão aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro aplica-se o Decreto regulamentar n.º 7/83, de 3 de fevereiro;

b) 5.3.2) A área do Plano é abrangida por Setor 3C — Zona 3 (canais operacionais), compreendendo o setor 3C.

2 — [...]

### TÍTULO III

[...]

#### CAPÍTULO I

##### Artigo 7.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — Excetua-se do ponto 1, o desenho do espaço público da área do Plano que é indicativo, devendo observar os princípios de acessibilidade e mobilidade, assim como o programa do Plano de Mobilidade e Transportes.

4 — A área do Plano é abrangida, em termos de infraestruturas aeronáuticas, pelo Heliporto do Hospital Pedro Hispano, aplicando-se nesta zona, o estabelecido no Anexo 14, Volume II (Heliportos), da ICAO.

##### Artigo 10.º

[...]

Os índices a observar na área predominantemente residencial, nomeadamente o índice de utilização do solo, são os que decorrem diretamente da observância dos usos, polígonos máximos de implantação e número máximo de pisos acima do solo, indicados na Planta de Zonamento.

##### Artigo 11.º

[...]

1 — Os alinhamentos máximos a observar para implantação nas novas. edificações são os definidos na Planta de Zonamento.

2 — [...]

3 — No caso onde existe implantação indicativa de edificação, com polígono máximo de implantação de edificação, conta o índice decorrente da implantação indicativa da edificação.

##### Artigo 14.º

[...]

1 — [...]

2 — Na área de equipamento são permitidos serviços públicos e privados de uso público.



3 — Nas áreas indicadas na Planta de Zonamento com uma letra, apenas são admitidos os equipamentos correspondentes à respetiva legenda.

4 — *(Revogado.)*

5 — Nas áreas de equipamento desportivo são admissíveis atividades não desportivas desde que, no seu total, não excedam 30 % da área de equipamento desportivo, onde estão inseridas.

6 — Nas áreas de equipamento assinaladas como de Equipamento/Atividades Económicas, são permitidos equipamentos e/ou Atividades Económicas.

7 — [...]

8 — [...]

#### Artigo 15.º

[...]

1 — [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2 — Excetua-se do número anterior, os casos em que estão previstos, na Planta de Zonamento, o polígono máximo de implantação e o número máximo de pisos acima do solo.

#### Artigo 16.º

*(Revogado.)*

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

### CAPÍTULO III

[...]

#### Artigo 20.º

[...]

1 — A profundidade máxima admitida em todos os pisos acima do solo entre fachadas opostas de maior dimensão é a definida pelos alinhamentos referidos no artigo 11.º

2 — [...]

#### Artigo 23.º

##### **Altura das fachadas das Edificações**

1 — As edificações a construir têm a altura máxima das fachadas designadas na Planta de Zonamento com o objetivo de fazer concordância com a altura máxima das fachadas das edificações confinantes, de criar harmonização e evitar descontinuidades.

2 — O alinhamento máximo dos planos das fachadas dos andares recuados previstos no Plano é o definido na Planta de Zonamento, não podendo aquele reportar-se à referência de eventuais elementos balançados das fachadas dos outros andares.

3 — No caso de encosto da edificação a outra em que já exista andar recuado, em relação ao alinhamento do plano da fachada, diferente do previsto, deve proceder-se à transição entre a situação existente e a construção a realizar numa distância horizontal não superior a 4 m.

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

5 — [...]

6 — [...]

## Artigo 28.º

### Estacionamento automóvel

1 — Nas obras de construção e de ampliação destinadas a habitação coletiva, é exigida a criação de estacionamento privado, dentro do respetivo lote ou parcela, de acordo com os valores mínimos e máximos seguintes:

Tipologia de habitação	N.º mínimo de lugares	N.º máximo de lugares
T0 .....	0	1
T1 .....	0,5	1
T2 .....	0,75	2
T3 .....	1	2
T4 .....	1	3
T ≥ 5 .....	1	—

1.1 — As operações de loteamento que não definam as tipologias de habitação, devem prever dentro dos lotes a criação de estacionamento privado de apoio à habitação coletiva, na proporção de 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a. c.

1.2 — Os lugares de estacionamento privado de apoio à habitação coletiva em edifício em regime de propriedade horizontal, que correspondam ao número mínimo exigido, não podem constituir fração autónoma da habitação que apoiam.

1.3 — Nas obras de construção e de ampliação, destinadas a outros usos, é exigido o cumprimento dentro do respetivo lote ou parcela, do estacionamento privado suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:

- a) 1 lugar/100 m<sup>2</sup> a. c. x., nas construções destinadas a comércio com a. c. > 2500 m<sup>2</sup>;
- b) 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a. c. x., nas restantes construções.

1.4 — Além deste estacionamento, qualquer operação de loteamento ou operação urbanística com impacte relevante, deve criar um número de lugares de estacionamento para utilização pública, no mínimo de:

- a) 1 lugar/300 m<sup>2</sup> a.c.x., no caso de se destinar a habitação ou indústria;
- b) 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a.c.x., no caso de se destinar a outros usos.

1.5 — Excecionam-se dos números anteriores os casos em que:

- a) Da configuração do lote ou parcela, ou da sua relação com o espaço público, se verifique ser inequivocamente impossível ou inconveniente a criação de estacionamento;
- b) Os empreendimentos turísticos que devem prever o estacionamento mínimo para responder às suas próprias necessidades.

2 — [...]

3 — [...]



Artigo 29.º

[...]

1 — [...]

2 — A Câmara Municipal pode dispensar a realização das caves, desde que dentro da área da parcela respetiva se encontre satisfeito o prescrito no artigo 28.º, ou também por dificuldades técnicas e geotécnicas, devidamente comprovadas por estudos.

3 — [...]

4 — [...]

5 — [...]

6 — [...]

7 — [...]

8 — [...]

CAPÍTULO IV

[...]

Artigo 31.º

[...]

1 — Todos os projetos de obras de urbanização, de infraestruturas e de edificações devem observar a legislação aplicável contra incêndios, em especial o Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, e a Portaria n.º 135/2020, de 6 de junho, bem como nova legislação ou regulamentos que surjam sobre a matéria.

2 — *(Revogado.)*

CAPÍTULO V

*(Revogado.)*

Artigo 32.º

*(Revogado.)*

Artigo 33.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — A arborização constante na Planta de Zonamento é indicativa, sendo objeto de aprofundamento no projeto de arranjos exteriores de paisagismo, referido no parágrafo anterior.

Artigo 34.º

[...]

1 — [...]

2 — As áreas com a indicação de 'P', destinam-se à utilização de parques de estacionamento arborizado.

3 — Nas áreas de Parques Urbanos, não são autorizadas operações de loteamento, construções de edifícios, destruição do solo e coberto vegetal, alteração da topografia do terreno.

4 — [...]



Artigo 35.º

*(Revogado.)*

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

Artigo 37.º

[...]

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]

4 — [...]

5 — *(Revogado.)*

CAPÍTULO II

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

Artigo 38.º

**Âmbito, identificação, objetivos**

1 — Para efeitos de execução do Plano foram definidas três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, delimitadas na Planta de Zonamento, designadas por UOPG 1, UOPG 2 e UOPG 3 que estão regulamentadas pelas regras expressas neste Capítulo.

2 — A execução das operações urbanísticas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, tal como identificadas na Planta de Zonamento, processa-se através de Unidades de Execução a delimitar pela CMM, por sua iniciativa ou a requerimento dos proprietários interessados.

3 — Constituem exceção ao número anterior, as operações urbanísticas que:

a) Garantam uma solução urbanística plenamente articulada em termos físicos, funcionais e infraestruturais com a área urbana envolvente, em cumprimento dos parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 28.º do Regulamento do PDMM;

b) Não prejudiquem a edificabilidade das restantes parcelas dentro do polígono da área urbana da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, em que se insere;

c) Qualquer intervenção a realizar em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, fora do âmbito de Unidade de Execução, fica sujeita ao reconhecimento pela CMM de que se encontram cumpridas as condições do n.º 2 e os parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 28.º do regulamento do PDMM, e demonstrada a conveniência da solução urbanística a adotar.

Artigo 39.º

**UOPG 1**

A unidade operativa de planeamento e gestão delimitada na planta de zonamento designa-se por:

a) *(Revogada.)*

b) UOPG 1 — Área urbana não construída, caracterizada por uma topografia acidentada e por uma exposição paisagística muito sensível, sendo devidamente detalhada em sede de UOPG, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

1 — [...]

2 — [...]

3 — [...]



c) [...]

d) As áreas de cedência ao município, destinadas a equipamento de utilização pública, devem observar, supletivamente, o disposto no Regulamento do PDMM;

e) [...]

#### Artigo 39.º-A

##### **UOPG 2 e UOPG 3**

1 — Dentro das UOPG, deve ser garantida a cedência das áreas necessárias à concretização dos espaços públicos aí previstos, bem como a execução das infraestruturas previstas.

2 — A implantação das edificações e a altura máxima das fachadas, são as estipuladas na Planta de Zonamento.

3 — É condição, garantir aos edifícios, o acesso ao estacionamento privado em cave, assim como os acessos pedonais públicos aos Parques Urbanos.

4 — As áreas de cedência ao município, destinadas a equipamento de utilização pública, devem observar, supletivamente, o disposto no Regulamento do PDMM.

#### Artigo 40.º

[...]

A implementação da unidade operativa de planeamento e gestão deverá realizar-se mediante operações de loteamento ou planos de pormenor que garantam a coesão e integração do desenho urbano proposto, sem prejuízo do cumprimento do disposto nas regras específicas da categoria de espaço em que se insere.

### TÍTULO V

[...]

#### Artigo 41.º

##### **Alteração ao Plano Diretor Municipal de Matosinhos**

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

#### Artigo 42.º

[...]

Nos casos omissos observa-se o disposto no PDMM, no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, nos loteamentos aprovados, no R.G.E.U. e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, bem como os princípios gerais de Direito.

#### Artigo 43.º

[...]

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

**Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente****TÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto**

O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, adiante também designado por Plano de Urbanização ou Plano, tem por objeto uma área urbana com 48,81 hectares, na União das Freguesias de São Mamede de Infesta e Senhora da Hora, e visa regulamentar a respetiva ocupação e transformação do uso do solo, perspetivando o mais adequado ordenamento do território.

**Artigo 2.º****Objetivo, âmbito e aplicação**

1 — O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, tem como objetivo dotar o território com um desenho urbano estruturado, através da requalificação da rede viária existente e da criação de uma nova via junto das áreas de equipamento desportivo e escolar, que teve como princípio fundamental a melhoria da mobilidade da zona, quer para o peão, quer para o automóvel e seu relacionamento com o território envolvente. Outro objetivo foi a localização de uma área para a instalação de equipamento escolar com o mínimo de 8.000 m<sup>2</sup> e a requalificação urbana envolvente, através da previsão das edificações existentes que podem ser substituídas, da previsão de novas zonas predominantemente residenciais e das áreas verdes de uso público e privado.

2 — O Plano de Urbanização para o Complexo Desportivo do Mar e sua Envolvente, enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo artigo n.º 118.º e pelo n.º 1 do artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, tem a natureza de regulamento administrativo e incide sobre o território delimitado graficamente na Planta de Zonamento, com a designação de “área de intervenção.

3 — *(Revogado.)*

**Artigo 3.º****Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento 1A-I, à escala 1:2.000;
- c) Planta de Zonamento 1A-II, à escala 1:2.000;
- d) Planta de Condicionantes 2A, à escala 1:2.000.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- c) Planta de Localização, à escala 1:50.000 (desenho n.º 1);
- d) Planta de Ordenamento, extrato do PDM à escala 1:10.000 (desenho n.º 2);



- e) *(Revogada.)*
- f) Planta de Condicionantes, extrato do P.D.M à escala 1:10.000 (desenho n.º 4);
- g) *(Revogada.)*
- h) Planta de 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 Autorizações Administrativas, à escala 1:2.000 (desenho n.º 7);
- k) Planta da Estrutura Ecológica, à escala 1:2.000 (desenho n.º 8);
- l) *(Revogada.)*
- m) Planta de Identificação do Traçado das Infraestruturas relevantes e previstas à escala 1:2000 (desenho n.º 9);
- n) *(Revogada.)*
- o) *(Revogada.)*
- p) *(Revogada.)*
- q) Mapa do Ruído, extrato do Mapa Estratégico do Ruído de Matosinhos;
- r) Deliberação da Câmara Municipal de 18 de maio de 2021, que dispensou a elaboração da Avaliação Ambiental;
- s) Cópia do Relatório de Ponderação do período de discussão pública.

#### Artigo 4.º

##### Definições e siglas

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, são aplicáveis as definições legais aplicáveis e ainda:

- 1 — *(Revogado.)*
- 2 — *(Revogado.)*
- 3 — *(Revogado.)*
- 4 — *(Revogado.)*
- 5 — *(Revogado.)*
- 6 — *(Revogado.)*
- 7 — *(Revogado.)*
- 8 — *(Revogado.)*
- 9 — *(Revogado.)*
- 10 — *(Revogado.)*
- 11 — *(Revogado.)*
- 12 — *(Revogado.)*
- 13 — *(Revogado.)*
- 14 — *(Revogado.)*
- 15 — *(Revogado.)*
- 16 — *(Revogado.)*
- 17 — *(Revogado.)*
- 18 — *(Revogado.)*
- 19 — *(Revogado.)*
- 20 — *(Revogado.)*
- 21 — *(Revogado.)*
- 22 — «Profundidade da Edificação» — é a medida compreendida entre a fachada da edificação voltada ao arruamento que lhe dá acesso e a fachada posterior.
- 23 — «PDMM» — Plano Diretor Municipal de Matosinhos.

## TÍTULO II

## Serviços administrativos e restrições de utilidade pública

## Artigo 5.º

## Identificação

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

## Artigo 6.º

## Regime

1 — Regem-se pela legislação aplicável as serviços e restrições de utilidade pública ao uso do solo adiante identificadas, assinaladas na Planta de Condicionantes:

a) (Revogada.)

b) Zona de Serviço *Non Aedificandi* aplicável à Rede Rodoviária Nacional (RRN), nomeadamente:

b.1) Rede Nacional Fundamental — IP4/A4, integrado na concessão Grande Porto, tutelada pelo IMT:

b) 1.1) Rede Nacional Complementar (Itinerários Complementares) — IC1/A28, sob jurisdição da IP;

b) 1.2) Ligações à RRN — Ligação ao IP4 e IC1, sob jurisdição da IP;

b) 1.3) As zonas de serviço *non aedificandi* aplicáveis aos referidos lanços de estrada são as definidas no artigo 32.º do EERRN (Lei n.º 34/2015, de 27 de abril). As Ligações à RRN também estão subordinadas às zonas de serviço definidas naquele artigo;

b.2) Nos termos do disposto no artigo 42.º n.º 2 alínea b) do EERRN, as operações urbanísticas em prédios confinantes e vizinhos dos referidos lanços, estão ainda sujeitas a parecer prévio vinculativo da IP, se inseridas em zona de respeito (150 m para além do limite da ZNA);

b.3) Qualquer proposta de intervenção que interfira, direta ou indireta, na rede rodoviária nacional, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito;

b.4) As zonas de serviço rodoviária regem-se pelo respetivo regime legal em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

b.5) Na zona abrangida pelo PU, tanto a Este (A28) como a Oeste (IP4), ressalva-se a necessidade de assegurar vedação física urbana, que inviabilize a transposição tanto de pessoas e animais, como de objetos ou bolas na prática desportiva ou de lazer.

b) 5.1) Zona mista e zona sensível, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto, e Decreto-Lei n.º 136-A/2019, de 6 de setembro);

b) 5.2) Nas áreas do domínio público hídrico é aplicável a legislação em vigor, designadamente a Lei n.º 54/05, de 15 de novembro, a Lei n.º 58/05, de 29 de dezembro, a Lei n.º 78/2013, de 21 de novembro, a Lei n.º 34/2014, de 19 de junho, e na Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto;

b) 5.3) Serviço Aeronáutica:

b) 5.3.1) Na serviço aeronáutica do Aeroporto Francisco Sá Carneiro aplica-se o Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de fevereiro;



b) 5.3.2) A área do Plano é abrangida por Setor 3C — Zona 3 (canais operacionais), compreendendo o setor 3C.

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

## TÍTULO III

### Uso, ocupação e transformação do solo

#### CAPÍTULO I

##### Artigo 7.º

###### Disposições comuns

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

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

3 — Excetua-se do ponto 1, o desenho do espaço público da área do Plano que é indicativo, devendo observar os princípios de acessibilidade e mobilidade, assim como o programa do Plano de Mobilidade e Transportes.

4 — A área do Plano é abrangida, em termos de infraestruturas aeronáuticas, pelo Heliporto do Hospital Pedro Hispano, aplicando-se nesta zona, o estabelecido no Anexo 14, Volume II (Heliportos), da ICAO.

#### CAPÍTULO II

##### Disposições específicas

###### SECÇÃO I

###### Área predominantemente residencial

##### Artigo 8.º

###### Identificação

A área predominantemente residencial está identificada na Planta de Zonamento e corresponde, em termos genéricos, às áreas destinadas à implantação de novas edificações e às áreas destinadas à substituição das edificações existentes.

##### Artigo 9.º

###### Regime e uso

1 — A área predominantemente residencial destina-se, essencialmente, à localização de habitação, complementadas com outras atividades, nomeadamente comerciais, de equipamento, serviços e industriais, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a atividade residencial nos termos da lei.

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as atividades mencionadas em 1 deem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga, acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão.

3 — A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer atividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá cancelar a respetiva licença de utilização, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas em 2.

4 — Nesta área não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomas.

#### Artigo 10.º

##### Índices

Os índices a observar na área predominantemente residencial, nomeadamente o índice de utilização do solo, são os que decorrem diretamente da observância dos usos, polígonos máximos de implantação e número máximo de pisos acima do solo, indicados na Planta de Zonamento.

#### Artigo 11.º

##### Alinhamentos

1 — Os alinhamentos máximos a observar para implantação nas novas. edificações são os definidos na Planta de Zonamento.

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

3 — No caso onde existe implantação indicativa de edificação, com polígono máximo de implantação de edificação, conta o índice decorrente da implantação indicativa da edificação.

#### Artigo 12.º

##### Conjunto ou Edificação a Salvar

1 — Na Planta de Zonamento estão identificados os Conjuntos ou Edificação a Salvar, pretendendo-se que as suas características arquitetónicas sejam preservadas, regendo-se pelas seguintes regras de edificabilidade:

a) Nos Conjuntos ou Edificação a Salvar são admissíveis obras de conservação e de ampliação das edificações existentes, sendo admissível a criação de novas edificações;

b) Nos Conjuntos ou Edificação a Salvar são admissíveis o uso habitacional unifamiliar, comércio, equipamento público ou coletivo, quer de iniciativa municipal ou privada, serviços públicos, hotéis, estalagens e estabelecimentos similares hoteleiros, ou outros usos compatíveis com a função residencial.

2 — As obras previstas nas alíneas anteriores devem respeitar as características arquitetónicas do imóvel existente.

3 — Qualquer intervenção nas edificações a salvar, só é admissível após parecer favorável da Comissão do Património Arquitetónico e Histórico da Câmara Municipal.

4 — Nesta zona, a cêrcea padrão é a referenciada a dois pisos, ou seja, rés-do-chão mais um piso acima do solo, constituindo este parâmetro o número de pisos acima do solo admissível.

5 — Nesta área, os índices urbanísticos são os seguintes:

a) Índice máximo de utilização do solo — 0,7;

b) Índice máximo de ocupação do solo — 60 % da área do terreno;

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

## SECÇÃO II

## Área de Equipamento

## Artigo 13.º

## Identificação

A área de equipamento está identificada na Planta de Zonamento.

## Artigo 14.º

## Regime e uso

1 — As ações de transformação do solo na Área de Equipamento destinam-se à localização exclusiva de equipamentos de interesse público ou coletivo, quer de iniciativa municipal ou privada.

2 — Na área de equipamento são permitidos serviços públicos e privados de uso público.

3 — Nas áreas indicadas na Planta de Zonamento com uma letra ou duas letras, apenas são admitidos os equipamentos correspondentes à respetiva legenda.

4 — *(Revogado.)*

5 — Nas áreas de equipamento desportivo são admissíveis atividades não desportivas desde que, no seu total, não excedam 30 % da área de equipamento desportivo, onde estão inseridas.

6 — Nas áreas de equipamento assinaladas como de Equipamento/Atividades Económicas, são permitidos equipamentos e/ou Atividades Económicas.

7 — Na área de equipamento não são admitidos armazéns ou arrecadações autónomas.

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

## Artigo 15.º

## Índices

1 — Os índices a observar na área de equipamento são os seguintes:

- a) Índice máximo de utilização do solo — 2;
- b) Índice máximo de ocupação do solo — 90 % da área do terreno;
- c) Índice máximo de impermeabilização — 90 % da área do terreno.

2 — Excetua-se do número anterior, os casos em que estão previstos, na Planta de Zonamento, o polígono máximo de implantação e o número máximo de pisos acima do solo.

## Artigo 16.º

*(Revogado.)*

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

## SECÇÃO III

## Espaços exteriores públicos e privados

## Artigo 17.º

## Identificação

Estes espaços estão indicados na Planta de Zonamento.

## Artigo 18.º

**Arruamentos e espaços envolventes**

Nestas áreas os materiais a utilizar no acabamento dos espaços exteriores às edificações são os seguintes, salvo melhor solução que garanta homogeneidade:

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

## Artigo 19.º

**Logradouros e espaços envolventes**

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

2 — O projeto de arquitetura incluirá sempre um projeto de arranjos exteriores de paisagismo, a elaborar por técnico especializado.

3 — O projeto de arranjos exteriores de paisagismo deverá integrar todos os elementos necessários à boa compreensão da sua execução.

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

5 — A arborização constante na Planta de Zonamento é indicativa, devendo ser objeto de aprofundamento no projeto de arranjos exteriores de paisagismo.

## CAPÍTULO III

**Condições complementares de edificabilidade**

## Artigo 20.º

**Profundidade das edificações**

1 — A profundidade máxima admitida em todos os pisos acima do solo entre fachadas opostas de maior dimensão é a definida pelos alinhamentos referidos no artigo 11.º

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

## Artigo 21.º

**Balanços encerrados**

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

## Artigo 22.º

**Varandas, palas e ornamentos balançados**

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

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

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

4 — Apenas na fachada frontal as varandas têm de ser obrigatoriamente interrompidas a pelo menos 1 m de empenas.

## Artigo 23.º

**Altura das fachadas das Edificações**

1 — As edificações a construir têm a altura máxima das fachadas designadas na Planta de Zonamento com o objetivo de fazer concordância com a altura máxima das fachadas das edificações confinantes, de criar harmonização e evitar descontinuidades.

2 — O alinhamento máximo dos planos das fachadas dos andares recuados previstos no Plano é o definido na Planta de Zonamento, não podendo aquele reportar-se à referência de eventuais elementos balançados das fachadas dos outros andares.

3 — No caso de encosto da edificação a outra em que já exista andar recuado, em relação ao alinhamento do plano da fachada, diferente do previsto, deve proceder-se à transição entre a situação existente e a construção a realizar numa distância horizontal não superior a 4 m.

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

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

6 — Em qualquer caso, quando a obra a realizar, decorrente da situação descrita nos números anteriores, se verifique ser suscetível de manifestamente afetar a imagem do edificado existente, a sua adequada inserção no ambiente urbano ou a beleza da paisagem, a Câmara Municipal pode não aceitar a solução apresentada pelo interessado, ou impor uma outra solução diferente, nos termos legais.

## Artigo 24.º

**Coberturas**

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

2 — As coberturas das edificações devem apresentar-se preferencialmente com a imagem de coberturas planas de nível, admitindo-se excepcionalmente, que em situações tecnicamente justificadas por motivo de colmatação ou de continuidade, se apresentem inclinadas.



## Artigo 25.º

**Empenas**

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

## Artigo 26.º

**Anexos**

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

## Artigo 27.º

**Compartimento dos lixos**

É aplicável o definido no Regulamento da Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos.

## Artigo 28.º

**Estacionamento automóvel**

1 — Nas obras de construção e de ampliação destinadas a habitação coletiva, é exigida a criação de estacionamento privado, dentro do respetivo lote ou parcela, de acordo com os valores mínimos e máximos seguintes:

Tipologia de habitação	N.º mínimo de lugares	N.º máximo de lugares
T0 .....	0	1
T1 .....	0,5	1
T2 .....	0,75	2
T3 .....	1	2
T4 .....	1	3
T ≥ 5 .....	1	—

1.1 — As operações de loteamento que não definam as tipologias de habitação, devem prever dentro dos lotes a criação de estacionamento privado de apoio à habitação coletiva, na proporção de 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a.c.

1.2 — Os lugares de estacionamento privado de apoio à habitação coletiva em edifício em regime de propriedade horizontal, que correspondam ao número mínimo exigido, não podem constituir fração autónoma da habitação que apoiam.

1.3 — Nas obras de construção e de ampliação, destinadas a outros usos, é exigido o cumprimento dentro do respetivo lote ou parcela, do estacionamento privado suficiente para responder às suas próprias necessidades, no mínimo de:

- a) 1 lugar/100 m<sup>2</sup> a.c.x., nas construções destinadas a comércio com a.c. > 2500 m<sup>2</sup>;
- b) 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a.c.x., nas restantes construções.

1.4 — Além deste estacionamento, qualquer operação de loteamento ou operação urbanística com impacte relevante, deve criar um número de lugares de estacionamento para utilização pública, no mínimo de:

- a) 1 lugar/300 m<sup>2</sup> a.c.x., no caso de se destinar a habitação ou indústria;
- b) 1 lugar/150 m<sup>2</sup> a.c.x., no caso de se destinar a outros usos.

1.5 — Excecionam-se dos números anteriores os casos em que:

- a) Da configuração do lote ou parcela, ou da sua relação com o espaço público, se verifique ser inequivocamente impossível ou inconveniente a criação de estacionamento;
- b) Os empreendimentos turísticos que devem prever o estacionamento mínimo para responder às suas próprias necessidades.

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

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

### Artigo 29.º

#### Caves e galerias

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

2 — A Câmara Municipal pode dispensar a realização das caves, desde que dentro da área da parcela respetiva se encontre satisfeito o prescrito no artigo 28.º, ou também por dificuldades técnicas e geotécnicas, devidamente comprovadas por estudos.

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

4 — Na perspetiva da salvaguarda da imagem urbana e da adequada inserção no ambiente construído, 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, com ajardinamento e arborização.

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

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

7 — As paredes referidas no número anterior não podem ter carácter definitivo, nem apoiar qualquer equipamento ou infraestrutura e serão obrigatoriamente demolidas pelo promotor de nova galeria confrontante, tendo de constar em processo aquela situação de precariedade, com aceitação da futura demolição.

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

### Artigo 30.º

#### Edifícios especiais

Desde que não se verifique contradição com o disposto no artigo 6.º deste Regulamento e na legislação aplicável, quando se trate de edificação cuja natureza, destino ou carácter arquitetónico requeiram disposições especiais, nomeadamente serviços públicos, equipamentos e edifícios públi-



cos ou de interesse coletivo, desde que a área bruta de construção acima do solo não exceda a área de construção acima do solo prevista neste Plano de Urbanização, a Câmara Municipal pode permitir outras soluções de implantação e volumetria.

#### CAPÍTULO IV

##### Segurança contra incêndios

###### Artigo 31.º

###### Segurança contra incêndios

1 — Todos os projetos de obras de urbanização, de infraestruturas e de edificações devem observar a legislação aplicável contra incêndios, em especial o Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, a Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, e a Portaria 135/2020, de 6 de junho, bem como nova legislação ou regulamentos que surjam sobre a matéria.

2 — *(Revogado.)*

#### CAPÍTULO V

*(Revogado.)*

###### Artigo 32.º

*(Revogado.)*

###### Artigo 33.º

###### Área verde de uso privado

1 — As áreas verdes de uso privado são áreas de enquadramento paisagístico, ou de logradouro do edificado.

2 — Os logradouros e espaços envolventes das edificações devem ser ajardinados, arborizados e pavimentados com o máximo de permeabilidade às águas pluviais. A autorização ou licença administrativa de qualquer obra em parcela que envolva áreas verdes de uso privado fica dependente da prévia apresentação pelo promotor e aprovação pela Câmara Municipal de projeto de paisagismo para arborização, ajardinamento, modelação do terreno e pavimentações.

3 — A autorização ou licença administrativa de qualquer obra em parcela que envolva áreas verdes de uso privado, fica dependente da prévia apresentação pelo promotor e aprovação pela câmara de um projeto de paisagismo para arborização, ajardinamento, modelação do terreno e pavimentações.

4 — A arborização constante na Planta de Zonamento é indicativa, sendo objeto de aprofundamento no projeto de arranjos exteriores de paisagismo, referido no parágrafo anterior.

###### Artigo 34.º

###### Área verde de uso público

1 — A área verde de uso público destina-se ao recreio e lazer de uso público, nomeadamente, de Parque Urbano. Nestas zonas, com a designação 'PU' (Parque Urbano), na Planta de Zonamento, será admissível a edificação de pequeno equipamento de apoio ao recreio e lazer ao ar livre da população.

2 — As áreas com a indicação de 'P', destinam-se à utilização de parques de estacionamento arborizado.



3 — Nas áreas de Parques Urbanos, não são autorizadas operações de loteamento, construções de edifícios, destruição do solo e coberto vegetal, alteração da topografia do terreno.

4 — A arborização constante na Planta de Zonamento é indicativa, devendo ser objeto de aprofundamento no projeto de arranjos exteriores de paisagismo, referido no ponto anterior.

#### Artigo 35.º

(Revogado.)

1 — (Revogado.)

2 — (Revogado.)

#### Artigo 36.º

##### Áreas de parque urbano

1 — Estas áreas, indicadas nas Plantas de Zonamento, destinam-se à elaboração de projetos de paisagismo para concretização dos Parques Urbanos previstos, dependendo da aprovação pela Câmara Municipal.

2 — Estas áreas destinam-se à localização exclusiva de iniciativa municipal de parques públicos, a utilizar para recreio ou lazer, e de cortinas arbóreas para proteção ambiental.

3 — Nesta área, e desde que não haja sobreposição com a Área *Non Aedificandi*, de Servidão Administrativa, é apenas admitida a construção pontual de equipamento de apoio à sua utilização.

### TÍTULO IV

#### Execução do plano

##### CAPÍTULO I

#### Artigo 37.º

##### Execução do Plano

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

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

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

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

5 — (Revogado.)

## CAPÍTULO II

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

## Artigo 38.º

**Âmbito, identificação, objetivos**

1 — Para efeitos de execução do Plano foram definidas três Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, delimitadas na Planta de Zonamento, designadas por UOPG 1, UOPG 2 e UOPG 3 que estão regulamentadas pelas regras expressas neste Capítulo.

2 — A execução das operações urbanísticas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, tal como identificadas na Planta de Zonamento, processa-se através de Unidades de Execução a delimitar pela CMM, por sua iniciativa ou a requerimento dos proprietários interessados.

3 — Constituem exceção ao número anterior, as operações urbanísticas que:

a) Garantam uma solução urbanística plenamente articulada em termos físicos, funcionais e infraestruturais com a área urbana envolvente, em cumprimento dos parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 28.º do Regulamento do PDMM;

b) Não prejudiquem a edificabilidade das restantes parcelas dentro do polígono da área urbana da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, em que se insere;

c) Qualquer intervenção a realizar em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, fora do âmbito de Unidade de Execução, fica sujeita ao reconhecimento pela CMM de que se encontram cumpridas as condições do n.º 2 e os parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 28.º do Regulamento do PDMM, e demonstrada a conveniência da solução urbanística a adotar.

## Artigo 39.º

**UOPG 1**

A unidade operativa de planeamento e gestão delimitada na planta de zonamento designa-se por:

a) *(Revogada.)*

b) UOPG 1 — Área urbana não construída, caracterizada por uma topografia acidentada e por uma exposição paisagística muito sensível, sendo devidamente detalhada em sede de UOPG, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

1 — Área máxima de construção acima do solo — 10.100m<sup>2</sup>;

2 — Índice máximo de ocupação do solo — 35 % da área do terreno;

3 — Índice máximo de impermeabilização do solo — 40 % da área do terreno;

c) A implantação e a altura máxima da fachada, ficarão sujeitas à aprovação pela Câmara Municipal;

d) As áreas de cedência ao município, destinadas a equipamento de utilização pública, devem observar, supletivamente, o disposto no Regulamento do PDMM;

e) É admissível o uso predominantemente residencial e de equipamento previstos neste Regulamento.

## Artigo 39.º-A

**UOPG 2 e UOPG 3**

1 — Dentro das UOPG, deve ser garantida a cedência das áreas necessárias à concretização dos espaços públicos aí previstos, bem como a execução das infraestruturas previstas.

2 — A implantação das edificações e a altura máxima das fachadas, são as estipuladas na Planta de Zonamento.



3 — É condição, garantir aos edifícios, o acesso ao estacionamento privado em cave, assim como os acessos pedonais públicos aos Parques Urbanos.

4 — As áreas de cedência ao município, destinadas a equipamento de utilização pública, devem observar, supletivamente, o disposto no Regulamento do PDMM.

## TÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 41.º

##### **Alteração ao Plano Diretor Municipal de Matosinhos**

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

#### Artigo 42.º

##### **Omissões**

Nos casos omissos observa-se o disposto no PDMM, no Regulamento de Urbanização e Edificação do Município de Matosinhos, nos loteamentos aprovados, no R.G.E.U. e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, bem como os princípios gerais de Direito.

#### Artigo 43.º

##### **Vigência**

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

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

66545 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66545\\_1308\\_PZ\\_1A-I.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66545_1308_PZ_1A-I.jpg)

66545 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon\\_66545\\_1308\\_PZ\\_1A-II.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PZon_66545_1308_PZ_1A-II.jpg)

66546 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_66546\\_1308\\_CO\\_2A.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_66546_1308_CO_2A.jpg)

615882395