

**Portaria n.º 668-D/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos nas freguesias de Sardeal e Valhascos, município de Sardeal ..... 3854-(4)

**Portaria n.º 668-E/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia e município de Alpiarça e na freguesia de Vale de Cavalos, município da Chamusca ..... 3854-(5)

**Portaria n.º 668-F/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia de Santa Catarina, município das Caldas da Rainha ..... 3854-(5)

**Portaria n.º 668-G/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia e município de Alpiarça ..... 3854-(6)

**Portaria n.º 668-H/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial o prédio rústico denominado «Herdade do Pinheiro», sito na freguesia de Peroguarda, município de Ferreira do Alentejo ..... 3854-(7)

**Portaria n.º 668-I/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia de Zebreira, município de Idanha-a-Nova. Revoga a Portaria n.º 491/89, de 30 de Junho ..... 3854-(8)

**Portaria n.º 668-J/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos nas freguesias de Igreja Nova e Cheleiros, município de Mafra ..... 3854-(9)

**Portaria n.º 668-L/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia de Terrugem, município de Sintra ..... 3854-(9)

**Portaria n.º 668-M/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos na freguesia de Benespera, município da Guarda ..... 3854-(10)

**Portaria n.º 668-N/93:**

Sujeita ao regime cinegético especial vários prédios rústicos sítos nas freguesias de Lousa e Escalos de Cima, município de Castelo Branco ..... 3854-(11)

## MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

**Portaria n.º 1070/93**

de 26 de Outubro

Considerando que a Assembleia Municipal da Maia aprovou, em 27 de Novembro de 1992, o Plano de Urbanização da Maia Leste, na cidade da Maia;

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Norte, Direcção-Geral dos Transportes Terrestres, Junta Autónoma de Estradas, Direcção-Geral do Turismo, Direcção de Serviços Regionais da Hidráulica do Douro, Caminhos de Ferro Portugueses, E. P., Direcção Regional de Agricultura de Entre Douro e Minho, Direcção-Geral das Florestas (Circunscrição Florestal do Porto), EDP — Electricidade de Portugal, S. A., Delegação Regional da Indústria e Energia do Norte, Direcção-Geral do Ensino Superior, Gabinete do Nó Ferroviário do Porto e Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Urbanização com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção das seguintes normas do Regulamento do Plano: n.º 4 do artigo 20.º e n.º 4 do artigo 23.º, por contrariarem o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março; n.º 5 do artigo 26.º, dado o prescrito nos Decretos-Leis n.ºs 100/84, de 29 de Março, e 69/90, de 2 de Março; alínea b) do n.º 3 do artigo 34.º, por violar o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro; n.º 2 do artigo 37.º, dado o prescrito no Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, e artigo 40.º, por contrariar o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Por último, refira-se que a remissão efectuada no n.º 1 do artigo 21.º para o Decreto Regulamentar

n.º 10/91, de 15 de Março, se deve considerar como remissão para o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, dada a revogação do primeiro diploma citado por este último;

Este Plano articula-se com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando o disposto nos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, 100/84, de 29 de Março, 448/91, de 29 de Novembro, e 445/91, de 20 de Novembro, e ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 115/92, de 17 de Dezembro, do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 12 de Janeiro de 1993;

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, o seguinte:

1.º É ratificado o Plano de Urbanização da Maia Leste, no município da Maia, cujo Regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

2.º Excluem-se de ratificação, por ilegalidade, o n.º 4 do artigo 20.º, o n.º 4 do artigo 23.º, o n.º 5 do artigo 26.º, a alínea b) do n.º 3 do artigo 34.º, o n.º 2 do artigo 37.º e o artigo 40.º do Regulamento do Plano.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 21 de Setembro de 1993.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

**Regulamento do Plano de Urbanização da Maia Leste****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivo e âmbito**

1 — O presente Regulamento e a planta de zonamento, que dele faz parte integrante, estabelecem as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Maia Leste, adiante designado por PUML, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo PUML, tal como este se encontra definido na planta de zonamento.

**Artigo 2.º****Regime**

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

**Artigo 3.º****Omissões**

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

**Artigo 4.º****Vigência e revisão do PUML**

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

**Artigo 5.º****Definições**

1 — Para efeitos do disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, as áreas urbanas e urbanizáveis são aqui designadas por «zonas urbanas e urbanizáveis» e definidas como zonas onde o solo se destina predominantemente à edificação e a outras áreas de equipamento cultural e recreativo.

2 — Entende-se por «área bruta de construção» (Ab) a soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevador, alpendres e anexos.

Excluem-se os sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, os terraços, as galerias exteriores públicas e as áreas cobertas destinadas a estacionamento.

3 — Entende-se por «índice de utilização» (iu) o quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno que serve de base à operação.

4 — Entende-se por «cércea» a distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada compreendido entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada.

Quando expressa em número de pisos, a «cércea» é o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, com excepção do sótão e caves.

**CAPÍTULO II****Servidões administrativas e restrições de utilidade pública****Artigo 6.º****Identificação**

No território do PUML serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade

pública constantes da legislação em vigor e do presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta de zonamento e na planta actualizada de condicionantes (peças desenhadas n.ºs 5 e 2, respectivamente).

**SECÇÃO I****Ecossistemas e recursos naturais****Artigo 7.º****Reserva Agrícola Nacional**

Às áreas incluídas na Reserva Agrícola Nacional, tal como estão definidas na planta de zonamento, é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

**Artigo 8.º****Reserva Ecológica Nacional**

As áreas incluídas na Reserva Ecológica Nacional, tal como estão definidas na planta de zonamento, é aplicável o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

**Artigo 9.º****Leitos e margens dos cursos de água**

1 — A execução de quaisquer obras nas margens dos cursos de água, definidas nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, carece de aprovação prévia da Direcção-Geral dos Recursos Naturais.

2 — O domínio público hídrico rege-se nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 468/71, de 5 de Novembro, 53/74, de 15 de Fevereiro, e 70/90, de 2 de Março, sem prejuízo de outra legislação igualmente aplicável, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março.

**Artigo 10.º****Pedreiras e exploração da mina de caulino**

1 — As zonas de defesa de pedreiras correspondentes às áreas vedadas à exploração de massas minerais, por razões de segurança, terão uma largura medida a partir da bordadura de cada escavação conforme o definido no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 89/90, de 16 de Março.

2 — A actividade da mina de caulino rege-se pelas disposições legais em vigor, devendo ser dado cumprimento rigoroso aos artigos 54.º e 55.º do Decreto-Lei n.º 88/90, de 16 de Março.

**SECÇÃO II****Infra-estruturas****Artigo 11.º****Rede ferroviária**

No troço da linha de caminho de ferro do Minho inscrito na área do PUML são consideradas como áreas *non aedificandi* de protecção as faixas de terreno confinantes com a linha férrea definidas pelo Decreto Regulamentar n.º 23/80, de 8 de Junho.

**Artigo 12.º****Rede rodoviária**

1 — a) No IP1 (também designado por A3) é considerada como zona *non aedificandi* para edifícios uma faixa de 40m para cada lado do limite da plataforma da auto-estrada, dos ramos dos nós e dos ramais de acesso, das praças de portagem e das zonas de serviço e nunca a menos de 20m da zona da auto-estrada.

b) Para instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e, bem assim, igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a zona *non aedificandi* é de 70m a contar dos limites da plataforma considerados na alínea anterior, e nunca a menos de 50m da zona da auto-estrada.

2 — No IC 24 é considerada como zona *non aedificandi* uma faixa de 50m para cada lado do eixo da estrada e nunca a menos de 20m da zona da estrada.

3 — Nas vias distribuidoras principais é considerada como zona *non aedificandi* nos troços exteriores às zonas urbanas e urbanizáveis

veis uma faixa de 15 m contados a partir do limite da plataforma, sem prejuízo dos alinhamentos já definidos e aprovados pela Câmara Municipal.

4 — Nas restantes vias é considerada como zona *non aedificandi* nos troços exteriores às zonas urbanas e urbanizáveis uma faixa de 10 m contados a partir do limite da plataforma, sem prejuízo dos alinhamentos já definidos e aprovados pela Câmara Municipal.

5 — Nas vias públicas inseridas em zonas urbanas e urbanizáveis, as zonas *non aedificandi* são as definidas pelos alinhamentos aprovados ou a aprovar pela Câmara Municipal, através de planos de pormenor ou estudos específicos.

#### Artigo 13.º

##### Sistema de adução e distribuição de água

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução de água.

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

3 — Fora das zonas urbanas e urbanizáveis, a plantação de árvores e arbustos ao longo de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado das condutas de água será condicionada pela Câmara Municipal, tendo em conta expressamente as espécies a plantar. Nas zonas urbanas e urbanizáveis a largura desta faixa deverá ser definida caso a caso.

#### Artigo 14.º

##### Sistema de drenagem de esgotos

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

2 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m medida para cada lado do eixo dos colectores, excepto no caso previsto no artigo 23.º da Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946.

3 — Fora das zonas urbanas e urbanizáveis, a plantação de árvores e arbustos ao longo de uma faixa de 10 m medida para cada lado do traçado dos emissários e colectores será condicionada pela Câmara Municipal, tendo em conta expressamente as espécies a plantar. Nas zonas urbanas e urbanizáveis a largura desta faixa deverá ser definida caso a caso.

#### Artigo 15.º

##### Sistema de distribuição de energia eléctrica

Deverá ser dado cumprimento às limitações à construção sob linhas de média e alta tensão, de acordo com as disposições legais em vigor.

### SECÇÃO III

#### Património edificado

#### Artigo 16.º

##### Área de protecção ao património edificado

Na área de protecção ao património edificado e como tal definida na planta de zonamento de acordo com o «Levantamento dos edifícios de interesse público e municipal», elaborado pela Câmara Municipal da Maia, não é permitido executar quaisquer obras de demolição, ampliação ou reconstrução de edifícios existentes, novas construções, criação ou alteração do enquadramento paisagístico, abertura ou alteração de arruamentos ou qualquer movimento de terras sem o parecer favorável, no que respeita à qualidade arquitectónica e estética e respectiva integração, de uma comissão para o efeito a constituir pela Câmara Municipal.

### CAPÍTULO III

#### Zonamento

#### Artigo 17.º

##### Designação

1 — Para efeitos do disposto neste Regulamento, o território abrangido pelo PUML compreende os seguintes tipos de zonas:

- Zona urbana e urbanizável;
- Zona não urbanizável.

2 — A zona urbana e urbanizável compreende as áreas delimitadas na planta de ordenamento, ressalvando o constante no n.º 5 do artigo 28.º, designadas como:

- Áreas residenciais existentes;
- Expansão das áreas residenciais existentes;
- Áreas residenciais futuras de apoio ao PC + T;
- Área de pequena e média indústria;
- Zona industrial;
- Parque industrial futuro de apoio ao PC + T;
- Parque de Ciência e Tecnologia (PC + T);
- Parque das Nações;
- Parque Zoológico;
- Business Center;
- Unidades hoteleiras;
- Área para prática de golfe;
- Hipódromo;
- Áreas de equipamento local.

3 — A zona não urbanizável compreende as áreas delimitadas na planta de ordenamento designadas como:

- Áreas florestais de enquadramento ou protecção;
- Áreas agrícolas.

#### Artigo 18.º

##### Áreas residenciais existentes

1 — As áreas residenciais existentes são áreas já urbanizadas em que a actividade residencial é predominante, permitindo-se nelas ainda a existência dos usos comerciais e de serviços compatíveis com a função residencial, sendo nelas interdita novas localizações de actividades industriais ou de armazenagem.

2 — Poderão ser autorizadas obras de conservação em indústrias ou armazéns existentes, quando justificadas por razões de higiene, salubridade, conforto ou segurança dos trabalhadores e sempre que:

- a) O lote possua as dimensões necessárias a serem cumpridas as regras aplicáveis à área de pequena e média indústria (artigo 21.º);
- b) Seja demonstrada a inviabilidade da transferência das instalações para as áreas ou zonas especialmente destinadas pelo Plano para a localização de actividades industriais ou de armazenagem.

3 — a) Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando os usos definidos dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos incómodos e ruídos, acarretem perigo de incêndio ou explosão e perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente em operações de carga e descarga.

b) Sempre que existam ou se presuma venham a ocorrer as condições de incompatibilidade definidas na alínea anterior, a Câmara Municipal desencadeará os meios necessários para que seja retirada a respectiva licença de utilização ou inviabilizar a instalação das actividades que provoquem ou venham a provocar tal situação.

4 — Nestas áreas são permitidas novas construções que colmatem os espaços livres ou substituam edifícios existentes, bem como obras de beneficiação e ampliação de edifícios, desde que sejam respeitadas as características das construções existentes no local e dominantes no conjunto, não sendo invocável a existência de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do conjunto, e sejam cumpridas as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Estas características dizem respeito a cêrceas, alinhamentos das fachadas, conservação de logradouros e índices de utilização do solo. Esta imposição não abrange as áreas para as quais existam planos de pormenor ou estudos de alinhamentos e cêrceas devidamente aprovados.

#### Artigo 19.º

##### Expansão das áreas residenciais existentes

1 — As áreas de expansão das áreas residenciais existentes são destinadas à localização das actividades predominantemente residenciais consequentes do crescimento dos aglomerados, onde se permitem ainda os usos comerciais e de serviços compatíveis com a função residencial, sendo pelas interdita a localização de actividades industriais ou de armazenagem.

2 — Aplica-se a esta área o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

3 — Para as áreas que não estejam sujeitas a planos de pormenor aprovados, a capacidade de construção será regulada pelos seguintes itens:

- a) O índice de utilização máximo será de 0,6 aplicado à área total do terreno afecto ao empreendimento e compreendido nesta categoria de zona;

- b) O número máximo de pisos acima do solo é de três, excepto quando constituam colmatações ou expansões de frentes urbanas com cêrceas e alinhamentos já definidos, caso em que a cêrcea não deverá exceder a dominante no conjunto, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam esta altura.

#### Artigo 20.º

##### Áreas residenciais futuras de apoio ao PC + T

1 — As áreas residenciais futuras de apoio ao PC + T destinam-se à localização das actividades residenciais que o PC + T for provocando, permitindo-se a existência de usos comerciais e de serviços complementares compatíveis com a função residencial, sendo interdita a localização de actividades industriais ou de armazenagem.

2 — Aplica-se a esta área o disposto no n.º 3 do artigo 18.º deste Regulamento.

3 — A ocupação destas áreas será precedida da elaboração de plano de pormenor, o qual atenderá aos seguintes itens:

- O índice de utilização máximo será de 0,2 em relação à área total do terreno afecto ao plano de pormenor;
- O número máximo de pisos acima do solo será de três;
- Na elaboração do plano de pormenor deverá constituir preocupação dominante a recuperação e integração de áreas degradadas, a valorização paisagística, o condicionamento da forma e tipologias das construções, o arranjo de espaços livres e o faseamento da ocupação em conformidade com o constante no PUML.

4 — A elaboração do plano de pormenor será precedida de um acordo ou protocolo entre a Câmara Municipal e a entidade responsável pela implementação do PC+T onde fiquem definidas as responsabilidades de cada uma das entidades com a elaboração e implementação do plano e de forma a assegurar com a conveniente articulação entre a oferta de solo programado e a procura provocada pelo crescimento do PC + T.

#### Artigo 21.º

##### Área de pequena e média indústria

1 — A área de pequena e média indústria destina-se à localização de actividades de armazenagem e industriais preferencialmente das classes C e D, definidas em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março. Admitem-se ainda estabelecimentos industriais da classe B, mas apenas nos casos em que estes resultem da obrigatoriedade de libertarem os terrenos incluídos em áreas residenciais do PUML onde anteriormente se localizavam ou já se encontram aí instalados à data da aprovação do PUML. Nesta área é interdita a localização de uso residencial.

2 — A ocupação desta área será regulada pelos seguintes itens:

- A área bruta edificada por lote não poderá ser superior a 1000 m<sup>2</sup>;
- O índice de utilização máximo será de 0,75;
- A percentagem máxima da área do lote afectada à implantação das construções será de 75 %, destinando-se a restante área de terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto para depósito de materiais;
- A cêrcea máxima será de 6m, excepto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas;
- No interior de cada lote existirá o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio;
- Deverá ser assegurado o afastamento mínimo da construção de 10m aos limites da frente e posterior do lote e de 5m aos limites laterais, excepto nos casos de construção geminada ou em banda;
- Só será autorizada a laboração de qualquer unidade a instalar após verificação do seu carácter não poluente e que a instalação possui todos os órgãos necessários para a depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos.

#### Artigo 22.º

##### Zona industrial

1 — A zona industrial corresponde à área já parcialmente ocupada por indústrias, imediatamente a poente da linha de caminho de ferro do Minho, destinando-se à localização de armazéns e estabelecimentos industriais das classes B e C, definidas em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, sendo interdita

a localização de uso residencial e apenas permitida a instalação de actividades comerciais e de serviços desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

2 — A ocupação das áreas ainda livres será regulada pelos seguintes itens:

- O índice de utilização máximo será de 0,75;
- A percentagem máxima da área do lote afectada à implantação das construções será de 60 %, destinando-se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto para depósito de material;
- A cêrcea máxima admitida será de 8,5m, excepto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas;
- No interior de cada lote existirá o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio;
- Deverá ser assegurado o afastamento mínimo da construção de 10m aos limites da frente e posterior do lote e de 5m aos limites laterais, excepto nos casos de construção geminada ou em banda;
- Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações, depósitos ou arruamentos deverão obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte quando as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização;
- Só será autorizada a laboração de qualquer unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e que a instalação possui todos os órgãos necessários para a depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos.

#### Artigo 23.º

##### Parque industrial futuro de apoio ao PC + T

1 — A área do parque industrial futuro de apoio ao PC + T destina-se à localização de actividades industriais das classes B e C, definidas em conformidade com o Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, de unidades de apoio e ou consequentes das instalações experimentais do PC + T, admitindo-se também actividades comerciais e serviços complementares, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

Admitem-se ainda áreas destinadas à habitação de encarregados e pessoal afecto à vigilância.

2 — A ocupação desta área será precedida da elaboração de plano de pormenor, o qual atenderá aos seguintes itens:

- O índice de utilização máximo será de 0,6;
- A cêrcea máxima será de 8,5m;
- A área destinada a habitação de encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior a 100 m<sup>2</sup> por fogo e unidade industrial;
- Na elaboração do plano de pormenor deverá constituir preocupação dominante a recuperação e integração de áreas degradadas, a valorização paisagística, o condicionamento da forma e tipologias das construções e o arranjo de espaços livres.

4 — A elaboração do plano de pormenor será precedida de um acordo ou protocolo entre a Câmara Municipal e a entidade responsável pela implementação do PC + T, onde fiquem definidas as responsabilidades de cada uma das entidades com a elaboração e implementação do plano e de forma a assegurar a conveniente articulação entre a oferta de solo programado e a procura provocada pelo crescimento do PC + T.

#### Artigo 24.º

##### Parque de Ciência e Tecnologia

1 — A área do PC + T destina-se à instalação do pólo urbano da Maia do Parque de Ciência e Tecnologia do Porto.

2 — A sua ocupação deverá ser precedida da elaboração de um plano específico que defina:

- A concepção do espaço;
- As condições gerais de edificação, quer para novas edificações quer para transformação das edificações existentes;
- O arranjo dos espaços livres;
- O funcionamento das infra-estruturas;
- O faseamento da ocupação.

3 — O índice de utilização máximo relativo à área total de intervenção do plano referido no número anterior será de 0,15.

## Artigo 25.º

**Parque das Nações**

1 — A área do Parque das Nações destina-se à localização e ocorrência de expressões representativas da cultura das diversas áreas do mundo por onde, ao longo dos séculos, peregrinou a diáspora portuguesa e, bem assim, dos países que ao longo do tempo mantiveram estreitas e activas relações com Portugal ou nos quais se radicaram grupos de emigrantes portugueses.

Tal área constituirá um local de permanente cultura e lazer expressiva da comunidade lusiada.

2 — A ocupação desta área será precedida de um estudo ou plano que tenha como objectivo definir:

- A concepção geral do espaço;
- A localização das construções e sua articulação;
- As condições gerais de edificação;
- O arranjo dos espaços livres;
- O tipo de funcionamento do Parque e o faseamento da ocupação.

3 — O índice de utilização máximo em relação à área total do Parque será de 0,15.

## Artigo 26.º

**Parque Zoológico**

1 — A área do Parque Zoológico destina-se à utilização de um jardim zoológico para onde possam ser transferidas e ampliadas as colecções de animais existentes no Zoo da Maia, mas a funcionar como parque, onde os espaços afectos às espécies animais sejam concebidos de forma a se criarem condições idênticas ao seu *habitat* natural.

2 — A ocupação desta área será precedida de um plano geral do Parque que tenha como objectivos definir:

- A concepção geral do espaço;
- A criteriosa definição de regras e acções que garantam a total segurança dos utentes do Parque e das áreas envolventes;
- A criteriosa definição de regras e acções que garantam o correcto enquadramento ambiental e paisagístico do Parque, de forma a ser nulo o seu impacto sobre a ocupação envolvente;
- A localização das construções e a definição do destino de cada uma e das condições de edificação respectiva;
- O arranjo dos espaços livres;
- O faseamento da ocupação.

3 — Nesta área não se admitem usos residenciais para além dos inerentes aos encarregados e pessoal afecto à vigilância, permitindo-se, contudo, construções para fins comerciais e de serviços inerentes ao funcionamento e exploração do Parque.

4 — O índice de utilização máximo em relação à área total do Parque será de 0,15.

5 — A eventual não imputação desta área ao uso estabelecido neste artigo, isto é, a não concretização do Parque Zoológico, determinará que o espaço ao mesmo afectado seja incluído no PC + T, no Parque das Nações ou destinado a outro fim análogo.

## Artigo 27.º

**Business Center**

1 — A área do Business Center destina-se à localização de actividades comerciais e sobretudo de serviços que, com base em actividades experimentais e de investigação processadas no PC + T, potencializem a produção e comercialização de novos produtos e tecnologias, não se admitindo em tal área a existência de habitação ou actividades industriais.

2 — A ocupação desta área será precedida de um plano específico que tenha como objectivos definir:

- A concepção do espaço;
- As condições gerais de edificação, quer para novas edificações quer para transformação das edificações existentes;
- O arranjo dos espaços livres;
- O faseamento da ocupação.

3 — O índice de utilização máximo relativo à área de intervenção do plano referido no número anterior será de 0,6.

## Artigo 28.º

**Unidades hoteleiras**

1 — As áreas classificadas como de unidades hoteleiras destinam-se à localização de hotel de 3 estrelas (A), aparthotel de 4 estrelas (B)

e hotel de 4 estrelas ou 5 estrelas (C), permitindo-se a existência de actividades comerciais, de serviços, de recreio e de lazer usualmente afectas à actividade hoteleira e complementares do uso residencial das áreas envolventes.

2 — Exceptuando os casos devidamente justificados por estudos de mercado, a capacidade mínima de cada unidade será:

- Unidade A — 150 quartos;
- Unidade B — 60 apartamentos;
- Unidade C — 200 quartos.

3 — O índice de utilização máximo seja de 1 relativamente à área total de terreno afecto a cada unidade.

## Artigo 29.º

**Área para prática de golfe**

1 — A área para prática de golfe destina-se ao ensino e prática deste desporto, não se admitindo qualquer outro uso que o inerente a esta actividade.

2 — A área de pavimentos cobertos não poderá ultrapassar os 3000 m<sup>2</sup>, estando nela incluídas as construções afectas ao clube, à armazenagem de material e a outras quaisquer que se incluam no perímetro desta área.

## Artigo 30.º

**Hipódromo**

1 — A área do hipódromo destina-se à localização de um centro de actividades equestres, admitindo-se, para além da ocupação inerente a esta actividade, as actividades comerciais e de serviços estritamente complementares e usuais em empreendimentos do tipo.

2 — É obrigatória a apresentação de um projecto paisagístico para a área demarcada como hipódromo, antecedendo a sua ocupação.

3 — O número máximo de pisos de qualquer construção não poderá ser superior a dois, excepto os destinados a instalações técnicas devidamente justificadas.

## Artigo 31.º

**Equipamento local**

1 — As áreas de equipamento local assinaladas na planta de zonamento correspondem ou a equipamento já existente ou a equipamento previsto ou proposto complementar dos usos e actividades processados na área do PUML.

2 — Qualquer intervenção nestas áreas será precedida do respectivo projecto a aprovar pela Câmara Municipal.

3 — a) As áreas designadas «verde urbano» são consideradas como *non aedificandi*.

b) As áreas não incluídas na alínea anterior terão um índice de utilização máximo de 0,6.

## Artigo 32.º

**Áreas florestais de enquadramento ou protecção**

1 — As áreas florestais de enquadramento ou protecção são áreas arborizadas ou a arborizar essenciais ao enquadramento dos diferentes espaços ou à protecção de áreas com características ecológicas específicas, sendo nelas interdita a edificação e os movimentos de terra que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas superficiais do solo.

2 — Exceptuam-se do número anterior, devendo ser aprovadas pela Câmara Municipal, as obras correspondentes a acções de repovoamento florestal e de enquadramento e valorização paisagística das zonas urbanas e urbanizáveis que envolvem.

## Artigo 33.º

**Áreas agrícolas**

1 — As áreas agrícolas correspondem às áreas de uso agrícola existentes e a manter como tal, englobando os terrenos afectos à Reserva Agrícola Nacional e os de uso agrícola não incluídos nesta Reserva.

2 — Às áreas agrícolas não incluídas na Reserva Agrícola Nacional aplica-se o seguinte:

- a) Não é permitido o fraccionamento em parcelas de áreas inferior à superfície mínima correspondente à unidade de cultura legalmente fixada, devendo ser garantidos os níveis mínimos de aproveitamento do solo;

- b) O disposto no número anterior abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, ainda que composto por prédios distintos;
- c) Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, admitem-se ainda construções para instalações destinadas à produção e exploração agrícola desde que:

Não afectem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico, de salubridade e funcional; Não ultrapassem os 6m de cêrcea; Não ocupem uma área superior a 4% da área total da exploração; Se afastem, no mínimo, de 10m em relação ao limite da parcela confinante com a via pública e de 6m em relação aos outros limites.

## CAPÍTULO IV

### Disposições urbanísticas complementares

#### Artigo 34.º

##### Estacionamento obrigatório

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

- Um lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área inferior a 125m<sup>2</sup> (T0, T1, T2 e T3);
- Dois lugares de estacionamento por fogo, para fogos com área igual ou superior a 125m<sup>2</sup> (T4, T5, etc.);
- Um lugar de estacionamento por cada 50m<sup>2</sup> de área comercial e serviço e nunca menos de um lugar por unidade;
- Um lugar de estacionamento por cada 100m<sup>2</sup> de área industrial;
- Um lugar de estacionamento por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- Um lugar de estacionamento por cada 25m<sup>2</sup> de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
- Um lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espectáculos ou outros locais de reunião.

2 — Em loteamentos deverá ser criado um número de lugares públicos de estacionamento nunca inferior a 50% do número de lugares definidos no número anterior.

3 — a) Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela de novas construções, desde que:

- Por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela;
- Incapacidade dos acessos na execução das manobras respectivas;
- Alteração não desejável da composição arquitectónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitectónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projecto aprovado.

b) Sempre que não haja lugar ao cumprimento do n.º 1 deste artigo, o dono da obra deverá pagar à Câmara Municipal uma quantia proporcional ao número de lugares de estacionamento não criados, quantia essa constante da tabela de taxas e licenças do município.

#### Artigo 35.º

##### Profundidade das construções

1 — No caso de novas construções para habitação e ou escritórios com duas frentes, a sua profundidade não poderá ser superior a 15m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, excepto varandas, balanços ou galerias.

2 — No caso de novas construções para habitação e ou escritórios, os pisos destinados a comércio, indústria e armazéns serão apenas admitidos ao nível do piso térreo, não podendo exceder a profundidade máxima de 30m.

#### Artigo 36.º

##### Garagens e anexos

1 — As garagens e anexos em logradouros de lotes para habitação e ou escritórios só poderão ter um piso coberto cujo pé-direito não será superior a 2,20m.

2 — A área ocupada por garagens e anexos em logradouros de lotes para habitação e ou escritórios não poderá ser superior a 15% da área total do lote, até ao máximo de 50m<sup>2</sup>.

#### Artigo 37.º

##### Infra-estruturas

1 — a) O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência de infra-estruturas públicas básicas, nomeadamente vias de acesso, rede de abastecimento de água, rede de drenagem de esgotos e rede de abastecimento de energia, rede de gás e rede de telefones.

b) Nas áreas incluídas em zonas urbanas e urbanizáveis, a Câmara Municipal exigirá a construção da totalidade das infra-estruturas básicas, que deverão ficar ligadas às redes públicas ou obrigatoriamente ficar preparadas para esse efeito.

2 — Nos casos de construção em parcelas, lotes resultantes de desataques ou loteamentos, a Câmara Municipal poderá exigir a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correcção dos arruamentos e passeios existentes, faixas ajardinadas e estacionamento automóvel.

## CAPÍTULO V

### Unidades operativas de gestão e planeamento

#### Artigo 38.º

##### Definição e regime

1 — As unidades operativas de gestão e planeamento correspondem a áreas de zonamento que deverão prioritariamente ser sujeitas a planos específicos de intervenção urbanística, estando definidas na planta de zonamento.

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

## CAPÍTULO VI

### Disposições finais

#### Artigo 39.º

##### Alterações à legislação

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

#### Artigo 40.º

##### Acertos e rectificações de limites

1 — A transposição de qualquer parcela para uma área distinta daquela que lhe está consignada na planta de zonamento só poderá processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

Revisão do PUML;

Planos de pormenor ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e planos ou estudos específicos definidos no artigo 38.º deste Regulamento;

Ajustamento de pormenor nos limites entre áreas, desde que por razões de cadastro da propriedade ou necessidade de referência a elementos físicos de fácil identificação e com carácter imutável.

2 — Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Câmara Municipal, registado e publicado.

