

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 8/97**

A Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou, em 17 de Outubro de 1996, o Plano de Urbanização da Zona Envolvente da Via 8, no município de Vila Nova de Gaia.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares

em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Deve referir-se que, em virtude de não existir ainda delimitação da Reserva Ecológica Nacional, conforme o disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril, vigora o regime transitório

estabelecido no artigo 17.º daquele diploma, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, relativamente à área de implantação de um nó rodoviário.

De notar que, para uma zona abrangida pelo domínio público hídrico onde se prevê ocupação habitacional, se aplica o regime jurídico daquele domínio público.

Implicando o Plano de Urbanização da Zona Envolvente da Via 8 uma ultrapassagem das previsões a nível de cêrceas dos artigos 20.º e 25.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 28/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 6 de Maio de 1994, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

O Plano de Urbanização da Zona Envolvente da Via 8 foi submetido a inquérito público e obteve os pareceres da Comissão de Coordenação da Região do Norte, da Junta Autónoma de Estradas, da Direcção Regional de Educação do Norte, da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Norte, da Electricidade do Norte, S. A., e da Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 16.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:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano de Urbanização da Zona Envolvente da Via 8, no município de Vila Nova de Gaia, cujo regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Dezembro de 1996. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

#### Regulamento

O tipo de regulamento proposto pretende fixar, de forma normativa, as opções de carácter geral deliberadas no Plano Director Municipal para a área abrangida pelo presente Plano de Urbanização.

Baseado na realidade existente, entendeu-se perspectivá-lo, tendo em consideração a especificidade da zona abrangida pelo Plano de Urbanização.

De maneira distinta, quanto à forma, procurou-se a consolidação das estruturas mais incompletas. O respeito pelas diferentes malhas urbanas, tipo de lote e de construção, que estão na sua origem, determinaram atitudes diferenciadas quanto à forma como se regulamenta a implantação de construções nas diferentes zonas.

Nas zonas denominadas «de reconversão e recuperação», bem como nas zonas residenciais, propõe-se a manutenção de tipologias tradicionais, tipo de parcelamento e relação com o espaço público existente, a fim de garantir a representatividade de unidades estáveis.

#### 1 — Disposições gerais

##### Artigo 1.º

###### Âmbito e aplicação

Para efeito de licenciamento de construção, reconstrução, destaques e loteamentos, a área abrangida pelo

Plano de Urbanização fica dividida em zonas a que correspondem as presentes disposições regulamentares.

##### Artigo 2.º

###### Definição das zonas de aplicação

As zonas referidas no artigo anterior, conforme o especificado na carta de síntese, têm as seguintes denominações:

- Zona E — equipamentos;
- Zona A — arborizadas a manter/criar;
- Zona I — zonas industriais e de armazenagem;
- Zona L — construção multifamiliar licenciada anteriormente ao Plano de Urbanização;
- Zona M — moradias;
- Zona P — construção multifamiliar consolidada/consolidar;
- Zona R — de recuperação e reconversão urbanística;
- Zona T — transformação de usos/tipologias;
- Zona V — verde a manter/criar.

##### Artigo 3.º

###### Definição de conceito e índices de ocupação do solo

1 — Superfície total (*ST*) — área de superfície urbanizável.

2 — Coeficiente de ocupação do solo (*COS*) — estabelece o número de metros quadrados de construção edificável em função da superfície total urbanizável.

3 — Altura máxima (*AM*) — a altura de um edifício é a distância vertical medida do pavimento do passeio ou junto do edifício ao ponto mais alto da fachada utilizável, ou número de pisos, quando a distância entre pavimentos não ultrapasse 3 m.

##### Artigo 4.º

###### Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento fica sujeita ao disposto na legislação aplicável e será avaliada caso a caso.

#### 1.1 — Zona R — Zona de recuperação e reconversão urbanística

##### Artigo 5.º

###### Designação

Estão sujeitas às seguintes disposições regulamentares as áreas, delimitadas na carta de síntese, designadas como zona R — zona de recuperação e reconversão urbanística.

##### Artigo 6.º

###### Usos preferenciais

As áreas incluídas nesta zona destinam-se preferencialmente a habitação, embora sejam admitidos outros tipos de utilização, desde que compatíveis com o principal uso.

§ único. Considera-se que existem razões de incompatibilidade, quanto a oficinas, armazéns e estabelecimentos comerciais ou de serviços, quando:

Dêem lugar a ruídos, fumos ou resíduos que prejudiquem as condições de estabilidade e habitabilidade da zona;

Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem o funcionamento equilibrado da via onde se inserem;

Acarretem riscos agravados de explosões ou incêndios.

#### Artigo 7.º

##### Outros usos

As oficinas, armazéns e estabelecimentos comerciais ou de serviços integrados em edifícios de habitação deverão ocupar unicamente o rés-do-chão ou a cave.

#### Artigo 8.º

##### Tipologia

Sempre que não exista plano de pormenor ou plano de reconversão e recuperação urbanística, a tipologia das novas construções deverá ser preferencialmente em duas frentes, excepto em situações de gaveto, onde se admite também três frentes.

#### Artigo 9.º

##### Alinhamentos

a) O alinhamento das novas construções deverá ser à face, definida pelo limite do lote que confina com o arruamento.

b) O alinhamento acima referido poderá não ser integralmente cumprido, desde que isso seja justificado pela construção de acessos verticais ao rés-do-chão recuados em relação ao alinhamento prévio. Deverá, nestes casos, um dos cunhais do edifício coincidir com o alinhamento;

c) Nas áreas em que existam planos de alinhamento, estes últimos prevalecem sobre a definição prevista neste artigo.

#### Artigo 10.º

##### Cérceas

A cércea do edifício a implantar não deve ser superior à cércea dominante da envolvente, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que exceda(m) a altura dominante do conjunto.

#### 1.2 — Zona M — Moradias

A zona M, delimitada na carta de síntese, constitui, no seu conjunto, uma zona predominantemente residencial de baixa densidade.

#### Artigo 11.º

As construções a implantar nas áreas incluídas nesta zona deverão respeitar o desenho e as disposições regulamentares específicas do Plano de Urbanização. Nas áreas não abrangidas pelo Plano de Urbanização deverão respeitar-se os valores mínimos das disposições regulamentares seguintes.

#### Artigo 12.º

##### Usos

A zona de construção M destina-se preferencialmente à função habitacional, podendo, no entanto, haver outros destinos no uso, desde que não sejam incom-

patíveis com os artigos 6.º e 7.º do presente Regulamento.

Admite-se a construção de habitação uni ou bifamiliar em banda, geminada ou isolada, conforme o especificado em plano urbanístico ou outros instrumentos de planeamento aprovados. Na ausência destes, a topologia deve ser determinada pela referência dos edifícios envolventes.

#### Artigo 13.º

##### Frente de lote

Designa-se por frente de lote a sua dimensão à face do arruamento, na capacidade de construção atribuída pelo loteamento. O valor mínimo para a frente do lote é de 7 m, no caso de habitação unifamiliar em banda, e de 10 m, na habitação geminada.

#### Artigo 14.º

##### Alinhamentos

Caso não exista plano de pormenor ou de alinhamentos, o alinhamento das novas construções deverá ser determinado pelo alinhamento do conjunto onde se insere.

#### Artigo 15.º

##### Cérceas

A cércea máxima permitida é de dois pisos, exceptuando a cave; se a altura da fachada acima da laje de cobertura do último piso em qualquer dos lados for superior a 0,6 m, considera-se que existe um piso.

#### 1.3 — Zona T — Áreas em transformação/usos

As áreas operativas C1, C2, C3, C4 e C5, delimitadas na carta de síntese, constituem a zona de transformação/usos, conjunto este que, pela sua especificidade, implica estudos pormenorizados com vista à sua integração, pelo que deverão ser sujeitas a plano de pormenor.

#### Artigo 16.º

##### Zona T — Unidade operativa C1

Unidade ocupada pelas instalações da fábrica e armazéns do Fojo, ocupa um quarteirão delimitado a norte pela via V11, a sul pelo traçado da linha do caminho de ferro, a poente pela auto-estrada e a nascente pela via urbana.

Esta área deverá ser preferencialmente destinada a habitação e comércio.

ST — 2,70 ha.

COS — 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — sete pisos.

#### Artigo 17.º

##### Zona T — Unidade operativa C2

Área ocupada por edificações que constituem restos de antiga fábrica e armazéns e ainda por habitações relacionadas, num tecido característico necessitado de renovação.

Área limitada a norte pelo cemitério, a sul pelo traçado da linha do caminho de ferro, a poente por equipamento escolar e pela Quinta do Castelo e a nascente pelo conjunto urbano denominado «Parcauto». Esta

área deverá ser preferencialmente destinada a habitação, serviços e comércio.

ST — 7 ha.

COS — 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — oito pisos.

#### Artigo 18.º

##### Zona T — Unidade operativa C3

Área ocupada por habitação e comércio diário, constituindo um núcleo antigo e característico.

A construção de um edifício multifamiliar de simetria desajustada desequilibrou a estrutura urbana existente, implicando a necessidade de se proceder à elaboração de plano de pormenor do conjunto, com vista a recuperar a coerência urbanística do conjunto.

ST — 1,20 ha.

COS — 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — quatro pisos.

#### Artigo 19.º

##### Zona T — Unidade operativa C4

A área contida nesta unidade pressupõe a ocupação de meia encosta de vale, no limite da zona urbana, exigindo particular unidade na relação volumétrica com o núcleo histórico do castelo.

ST — 2,80 ha.

COS — 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — seis pisos.

#### Artigo 20.º

##### Zona T — Unidade operativa C5

A importância paisagística desta unidade e as implicações em relação com a encosta urbanizada, a poente, bem como a renovação da marginal, a nascente, impõem um estudo de pormenor.

ST — 3,74 ha.

COS — 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — cinco pisos.

§ único. Qualquer volume de construção não poderá ultrapassar a cota de 40 m.

##### 1.4 — Zona P — Construção multifamiliar consolidada/consolidar

As áreas operativas A1, A2, A3 e A4, delimitadas na carta de síntese, constituem zonas de construção multifamiliar.

As manchas de implantação, definidas na carta de síntese do Plano de Urbanização, incluem o desenvolvimento e colmatação de conjuntos já constituídos de habitação multifamiliar, decorrentes de processos de licenciamento em curso e consolidações de malhas urbanas.

As construções a implantar nas áreas incluídas nesta zona deverão respeitar o desenho de implantação, as cêrceas e as disposições regulamentares constantes na carta de síntese do Plano de Urbanização, assim como as disposições regulamentares específicas existentes.

#### Artigo 21.º

##### Zona P — Unidade A1

As unidades designadas por A1 correspondem a áreas operativas de construção multifamiliar caracterizadas

pela função predominante de colmatação ou consolidação das principais transformações urbanísticas originadas em renovações anteriores ou no decorrer da elaboração do presente Plano. Objectivamente, procurou corrigir-se distorções ou transformações desintegradas e pontuais.

COS < 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — cinco pisos.

§ único. Admite-se, a título excepcional e em situação de colmatação de empenas de construção existentes, manterem-se as cêrceas daquelas, numa extensão máxima de 15 m.

#### Artigo 22.º

##### Zona P — Unidade A2

As unidades designadas por A2 correspondem a áreas operativas de construção multifamiliar integradas em área de construção cujo volume existente dominante é determinante na fixação da cêrcea proposta.

COS < 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — sete pisos.

#### Artigo 23.º

##### Zona P — Unidade A3

As unidades designadas por A3 correspondem a áreas operativas de construção multifamiliar confinantes com as vias estruturantes V11 e V8; a importância da referenciação do volume de conjunto determinou um desenho urbano, marcado pontualmente, de acordo com as implantações propostas e com volumes de cêrcea máxima de sete pisos.

COS < 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — sete pisos.

#### Artigo 24.º

##### Zona P — Unidade A4

As unidades designadas por A4, constituindo a envolvente próxima da Rotunda das Devesas, correspondem a áreas para as quais existiam compromissos assumidos pela Câmara Municipal anteriormente ao presente Plano e que estabeleciam parâmetros urbanísticos que se mantiveram.

Nestas unidades estabeleceram-se, contudo, princípios estratégicos no sentido de se integrarem os compromissos com o desenho urbano do conjunto; assim, fixaram-se volumes em função daquele, com cêrcea máxima fixada em 12 pisos, exceptuando-se 4 situações singulares que correspondem a 4 situações pontuais da maior importância no remate das vias V8 e V11, bem como na articulação com o futuro *interface* das Devesas.

COS < 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

AM — 12 pisos.

§ único. Cêrcea máxima para dois volumes (torre) em solução de remate da via V8 com a rotunda — 18 pisos.

Cêrcea máxima de 16 pisos para um volume (torre) em solução de remate com a via V11.

Cêrcea máxima de 18 pisos no volume (torre) de articulação da rotunda-*interface* das Devesas.

#### Artigo 25.º

##### Tipologias

A construção é preferencialmente em bloco ou torre multifamiliar de duas, três ou quatro frentes, conforme

o especificado na carta de síntese do presente Plano de Urbanização ou outros instrumentos de planeamento aprovados.

#### Artigo 26.º

##### Usos

As áreas delimitadas nas plantas de síntese do Plano de Urbanização, identificadas com a letra H e que constituem na presente zona a frente urbana da via V8, deverão apresentar uma multifuncionalidade de usos, bem como garantir, ao nível do rés-do-chão (1.º piso), a instalação de comércio e galeria de peões.

#### Artigo 27.º

##### Cérceas

As cérceas dos edificios deverão cumprir o definido na carta de síntese do Plano de Urbanização.

#### Artigo 28.º

##### Alinhamentos

Na inexistência de planos de pormenor aprovados, deverão ser garantidos os alinhamentos definidos na carta de síntese do Plano de Urbanização.

1.5 — Zona L — Construção multifamiliar licenciada anteriormente ou no decorrer da elaboração do presente Plano de Urbanização

#### Artigo 29.º

As zonas L, delimitadas na carta de síntese do presente Plano de Urbanização, constituem áreas de construção multifamiliar, de acordo com a implantação e cérceas constantes na carta de síntese, licenciadas pela Câmara Municipal anteriormente ou no decorrer da elaboração do presente Plano e que mantêm direitos de construção.

##### 1.6 — Zona E — Áreas de equipamentos

Nestas zonas devem situar-se preferencialmente as construções destinadas a equipamentos.

1.7 — Zona A — Zonas arborizadas a manter/recuperar/criar

#### Artigo 30.º

Devem ser respeitadas as especificações contidas na carta de síntese do Plano e no quadro geral da natureza e características da zona arborizada a implementar. Recomenda-se que nas áreas arborizadas situadas sob linhas eléctricas de alta tensão sejam utilizadas espécies arbóreas de porte reduzido, não ultrapassando 4 m de altura.

1.8 — Zona V — Zonas verdes a manter/criar

#### Artigo 31.º

Devem ser respeitadas as especificações contidas na carta de síntese do Plano e no quadro geral da natureza e das características das zonas verdes a implementar.

1.9 — Zona I — Áreas industriais e de armazenagem

#### Artigo 32.º

É nesta zona que devem situar-se preferencialmente as construções destinadas à actividade industrial ou de armazenagem. Qualquer proposta de implantação de unidades industriais em lote próprio fora desta zona será ponderada pela Câmara Municipal em função do disposto no artigo 6.º do presente Regulamento e do impacte de construção sobre as condições ambientais e paisagísticas envolventes.

#### Artigo 33.º

##### Compatibilidades

O licenciamento de unidades industriais e de armazenagem ficará condicionado à sua compatibilidade com a função habitacional, quando vizinha, conforme o estipulado no artigo 6.º do presente Regulamento.

##### 1.10 — Áreas de salvaguarda

Estão incluídas neste Plano de Urbanização as áreas, delimitadas na planta de ordenamento do concelho à escala de 1/10 000, designadas por áreas de salvaguarda e que se caracterizam genericamente por integrarem as reservas naturais e as áreas de valorização paisagística.

#### Artigo 34.º

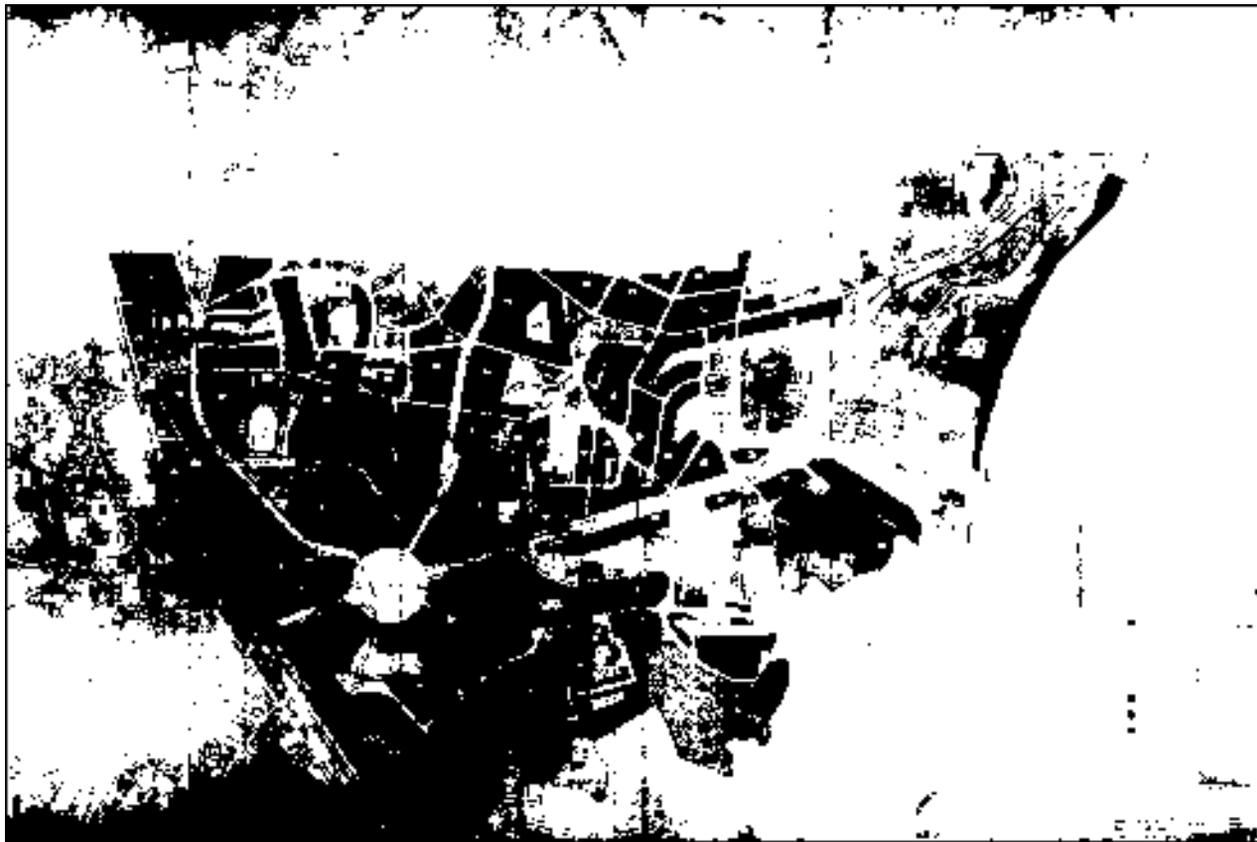
1 — Incluem-se as áreas da Reserva Ecológica Nacional por vocação definida no Plano Director Municipal, que adquirem o estatuto de áreas *non aedificandi*.

2 — É aplicável a estas áreas o disposto no Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro.

##### 1.11 — Servidões administrativas

#### Artigo 35.º

Estão incluídas neste Plano de Urbanização as áreas delimitadas na planta de condicionamentos do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, sendo observado para as referidas áreas, bem como demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor.



#### Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/97

A Assembleia Municipal de Vouzela aprovou, em 27 de Setembro de 1995 e 29 de Abril de 1996, o Plano de Pormenor do Cabeço do Zibreiro — Campia, em cuja área se pretende instalar uma unidade industrial de extracção e engarrafamento de água de mesa.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor e a sua articulação com outros planos, programas e projectos de interesse municipal e supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

O município de Vouzela dispõe de Plano Director Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/94, de 21 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 138, de 17 de Junho de 1994.

Uma vez que o Plano de Pormenor do Cabeço do Zibreiro — Campia introduz alterações àquele Plano, na medida em que se insere numa área considerada espaço florestal complementar, onde não é admissível a instalação de indústrias, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

O Plano de Pormenor do Cabeço do Zibreiro — Campia foi submetido a inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e obteve os pareceres da Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Centro, do Instituto Geológico e Mineiro, da Direcção Regional da Indústria e Energia do Centro e do Instituto da Conservação da Natureza.

O parecer da Comissão de Coordenação da Região do Centro foi emitido tacitamente, de acordo com o

disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e no artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano de Pormenor do Cabeço do Zibreiro — Campia, no município de Vouzela, cujo regulamento e planta de implantação se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Dezembro de 1996. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

#### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona do Cabeço do Zibreiro, no Castro de Campia

##### Artigo 1.º Objecto

O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Pormenor da Zona do Cabeço do Zibreiro, no Crasto de Campia, concelho de Vouzela, e tem por objectivo definir as regras e orientações para a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

##### Artigo 2.º

##### Âmbito territorial

As presentes disposições aplicam-se numa área de intervenção definida na planta de síntese com a superfície de 26,70 ha.