

missórias no valor de € 4 142 585,25 cada uma, vencendo a primeira em 1 de Julho de 2005, ou 31 dias após a data do depósito do instrumento de compromisso, e devendo a segunda e terceira ser emitidas, respectivamente, até 1 de Julho de 2006 e 1 de Julho de 2007, sendo que a última emissão é efectuada até 1 de Julho de 2008.

3 — Estabelecer que as notas promissórias referidas no número anterior são resgatadas num período de 10 anos, a partir de 2005.

4 — Determinar que a emissão das notas promissórias referidas nos números anteriores fica a cargo do Instituto de Gestão do Crédito Público, I. P., e nelas constam os seguintes elementos:

- a) O número de ordem;
- b) O capital representado;
- c) A data de emissão;
- d) Os direitos, isenções e garantias de que gozam e que são os dos restantes títulos da dívida que se lhe sejam aplicáveis;
- e) Os diplomas que autorizam a emissão.

5 — Determinar que as promissórias são assinadas, por chancela, pelo Ministro de Estado e das Finanças, com a faculdade de delegação, e pelo presidente e por um vogal do conselho directivo do Instituto de Gestão do Crédito Público, I. P., com a aposição do selo branco deste Instituto.

6 — Estabelecer que cabe ao Ministro de Estado e das Finanças, com a faculdade de delegação, praticar todos os actos necessários à realização do previsto nos números anteriores.

7 — Determinar que a presente resolução produz efeitos a partir da data da sua aprovação.

Presidência do Conselho de Ministros, 29 de Dezembro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

## **Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2006**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal da Póvoa de Varzim aprovou, em 15 de Julho de 2004 e 28 de Abril de 2005, o Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente quanto à obtenção de pareceres das entidades cujos interesses houve que acautelar e quanto à discussão pública prevista nos n.ºs 4 e 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município da Póvoa de Varzim dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 91/95, de 22 de Setembro, estando em curso a sua revisão.

O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim altera o Plano Director Municipal na medida em que, para além de modificar o limite da sua área de intervenção assinalado na planta de ordenamento, reclassifica solo rural para urbano, altera áreas previstas para equipamento, que passam para áreas verdes urbanas e para zona industrial, e aumenta o número das vias propostas no Plano Director Municipal.

Este Plano está, assim, sujeito a ratificação do Governo, nos termos da alínea d) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

A área de intervenção do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim está também abrangida pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/99, de 7 de Abril, sendo o Plano de Urbanização compatível com este plano especial de ordenamento do território.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 2 do artigo 82.º do Regulamento, que viola o disposto na alínea e) do artigo 88.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, ao estabelecer a prevalência dos princípios e objectivos do Plano relativamente aos indicadores e parâmetros urbanísticos que fazem parte do seu conteúdo material e que vinculam directa e imediatamente os particulares.

É de referir que os estudos de enquadramento mencionados na alínea c) do n.º 2 do artigo 84.º do Regulamento constituem meros instrumentos técnicos de trabalho que não podem ser exigidos no âmbito dos pedidos de licenciamento ou de autorização de operações urbanísticas nem constituir fundamento para o seu indeferimento por falta de previsão legal.

Salienta-se ainda que, nos n.ºs 2 dos artigos 88.º a 99.º do Regulamento, a referência a «orientações» deverá ser entendida como a «regras», uma vez que os regulamentos administrativos são constituídos por normas jurídicas de carácter vinculativo.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 82.º do Regulamento.

3 — Determinar que fica alterado o Plano Director Municipal da Póvoa de Varzim na área de intervenção do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

Presidência do Conselho de Ministros, 5 de Janeiro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

## **REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PÓVOA DE VARZIM**

### **TÍTULO I**

#### **Das disposições gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objecto**

O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PUPV) estabelece o regime de uso do solo na área por ele abrangida, delimitada na

planta de zonamento, e define a organização espacial da cidade da Póvoa de Varzim, coincidente com o perímetro urbano delimitado na planta de zonamento.

#### Artigo 2.º

##### Composição do Plano

1 — O PUPV é constituído por:

- a) Regulamento — contendo, em anexo, a listagem do património (anexo I) e a listagem dos arruamentos com número de pisos definidos (anexo II);
- b) Planta de zonamento, à escala de 1:5000 — contendo, em anexo e à mesma escala, a planta de orientação executória e a planta do património;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:5000.

2 — O PUPV é acompanhado por:

- a) Cadernos de caracterização — abordagem biofísica, evolução urbana, património construído, circulação, redes de águas e esgotos, população, equipamentos, alojamento e actividades sócio-económicas;
- b) Relatório — fundamentando as soluções adoptadas e contendo as disposições indicativas das intervenções municipais, bem como os respectivos custos financeiros;
- c) Estudos urbanísticos de carácter não vinculativo.

#### Artigo 3.º

##### Vinculação e utilização

1 — As disposições do PUPV são de cumprimento obrigatório nas acções públicas e privadas.

2 — O PUPV, na área por ele abrangida:

- a) Orienta a elaboração de planos de pormenor, outros estudos urbanísticos e demais regulamentação municipal;
- b) Tem aplicação directa, eventualmente complementada pelos elementos referidos na alínea anterior, no desenvolvimento de «unidades de execução» e em sede dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

3 — As condicionantes à edificabilidade são, além das estabelecidas no presente Plano, as previstas na legislação geral e especial em vigor e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira.

4 — As representações gráficas constantes das plantas de zonamento e condicionantes, estabelecidas à escala de 1:5000, são, em caso de dúvida, sujeitas à interpretação técnica da Câmara Municipal.

#### Artigo 4.º

##### Definições

1 — Siglas:

- a) CMPV — Câmara Municipal da Póvoa de Varzim;
- b) PDM — Plano Director Municipal da Póvoa de Varzim;
- c) PUPV — Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (o presente Plano);
- d) ABC — área bruta de construção;
- e) UOPG — unidade operativa de planeamento e gestão.

2 — Referências fundiárias:

- a) «Solo rural» o localizado nessa classe de espaço no PUPV;
- b) «Solo urbano» o localizado nessa classe de espaço no PUPV;
- c) «Categorias de solo urbano» as consideradas e delimitadas pelo PUPV;
- d) «Propriedade» a totalidade de uma unidade fundiária juridicamente constituída;
- e) «Lote urbano ou lote» a propriedade destinada à edificação e constituída através de uma operação de loteamento; propriedade localizada em zona habitacional, terciária ou de actividades que se conforme com as soluções morfotipológicas previstas para a zona pelo PUPV e confronte com espaço público suficiente, não se justificando o respectivo loteamento;
- f) «Logradouro» a área do lote não coberta por edificação; a sua área é igual à do lote, deduzida a área de implantação da edificação nele existente.

3 — Áreas da construção:

- a) «ABC» a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de ele-

vadores, alpendres e varandas e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços não acessíveis e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

- b) «Área de implantação» a soma das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, delimitados pelo perímetro dos pisos mais salientes, com excepção de caves, incluindo escadas e alpendres e excluindo varandas e platibandas.

4 — Índices urbanísticos:

- a) «Índice bruto de construção» o quociente entre a ABC e a área do Plano a que esta se reporta (todo o solo urbano, no caso do índice médio; cada uma das classes, categorias ou zonas de solo, no caso da edificabilidade);
- b) «Índice bruto de implantação» o quociente entre a área de implantação e a área do plano a que esta se reporta;
- c) «Índice líquido de construção» o quociente entre a ABC e a área do lote a que se reporta;
- d) «Índice líquido de implantação» o quociente entre a área de implantação e a área do lote a que se reporta;
- e) «Índice de impermeabilização» o quociente entre a área impermeabilizada (por edifícios ou pavimentos) e a área a que se reporta.

5 — Funções:

- a) «Funções terciárias» os serviços, os escritórios, a Administração Pública, o comércio retalhista, a hotelaria e os estabelecimentos de restauração e de bebidas.

6 — Uso das edificações:

- a) «Utilização ou uso» as funções ou actividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício;
- b) «Unidade funcional» a cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização;
- c) «Anexo» o edifício, ou parte dele, com função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónomo nem constitui unidade funcional.

7 — Referências edificatórias:

- a) «Alinhamento» a linha que define a implantação das construções;
- b) «Cota da soleira» a distância, medida na vertical, entre a cota do pavimento do piso térreo do edifício e a cota do espaço público fronteiro à entrada do edifício;
- c) «Fachada» o conjunto formado por todos os elementos que integram a construção e são visíveis em alçado;
- d) «Cércea» a distância vertical compreendida entre a cota de intersecção do plano superior da cobertura com as fachadas e a cota do pavimento (do espaço público confinante ao lote, ou do logradouro, conforme as correspondentes fachadas);
- e) «Número de pisos» o número de pavimentos sobrepostos, com excepção de desvãos de cobertura e caves;
- f) «Profundidade» a distância, medida na perpendicular, entre o plano dominante da fachada confrontante com o espaço público e o da que lhe é oposta;
- g) «Cave» o espaço enterrado ou semi-enterrado coberto por laje, em que:

As diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo sejam, relativamente às fachadas confrontantes com o espaço público, ≤ 60 cm em média e ≤ 120 cm em todos os pontos;

As áreas das fachadas da cave confinantes com o espaço privado não estejam mais de um terço desenterradas;

- h) «Sótão» o espaço entre a última laje e a cobertura.

8 — Tipos de obra:

- a) «Construção» as obras de criação de novas edificações;
- b) «Reconstrução» as obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos;

- c) «Ampliação» as obras que resultem no aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- d) «Alteração» as obras que resultem na modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- e) «Conservação» as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração;
- f) «Restauro» as obras de manutenção, de reparação e de valorização de elementos estruturais e decorativos de um imóvel, tendo como referência a época ou épocas em que tenha sido construído;
- g) «Reabilitação» as obras destinadas a melhorar as condições de habitabilidade de uma edificação, podendo implicar a sua alteração e ou ampliação, mas com conservação dos elementos estruturais e decorativos de interesse;
- h) «Recuperação» as obras de conservação, restauro ou reabilitação;
- i) «Demolição» as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

## TÍTULO II

### Do património e das condicionantes ao uso do solo

#### CAPÍTULO I

##### Do património

###### Artigo 5.º

###### Âmbito e objectivos

1 — Integram o património os conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais, incluindo os bens culturais classificados ou em vias de classificação, cujas características morfológicas, ambientais, arquitectónicas ou arqueológicas se pretendem preservar e que como tal sejam identificadas.

2 — Ficam sujeitos às disposições do presente Regulamento os bens patrimoniais que, não constando do inventário do património anexo a este Regulamento, para o efeito venham a ser ulterior e expressamente reconhecidos pelo município.

###### Artigo 6.º

###### Identificação

O inventário do património anexo a este Regulamento contém o levantamento e a descrição sumária dos conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais já seleccionados como património, identificando-os da seguinte forma:

- a) Conjuntos com interesse patrimonial — C;
- b) Bandas edificadas com interesse patrimonial — B, subdividida em B1 e B2, consoante o nível de preservação pretendido;
- c) Edificações com interesse patrimonial:
  - Global — E, subdividida em E1 e E2;
  - Fachadas — F;
- d) Espaços livres com interesse patrimonial — L;
- e) Elementos pontuais com interesse patrimonial — P;
- f) Áreas de protecção arqueológica — A.

###### Artigo 7.º

###### Regras gerais

1 — O património deve ser salvaguardado e valorizado em todas as intervenções.

2 — Entende-se por salvaguarda e valorização do património:

- a) A preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;
- b) O condicionamento da transformação do seu espaço envolvente.

3 — É obrigatória a participação imediata à administração do património cultural competente ou à autoridade policial dos testemunhos arqueológicos encontrados em domínio público ou particular, incluindo o meio submerso.

4 — As regras estabelecidas nos artigos seguintes para cada tipo de bem patrimonial identificado são sobreponíveis, prevalecendo as mais restritivas.

###### Artigo 8.º

###### Conjuntos com interesse patrimonial

1 — As áreas identificadas como C constituem unidades e registos urbanos característicos de determinada época e lugar do concelho.

2 — Todas as intervenções nestes locais devem preservar a configuração do espaço público, o parcelamento, os alinhamentos e a cêrcea da edificação existente.

###### Artigo 9.º

###### Bandas edificadas com interesse patrimonial

1 — Nas bandas identificadas como B1 são apenas permitidas obras de conservação, restauro e reabilitação, com preservação integral das fachadas principais.

2 — Nas bandas identificadas como B2 são permitidas obras de conservação, restauro, reabilitação e ampliação, sendo que, no caso de obras que envolvam alterações exteriores em qualquer das edificações, o respectivo projecto tem de abranger toda a banda edificada em que se insere.

###### Artigo 10.º

###### Edificações com interesse patrimonial

1 — As edificações identificadas como E1 estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) São permitidas obras de conservação, restauro e reabilitação, com preservação integral da fachada, estrutura e configuração geral;
- b) Devem utilizar-se, sempre que possível, materiais e técnicas de construção originais;
- c) Não é permitida a afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins.

2 — As edificações identificadas como E2 estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) São permitidas obras de conservação, restauro, reabilitação e ampliação, que podem estender-se, de forma controlada, à fachada;
- b) Admite-se a aplicação de técnicas ou materiais diferentes dos originais desde que exteriormente não afecte a composição, cor e textura do edificado;
- c) A afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins depende da sua inclusão no projecto aprovado pela Câmara Municipal.

3 — As fachadas identificadas como F estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) Devem ser preservadas;
- b) Apenas podem ser objecto de obras de conservação;
- c) Devem utilizar-se, sempre que possível, materiais e técnicas de construção originais;
- d) Não é permitida a afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins.

###### Artigo 11.º

###### Disposições comuns às bandas e edificações com interesse patrimonial

1 — As bandas e edificações com interesse patrimonial (B, E ou F) que ameacem ruína e que recomendem demolição devem ser reconstruídas, procedendo-se:

- a) Ao levantamento desenhado rigoroso do edifício existente, acompanhado de documentação fotográfica completa;
- b) À elaboração do projecto de reconstrução no respeito pelas características exteriores da edificação a demolir.

2 — As regras estabelecidas nos artigos 9.º e 10.º podem não ser aplicadas quando:

- a) Tal se mostre indispensável para dotar o edifício do mínimo de condições de habitabilidade, independentemente da uti-

lização que nele se verificar a cada momento, e a solução projectada não contrarie, simultaneamente, os objectivos gerais de defesa do património e as razões específicas que determinaram a sua identificação;

- b) Se detectem novos elementos arquitectónicos e ou arqueológicos que valorizem o imóvel;
- c) Se pretenda, em estabelecimentos comerciais de ruas comerciais, prolongar vãos existentes até à cota do espaço público.

3 — Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, consideram-se situações de:

- a) Alteração do edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de iluminação e ventilação naturais;
- b) Ampliação do edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de uma dimensão mínima de habitabilidade.

#### Artigo 12.º

##### Espaços livres com interesse patrimonial

1 — Nos espaços livres identificados como L devem ser preservadas as características urbanísticas e paisagísticas respeitantes à época ou épocas da sua construção.

2 — As obras nas edificações confinantes devem preservar a relação destas com o espaço público onde se inserem.

#### Artigo 13.º

##### Elementos pontuais com interesse patrimonial

1 — Os elementos identificados como P devem ser conservados e valorizados.

2 — Não é permitida a demolição ou deformação de lanternins, platibandas, gradeamento decorado de varandas ou janelas, mirantes, elementos escultóricos ou quaisquer outros de interesse reconhecido pelo município.

#### Artigo 14.º

##### Áreas de protecção arqueológica

Nas áreas identificadas como A deve assegurar-se um acompanhamento histórico/arqueológico sempre que haja intervenções no subsolo.

## CAPÍTULO II

### Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 15.º

##### Regime

Regem-se pela legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo seguidamente identificadas e que constam da planta de condicionantes:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Margens e zonas inundáveis;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Imóveis classificados ou em vias de classificação;
- e) Edifícios públicos;
- f) Saneamento básico;
- g) Linhas eléctricas;
- h) Rede nacional complementar e estradas regionais;
- i) Estradas municipais;
- j) Vias férreas;
- l) Aeroporto;
- m) Recintos escolares;
- n) Defesa nacional;
- o) Área de jurisdição portuária.

#### Artigo 16.º

##### Descrição

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior são descritas de forma resumida em documento específico, que acompanha o PUPV.

## CAPÍTULO III

### Das outras condicionantes

#### Artigo 17.º

##### Identificação

São estabelecidas, para além das previstas no capítulo anterior, condicionantes relativas a:

- a) Faixa contígua ao IC 1;
- b) Arruamentos integrantes da estrutura viária;
- c) Ferrovia;
- d) Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara);
- e) Redes de água e esgotos;
- f) Linhas eléctricas;
- g) Alterações topográficas e abate de árvores;
- h) Depósito de lixos e entulhos.

#### Artigo 18.º

##### Faixa contígua ao IC 1

A faixa contígua ao IC 1 fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

- a) Não é permitida a construção na faixa situada a menos de 50 m do eixo da estrada;
- b) Deve ser elaborado, pelo IEP, um plano de monitorização e redução de ruído, considerando casos existentes e, eventualmente, alterando o valor referido na alínea anterior.

#### Artigo 19.º

##### Arruamentos integrantes da estrutura viária

Os arruamentos integrantes da estrutura viária ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

- a) Devem ser respeitadas as regras de dimensionamento e utilização fixadas no artigo 30.º;
- b) Não é permitida a construção numa faixa de 40 m para um e outro lado do eixo das vias propostas (não existentes) enquanto estas não dispuserem de estudo prévio aprovado pela Câmara Municipal.

#### Artigo 20.º

##### Ferrovia

1 — Não é permitida a construção na faixa de 20 m medida para um e outro lado do eixo do caminho de ferro a manter.

2 — No caminho de ferro a desactivar, eventuais novos atravessamentos devem acautelar a possibilidade de futuro desnivelamento.

#### Artigo 21.º

##### Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara)

Relativamente linha do Aqueduto (existente ou demolido):

- a) Os muros devem afastar-se pelo menos 5 m;
- b) As construções devem afastar-se pelo menos 15 m, salvo em situações pontuais previstas em estudo de pormenor.

#### Artigo 22.º

##### Redes de água e esgotos

Não é permitida a construção nem a plantação de árvores numa faixa de 3 m medida para um e outro lado dos traçados das condutas de água e dos colectores de esgotos assinalados na planta de condicionantes ou dos que, entretanto, venham a ser construídos.

#### Artigo 23.º

##### Linhas eléctricas

É proibida a construção num corredor de 25 m de largura previsto para realocação de linhas de alta tensão (ao longo do IC 1 e atravessando a zona agrícola-florestal de Argivai) e delimitado na planta de condicionantes.

#### Artigo 24.º

##### Alterações topográficas e abate de árvores

Só são admitidas alterações topográficas e abate de árvores nas seguintes condições:

- a) Conforme licenciamento de loteamento ou construção;

- b) Como acto corrente de exploração agrícola ou florestal, quando daí não decorram inconvenientes urbanísticos ou paisagísticos e seja cumprida a legislação em vigor.

#### Artigo 25.º

##### Depósito de lixos e entulhos

São interditos depósitos de lixos ou entulhos em toda a área abrangida pelo PUPV.

### TÍTULO III

#### Do uso do solo

#### Artigo 26.º

##### Solo urbano e solo rural

O PUPV abrange duas classes de espaços:

- Solo urbano — cidade da Póvoa de Varzim (também designada por cidade), cujo limite (perímetro urbano) se encontra assinalado na planta de zonamento;
- Solo rural — dois espaços agro-florestais, situados um a sul e outro a norte da cidade.

#### Artigo 27.º

##### Elementos estruturantes da cidade

Consideram-se elementos estruturantes da cidade:

- A presente área central (identificada como T1, T2 e T3), por aí se concentrarem as referências patrimoniais e as funções terciárias;
- A estrutura viária, que procura responder não só às necessidades de circulação mas também à estruturação e organização de todo o tecido urbano;
- A estrutura ecológica, que, referenciando-se a parques de dimensão significativa, procura o estabelecimento de corredores verdes articulados com a estrutura viária, assumidos como locais de encontro e de estruturação do tecido urbano;
- Os grandes espaços escolares e desportivos (identificados como E1 e E3; E12, E13 e E14; E18; E21 e E22; E25 e E26; E43 e E45), que se distribuem pela cidade de forma a garantir a acessibilidade pedonal;
- Os centros locais para cada uma das partes da cidade, agrupando funções terciárias e equipamentos de apoio à função habitacional e procurando localização articulada com as estruturas viária e ou ecológica, que se identificam como:
  - Aver-o-Mar — T5, T6, E5 e T7; T8 e E6;
  - Agro-Velho — terciário a confrontar com zona verde, articulado com E11;
  - Parque da cidade — T9, E12 e E13;
  - Bairro Norte — T12;
  - Barreiros/Moninhas — E23, T13 e E24;
  - Giesteira — T18, E36 e T15;
  - Matriz/Mariadeira — T20 e E44;
  - Bairro Sul — T19 e E37;
  - Gândara — T25, T21 e E43;
  - Argivai — percurso do Aqueduto (T26, T27 e T28/E48); T29 e T30.

#### Artigo 28.º

##### Categorias de solo

1 — Para a organização da cidade e efeitos regulamentares, o solo é dividido nas seguintes categorias:

- Estrutura viária;
- Estrutura ecológica;
- Zonas de equipamentos;
- Zonas terciárias;
- Zonas de actividades;
- Zonas habitacionais.

2 — Cada categoria de espaço tem como uso dominante o que o respectivo nome sugere, sem prejuízo de uma mistura equilibrada de funções, não apenas admitida, mas desejável.

3 — Considerada a pretendida mistura funcional em toda a área da cidade, esta é, no que respeita ao ruído, assumida na globalidade como uma «zona mista», sendo apenas exceptuados os equipamentos

escolares e o hospital (E50), que são considerados «zonas sensíveis», nas quais devem ser adoptadas as medidas necessárias ao cumprimento da legislação em vigor.

### CAPÍTULO I

#### Da estrutura viária

#### Artigo 29.º

##### Âmbito e objectivos

1 — O traçado da rede viária, assinalado na planta de zonamento, corresponde a vias já existentes ou a espaços-canaís para as novas vias a construir.

2 — Estas vias visam não só a necessária circulação automóvel mas também a estruturação da cidade, pelo que a sua implementação deve articular o projecto viário com o desenho urbano e ou paisagístico das faixas marginais.

#### Artigo 30.º

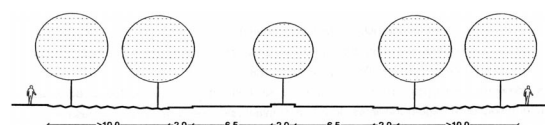
##### Identificação e características

1 — A estrutura viária, assinalada na planta de zonamento, abrange:

- Rede colectora;
- Rede distribuidora principal;
- Rede distribuidora secundária;
- Rede pedonal;
- Outras vias.

2 — São as seguintes as características da rede colectora [excepto no troço da Avenida de 25 de Abril compreendido entre a Avenida do Mar e a EN 13 (norte)]:

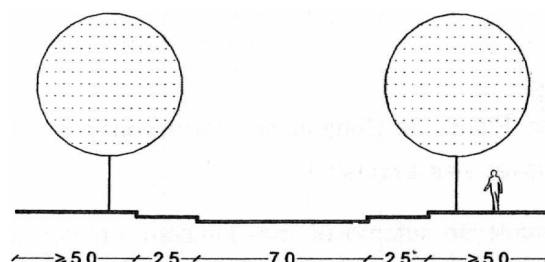
- Perfil desejável, que pode ser faseado (cotas em metros):



- Nós de nível;
- Cruzamentos, se possível só com vias colectoras ou distribuidoras principais, ordenados por semáforos e ou rotundas;
- Entroncamentos com outras vias, se possível apenas com entradas e saídas de mão;
- Acesso marginal directo de prédios interdito;
- Estacionamento lateral interdito;
- Paragem de transportes colectivos sempre fora da faixa de rodagem.

3 — São as seguintes as características da rede distribuidora principal e do troço da Avenida de 25 de Abril compreendido entre a Avenida do Mar e a EN 13 (norte):

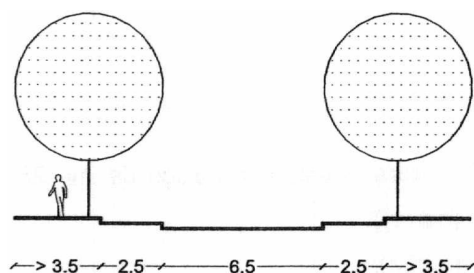
- Perfil desejável (cotas em metros):



- Acessos marginais reduzidos ao indispensável;
- Estacionamento apenas longitudinalmente à via;

- d) Quando a via for contígua a zona verde, deverá ser ponderada a eliminação do estacionamento e a diminuição da largura do passeio (relativamente ao perfil desejável);
- e) Paragem de transportes colectivos fora da faixa de rodagem.

4 — A rede distribuidora secundária tem o seguinte perfil desejável (cotas em metros):



5 — São as seguintes as características da rede pedonal:

- a) Destina-se, fundamentalmente, a uso pedonal, podendo o acesso automóvel ser reduzido a cargas e descargas e a estacionamentos privados;
- b) A admitir-se circulação automóvel, esta deve ser condicionada a velocidades reduzidas, com faixas de rodagem máximas de 2,5 m e, eventualmente, organizadas à mesma cota do restante pavimento.

6 — As outras vias propostas devem respeitar o perfil regulamentado para a zona onde se inserem e, quando constituam limite entre duas zonas de diferente regulamentação, cumprir o perfil de maior largura no que respeita à faixa de rodagem e estacionamento.

#### Artigo 31.º

##### Desenvolvimento dos projectos

1 — Devem ser elaborados estudos prévios das vias ainda não existentes e previstas no Plano.

2 — Os traçados devem cumprir as orientações do PUPV, podendo sofrer pequenos ajustes decorrentes das opções de desenho urbano a que devem estar associados.

3 — Os postos de abastecimento de combustíveis para consumo público e as áreas de serviço a edificar sujeitam-se às seguintes regras:

- a) Só são admitidos nas vias colectoras e nas vias distribuidoras principais;
- b) A sua localização resulta do estudo integrado de cada via;
- c) Nas vias a edificar, as parcelas para a sua implantação integram necessariamente a zona da estrada e, consequentemente, o domínio público municipal;
- d) Nas vias existentes, a sua implantação pode ocorrer em terreno privado, sendo devido o pagamento de taxa a fixar em regulamento municipal, cujo valor deve ser proporcional à vantagem concedida.

4 — Uma vez aprovados pelo município, os traçados das vias devem ser respeitados como parte integrante do Plano.

## CAPÍTULO II

### Da estrutura ecológica

#### Artigo 32.º

##### Âmbito e objectivos

A estrutura ecológica abrange elementos de valor ambiental presentes no território e outros a criar, visando:

- a) A criação de uma estrutura ecológica necessária à qualidade ambiental da cidade;
- b) A criação de espaços de recreio e lazer;
- c) A estruturação da cidade, constituindo percursos e alargamentos do espaço público associados ao estabelecimento de uma malha urbana.

#### Artigo 33.º

##### Identificação

A estrutura ecológica, assinalada na planta de zonamento, abrange:

- a) A totalidade do solo rural integrante do PUPV, incluindo:

Uma área agrícola, a norte;  
Uma área agro-turística, a sul;

- b) Zonas verdes urbanas, incluindo:

Parque da cidade, a norte da Avenida do Mar;  
Verde urbano de Argivai, a norte do acesso sul ao IC 1;  
Percursos verdes pedonais;  
Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara), faixa verde de enquadramento;  
Alargamentos do espaço público e praças verdes;  
Verde de protecção ao IC 1.

#### Artigo 34.º

##### Regras aplicáveis ao solo rural

1 — O solo rural destina-se, essencialmente, a uso agrícola e ou florestal, contribuindo para a valorização ambiental da cidade.

2 — Na área agrícola, a norte, só é admitida a recuperação de edifícios já existentes e legalmente constituídos.

3 — Na área agro-turística, a sul, é admitida:

- a) Em propriedades com área  $\geq 0,50$  ha, a construção de instalações de apoio à actividade agrícola e ou de uma habitação, em qualquer caso com um piso e com índice bruto de construção  $\leq 0,06$ ;
- b) Em propriedades com área  $\geq 2$  ha, a construção concentrada, com um ou dois pisos e com índice bruto de construção  $\leq 0,1$ , de empreendimentos predominantemente culturais, sociais ou turísticos, com excepção dos parques de campismo.

4 — Em solo rural não são permitidas:

- a) Operações de destaque ou de loteamento urbano;
- b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com excepção das normais operações culturais;
- c) A exposição de produtos que não resultem da actividade agrícola.

#### Artigo 35.º

##### Regras aplicáveis às zonas verdes urbanas

1 — O parque da cidade (V1) está sujeito às seguintes regras:

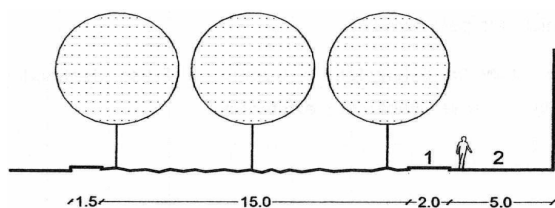
- a) A zona verde pública de utilização informal deve ser muito arborizada e valorizar a presença da água na antiga pedreira (lago);
- b) Deve ser potenciado como local de recepção de visitantes na época estival, convidando-os a estacionar o automóvel (espaço E17) e a deslocarem-se para a praia (se for esse o seu objectivo) a pé, de bicicleta ou em transporte público (a criar); para o efeito, deve ser aí implementado posto de atendimento, aluguer de bicicletas e terminal de transportes públicos;
- c) Deve dispor de equipamentos e infra-estruturas de apoio ao lazer, nomeadamente entre o estacionamento e o lago, onde deve existir uma zona de restauração;
- d) O índice de impermeabilização não pode ultrapassar 0,05;
- e) O projecto do parque deve articular-se com o da via colectora e com o da «cidade desportiva» (E14), através de modelação do terreno que atenua o impacto da via e assegure passagens pedonais de nível.

2 — O verde urbano/rural de Argivai (V2) é uma zona verde urbana na qual deve ser articulada uma utilização de recreio e lazer com uma imagem rural, podendo ser dotada de pequenos equipamentos.

3 — Os percursos verdes urbanos, que são todos os corredores verdes presentes na planta de zonamento, estão sujeitos às seguintes regras:

- a) Devem ser muito arborizados e integrar percurso pedonal e percurso de bicicleta;

- b) Quando constituam faixa com largura de 18 m a 25 m, localizada ao longo de arruamento, o seu perfil transversal deve ser similar ao do desenho (cotas em metros):



1 — Pista de bicicletas.

2 — Uso pedonal, quando os lotes contenham funções terciárias no rés-do-chão (neste caso, a fachada deve, obrigatoriamente, confrontar com o espaço público).

Uso pedonal e acesso automóvel dos residentes, quando os lotes contenham apenas funções habitacionais.

4 — A faixa verde de enquadramento ao Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara) é uma área a recuperar e valorizar, libertando-a de construção e criando, sempre que possível, para ambos os lados, faixas verdes contíguas de 5 m ao eixo.

5 — Os alargamentos do espaço público e praças verdes, que integram todas as áreas verdes assinaladas na planta de zonamento e não incluídas nos outros números deste artigo, podendo estar associadas a percursos verdes urbanos, estão sujeitos às seguintes regras:

- Destinam-se ao estar e ao lazer da população e devem integrar o domínio público municipal;
- Quando confrontados com edificações, devem articular-se com as funções nelas instaladas, ser arborizados e dispor de mobiliário urbano, podendo ter pavimentos duros;
- Quando não se articulem directamente com o edificado, a sua cobertura deve ser predominantemente vegetal, o solo não pode ser impermeabilizado em mais de 15 % e devem dispor de equipamentos e mobiliário de apoio.

6 — O verde de protecção ao IC 1, que se estende até 35 m do seu eixo, está sujeito às seguintes regras:

- Pode ser público ou privado, neste caso integrado em lotes urbanos;
- Não é permitida qualquer construção nem armazenamento ao ar livre.

### CAPÍTULO III

#### Das zonas de equipamentos

##### Artigo 36.º

##### Âmbito e objectivos

As zonas de equipamentos são áreas destinadas à instalação de equipamentos de interesse e utilização colectiva, nomeadamente educação, desporto, cultura, terceira idade, saúde, apoio à família, religião, protecção civil e segurança.

##### Artigo 37.º

##### Identificação

1 — São zonas de equipamentos as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra E.

2 — Estas zonas incluem os equipamentos existentes, a manter, e áreas destinadas à instalação de novos equipamentos ou à ampliação dos existentes.

##### Artigo 38.º

##### Regras gerais

1 — A construção de novos equipamentos subordina-se às seguintes regras:

- Deve ser precedida de estudo urbanístico, expressamente aprovado pelo município, que evidencie as articulações formais e funcionais dos equipamentos a instalar com a área envolvente;
- Deve garantir a existência de estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos;

- Deve, sempre que possível, incluir espaço verde com área não inferior a 20 % do terreno;
- A cerca máxima dos edifícios não deve exceder os 9,5 m, exceptuando situações tecnicamente justificadas;
- Em cada uma destas zonas pode ocorrer a instalação de outros usos, desde que complementares do equipamento e não ocupem mais de 10 % da área delimitada na planta de zonamento.

2 — A transformação e ampliação dos equipamentos existentes deve, sempre que possível, cumprir o disposto no número anterior.

##### Artigo 39.º

##### Programas específicos

Para cada uma das zonas de equipamento, são definidos, de forma indicativa, podendo verificar-se alterações devidamente justificadas em função do desenvolvimento da cidade, os seguintes programas de utilização:

- E1 — área afecta à Escola dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico de Aver-o-Mar;
- E2 — área a afectar a espaço de feiras/parque de exposições; a ser edificada, o índice líquido de construção deve ser  $\leq 0,3$ ;
- E3 — área a afectar a pólo desportivo, constituído por um grande campo de jogos (com pista de atletismo) e um polidesportivo descoberto;
- E4 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, creche, centro comunitário e extensão do centro de saúde);
- E5 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 1 de Aver-o-Mar;
- E6 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário e creche);
- E7 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 2 de Aver-o-Mar;
- E8 — área afecta ao cemitério de Aver-o-Mar;
- E9 — área afecta à Escola do 1.º e 2.º Ciclos do Ensino Básico de Agro-Velho;
- E10 — equipamento cultural e comercial, a instalar;
- E11 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário, creche e polidesportivo descoberto);
- m) E12 — área a afectar a escola do 2.º/3.º ciclos do ensino básico (com 30 salas) e, a norte, a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, creche e centro comunitário);
- n) E13 — área a afectar a escola do 1.º ciclo do ensino básico (com 12 salas);
- o) E14 — área a afectar a grande complexo desportivo («cidade desportiva»), integrando dois grandes campos de jogos (um deles com pista de atletismo), um pavilhão de desportos, um polidesportivo descoberto, duas piscinas ao ar livre, um circuito de manutenção e cinco campos de ténis; pode incluir, junto à via colectora, funções complementares (terciárias ou de alojamento);
- p) E15 — área que deve integrar um parque de estacionamento (a norte) e um espaço de recepção do percurso verde pedonal (a sul);
- q) E16 — área a afectar a equipamento cultural, social e ou religioso; deve constituir remate e animação da zona verde;
- r) E17 — área a afectar a parque de estacionamento e equipamento de apoio (no remate da zona HC1);
- s) E18 — área afecta às piscinas municipais, academia de ténis, equipamento lúdico e parques de estacionamento;
- t) E19 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 3 do Desterro;
- u) E20 — área a afectar a parque de estacionamento;
- v) E21 — área afecta ao pólo, essencialmente escolar, constituído pela Escola Secundária Eça de Queirós, Escola Secundária Rocha Peixoto, Escola dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico Flávio Gonçalves, Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 1 (nova), Mapadi, dois polidesportivos descobertos, Biblioteca Municipal Rocha Peixoto, centro de saúde e parque de estacionamento;
- x) E22 — área afecta à estação de camionagem, pavilhão de desportos, auditório municipal e casa da juventude;
- z) E23 — área a afectar a escola do 1.º ciclo do ensino básico (com oito salas);

- aa) E24 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário e creche);
- bb) E25 — área a afectar a escola dos 2.º e 3.º ciclos do ensino básico (com 30 salas) e escola do 1.º ciclo do ensino básico (com oito salas);
- cc) E26 — área a afectar a grande campo de jogos (sem pista de atletismo) e a equipamento lúdico, que constitui ponto de partida de um percurso lúdico (equestre e ou de bicicletas) a criar ao longo do caminho de ferro (actualmente desactivado);
- dd) E27 — área afecta à Santa Casa da Misericórdia, hospital, tribunal, posto da GNR, Igreja de Nossa Senhora das Dores, Colégio do Sagrado Coração de Jesus e Centro Social e Paroquial Monsenhor Pires Quesado e parque de estacionamento;
- ee) E28 — área a afectar a recinto de feiras, em parte já existente;
- ff) E29 — interface rodoferroviário, a instalar, ao qual deve ser associado um centro comercial;
- gg) E30 — equipamento cultural ou turístico, a instalar;
- hh) E31 — área a afectar a cemitério;
- ii) E32 — área afecta ao pólo lúdico-turístico constituído pelo casino, Fortaleza de Nossa Senhora da Conceição, anfiteatro ao ar livre, Passeio Alegre e parques de estacionamento; a complementar com possível aproveitamento lúdico da doca norte;
- jj) E33 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 2 dos Sininhos e ao quartel dos bombeiros;
- ll) E34 — Mercado existente, a qualificar;
- mm) E35 — área afecta ao cemitério municipal;
- nn) E36 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 7 da Giesteira, a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional (centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);
- oo) E37 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 4 da Lapa, Igreja da Lapa e Casa dos Pescadores (unidade de saúde, a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional);
- pp) E38 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 6 do Século;
- qq) E39 — área afecta a polidesportivo descoberto e equipamento recreativo;
- rr) E40 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 5 de Nova Sintra e ao polidesportivo descoberto;
- ss) E41 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);
- tt) E42 — área de reserva para equipamento;
- uu) E43 — área afecta a campo de jogos, que deve ser redimensionado para grande campo de jogos (com pista de atletismo); a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário, creche e polidesportivo coberto);
- vv) E44 — área a afectar a polidesportivo descoberto e a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim-de-infância, centro de dia, centro comunitário e creche);
- xx) E45 — área afecta ao pólo escolar constituído pela Escola dos 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico de Penalves, a complementar com uma escola do 1.º ciclo do ensino básico (com oito salas);
- zz) E46 — área afecta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico de Argivai;
- aaa) E47 — área afecta à Igreja de Nossa Senhora dos Milagres e ao cemitério de Argivai;
- bbb) E48 — área a afectar a equipamentos de apoio à função habitacional (centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);
- ccc) E49 — área afecta a instalações do ensino superior;
- ddd) E50 — área a afectar a hospital; a faixa a poente, com uma largura não inferior a 46 m, destinar-se-á a espaço público com funções pedonais e estacionamento automóvel;
- eee) E51 — área a afectar a uma unidade hoteleira (conforme contrato estabelecido com a CMPV), integrada no projecto do parque da cidade, o qual pode prever a sua realocação; em qualquer caso, a unidade hoteleira não pode inibir a circulação pública pedonal ao longo do lago;
- fff) E52 — área afecta ao parque de estacionamento da Praça do Almada;

- ggg) E53 — área afecta à estação do metro;
- hhh) E54 — área afecta aos equipamentos do Varzim Sport Clube, Clube Desportivo da Póvoa e praça de touros; admite-se que os equipamentos dos dois clubes possam ser transferidos para a «cidade desportiva» (E14), hipótese em que será realizado um processo de renovação urbana, a sujeitar a plano de pormenor, abrangendo a globalidade desta área e obedecendo ao seguinte programa:

Ocupação mista com presença de hotelaria, equipamentos, funções terciárias e habitacionais;

Criação de espaço de recepção da Avenida de Vasco da Gama, valorizando a presença da praça de touros e das piscinas municipais e rematando o tecido urbano existente a norte;

Valorização da função de encontro e de estada pedonal, garantindo desafogo de espaço público e estacionamento suficiente;

Índice de construção a definir pelo plano de pormenor, tendo como referência 1,2; este valor pode ser ultrapassado, no máximo de 50 %, se tal se revelar compatível com os requisitos anteriores e se mostrar indispensável à viabilidade de construção dos novos equipamentos;

- iii) E55 — área a afectar a instalações do Instituto Maria da Paz Varzim, integrando jardim-de-infância, creche, ATL e centro de acolhimento temporário.

## CAPÍTULO IV

### Das zonas terciárias

#### Artigo 40.º

#### Âmbito e objectivos

1 — As zonas terciárias são áreas estruturantes que, com uma presença significativa de funções terciárias [na definição constante da alínea a) do n.º 5 do artigo 4.º], se assumem como espaços de troca e de encontro.

2 — As funções terciárias devem instalar-se principalmente no rés-do-chão dos edifícios, devendo ser criadas boas condições para a estada e circulação pedonal no espaço público.

#### Artigo 41.º

#### Identificação

São zonas terciárias as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra T.

#### Artigo 42.º

#### Regras e programas específicos

1 — A zona T1, actual área central da cidade, está sujeita às seguintes regras:

- Cumprimento das regras estabelecidas no artigo 58.º, devendo ser dada a maior importância à melhoria qualitativa e quantitativa do espaço público pedonal;
- A construção e a alteração dos edifícios deve manter uma equilibrada mistura funcional, com o nível do rés-do-chão predominantemente afecto a funções terciárias e com função habitacional em, pelo menos, 50 % da ABC, excepto se destinados a equipamentos;
- O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, devendo, em qualquer caso, ser respeitado o disposto no artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

2 — A zona T2, área edificada da Avenida de Mouzinho de Albuquerque e da Avenida dos Banhos, está, na construção e alteração de edifícios, sujeita às seguintes regras:

- O rés-do-chão destina-se a funções terciárias e os restantes pisos à habitação e ou equipamentos;
- O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, devendo, em qualquer caso, ser respeitado o disposto no artigo 59.º do RGEU.



3 — A zona T3 destina-se, predominantemente, a funções terciárias complementares da estação do metro (E53) e da zona verde contígua, estando sujeita às seguintes regras:

- a) Assegurar passagem pública pedonal entre a estação do metro e a Praça do Almada;
- b) Não pode ultrapassar os três pisos.

4 — A zona T4, a integrar em plano de pormenor, nos termos previstos no artigo 34.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho (aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/99, de 7 de Abril), está sujeita às seguintes regras:

- a) Remate da edificação existente, configurando os espaços verdes contíguos propostos;
- b) Destina-se a equipamentos e funções terciárias.

5 — A zona T5 está sujeita às seguintes regras:

- a) Abertura de praça a sul do arruamento actual, que nesta área será eliminado, integrando a praça;
- b) Construção de um edifício, de três pisos, a norte da praça, constituindo remate da Avenida de Nossa Senhora das Neves;
- c) Construção de edifício triangular, de três pisos, a sul da praça, confrontando com esta, com o arruamento proposto e com a zona verde.

6 — A zona T6 está sujeita às seguintes regras:

- a) Área a qualificar através da pedonalização do arruamento e da melhoria das relações funcionais com o terciário, presente no rés-do-chão;
- b) Construção de um edifício de três pisos no remate sul, confrontante com a continuação da Avenida do Repatriamento dos Poveiros.

7 — A zona T7, área edificada que mantém ainda o seu carácter rural, está sujeita às seguintes regras:

- a) Deve ser preservada, privilegiando funções terciárias no rés-do-chão do edifício;
- b) O espaço deve ser pedonalizado, articulando-se com as zonas verdes contíguas;
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 60.º

8 — Na zona T8 é feito o remate da zona HE1 com banda edificada, de dois pisos, com funções terciárias no rés-do-chão, confrontando com praça contígua ao espaço verde.

9 — A zona T9 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça a nascente, confrontando com banda contínua de dois pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício.

10 — A zona T10, que faz o remate da zona HC3, está sujeita às seguintes regras:

- a) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício, confrontando com praça contígua ao espaço verde;
- b) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 62.º

11 — A zona T11 é uma área ocupada por uma unidade comercial e rematada por um edifício, de quatro pisos, destinando-se a funções terciárias e habitacionais.

12 — A zona T12, área actualmente ocupada pela fábrica Quintas & Quintas, S. A., pode ser afectada a funções habitacionais e terciárias, ficando sujeita às seguintes regras:

- a) Constituição de uma praça ao longo da EN 13, entre a Rua de Serpa Pinto e a Basílica do Sagrado Coração de Jesus, cuja presença deve ser sublinhada;
- b) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 62.º, n.º 2.

13 — A zona T13 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de três pisos, confrontante com o espaço verde contíguo;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício.

14 — A zona T14 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça, a nascente/norte, confrontante com uma banda contínua de dois pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício.

15 — A zona T15 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua de dois pisos confrontando com a zona verde;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício.

16 — A zona T16 está sujeita às seguintes regras:

- a) Quarteirão de quatro pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edifício;
- b) Profundidade dos edifícios não superior a 15 m.

17 — A zona T17 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda predominantemente contínua, de quatro pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edifício;
- b) Profundidade dos edifícios não superior a 15 m.

18 — A zona T18, área edificada associada à Capela de Nossa Senhora de Belém, que mantém ainda o seu carácter rural, está sujeita às seguintes regras:

- a) O espaço deve ser pedonalizado, privilegiando funções terciárias no rés-do-chão do edifício, confrontante com o alarçamento do espaço público;
- b) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no n.º 2 do artigo 58.º e no n.º 1 do artigo 60.º

19 — A zona T19, área edificada ao longo da Rua de 31 de Janeiro, está, na construção e alteração dos edifícios, sujeita às seguintes regras:

- a) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício e habitação nos restantes pisos;
- b) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, devendo, em qualquer caso, ser respeitado o disposto no artigo 59.º do RGEU;
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 58.º

20 — A zona T20 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de quatro pisos, confrontante com a zona verde proposta;
- b) A construção e a zona verde constituem, obrigatoriamente, uma operação urbanística única;
- c) Na articulação com a zona HC2 deve ser efectuada a transição para os dois pisos;
- d) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício;
- e) Ligação pedonal entre a zona verde e a Fonte da Bica.

21 — A zona T21 faz o remate da zona HE1 com banda predominantemente contínua, de dois pisos, com funções terciárias no rés-do-chão.

22 — A zona T22 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de um piso, confrontante com a zona verde;
- b) Funções terciárias.

23 — Na zona T23, que faz o remate da zona HE6, mantêm-se as regras urbanísticas desta zona (artigo 57.º), devendo ser garantida uma percentagem de funções terciárias nunca inferior a 30 % do total da ABC e criada uma praça a norte, confrontante com o percurso verde e pedonal.

24 — A zona T24 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de uma praça, a poente, confrontando com banda contínua de quatro pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edifício.

25 — A zona T25, área ocupada em grande parte por uma unidade comercial, faz o remate da zona HC1, a poente, com banda contínua de dois pisos de terciário, confrontante com o espaço verde.

26 — A zona T26 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de dois pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edifício, formando quarteirão;
- b) Constituição de duas praças, uma na frente do aqueduto e outra junto à igreja;
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 60.º

27 — A zona T27, área de recepção (entrada sul da cidade), está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça, atravessada pela via distribuidora e formatada pelo Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara)

e por bandas contínuas de dois pisos, com funções terciárias no rés-do-chão;

- b) Na articulação com as zonas HE1 e HC0, devem ser cumpridas as respectivas regras urbanísticas (artigos 52.º e 59.º).

28 — A zona T28 está sujeita às seguintes regras:

- a) Reabilitação e reutilização do edifício existente, com abertura de praça entre este e o Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara);
- b) Continuação do edificado para norte, com dois pisos;
- c) Uso exclusivamente terciário.

29 — A zona T29 faz o remate da zona HE2 através de banda edificada, com funções terciárias no rés-do-chão, integrando praça pedonal.

30 — A zona T30 faz o remate da zona HE3 através de banda edificada, com funções terciárias no rés-do-chão, integrando praça pedonal a nascente.

31 — A zona T31, confrontante com o Largo das Dores e atravessada por percurso verde e pedonal, está sujeita às seguintes regras:

- a) Devem ser cumpridas as regras urbanísticas da zona HE3, sendo que as bandas contínuas confrontantes com o Largo das Dores têm quatro pisos e os restantes edifícios três pisos;
- b) Rés-do-chão afecto a funções terciárias e com função habitacional em, pelo menos, 50 % da ABC.

## CAPÍTULO V

### Das zonas de actividades

#### Artigo 43.º

##### Âmbito e objectivos

As zonas de actividades são áreas predominantemente destinadas a actividades industriais e comerciais.

#### Artigo 44.º

##### Identificação

1 — São zonas de actividades as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra A.

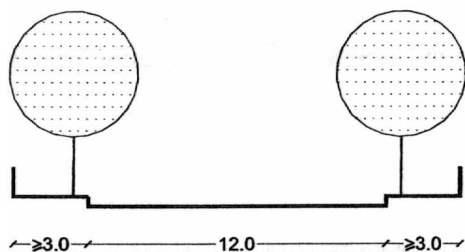
2 — Estas zonas incluem áreas que actualmente já integram essas funções, a consolidar (AC), e outras de expansão, a urbanizar (AE).

#### Artigo 45.º

##### Zonas AE

1 — As zonas AE destinam-se a indústrias dos tipos 2, 3 e 4, a equipamentos de apoio à indústria, a armazéns e a grandes superfícies comerciais, podendo ainda albergar comércio retalhista, serviços, escritórios e habitação, mas apenas quando tal seja previsto em estudo urbanístico abrangendo a totalidade da zona e desde que a respectiva ABC não ultrapasse 20 % do total.

2 — Nestas zonas, o perfil transversal dos arruamentos é o seguinte (cotas em metros):



A faixa de 12 m inclui estacionamento longitudinal, de ambos os lados da via, salvaguardando acesso a cada um dos lotes e distância de 15 m a cruzamentos e entroncamentos.

3 — Exceptuadas situações tecnicamente justificadas, o volume e a implantação do edificado obedecem às seguintes regras:

- a) A dimensão máxima das bandas construídas é de 60 m, com interrupções de 10 m;

b) A implantação das bandas deve recuar 5 m relativamente ao limite fronteiro do lote;

c) A altura dos edifícios não deve exceder os 9 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — Nas zonas AE são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- a) Índice bruto de construção: 0,45 a 0,50;
- b) Índice bruto de implantação  $\leq 0,4$ .

5 — O tratamento de efluentes de unidades industriais deve, sempre que necessário, ser realizado em estação própria antes de ser lançado no sistema público, devendo o seu projecto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos.

6 — Nestas zonas não é permitido o funcionamento de actividades que provoquem níveis sonoros acima dos 65 dB (A) nas zonas envolventes.

#### Artigo 46.º

##### Zonas AC

1 — Sempre que possível, nomeadamente em loteamentos, são aplicáveis as regras estabelecidas no artigo anterior.

2 — As obras novas ou obras de alteração em lotes já constituídos são, sem prejuízo de direitos adquiridos, aplicáveis as regras estabelecidas nos n.ºs 1, 3, 5 e 6 do artigo anterior e os índices urbanísticos seguintes:

- a) Índice líquido de construção  $\leq 0,6$ ;
- b) Índice líquido de implantação  $\leq 0,5$ .

## CAPÍTULO VI

### Das zonas habitacionais

#### Artigo 47.º

##### Âmbito e objectivos

1 — As zonas habitacionais são áreas predominantemente destinadas à habitação.

2 — A fim de evitar uma excessiva monofuncionalidade, estas áreas podem e devem incluir outros usos (nomeadamente equipamentos, funções terciárias e indústria das classes 4 e, eventualmente, 3), desde que os mesmos se mostrem compatíveis com a habitação e se insiram nas condições de habitabilidade das respectivas zonas.

#### Artigo 48.º

##### Usos compatíveis

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, consideram-se usos compatíveis com a habitação todos os que não se traduzam num agravamento sensível das condições ambientais e de salubridade, não constituam factor de risco para a integridade de pessoas e bens (incluindo eventuais fontes de incêndio e explosão) nem provoquem perturbações na natural fluidez do tráfego (decorrentes, designadamente, de operações de carga e descarga ou de excessiva circulação de pesados).

2 — A existência de condições de incompatibilidade é condição suficiente para fundamentar a recusa do licenciamento de instalação ou actividade por parte da Câmara Municipal, mesmo que qualquer outra entidade competente, nos termos da legislação aplicável, haja emitido pronúncia favorável.

3 — A Câmara Municipal pode determinar a apresentação de projectos destinados a comprovar a inexistência de condições de incompatibilidade, bem como os destinados a reduzir o eventual impacto das construções no meio envolvente.

#### Artigo 49.º

##### Identificação

1 — São zonas habitacionais as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra H.

2 — Estas zonas dividem-se em:

- a) Zonas habitacionais de expansão tipificada (HE), as quais, consoante as respectivas características morfológicas, se subdividem em HE0, HE1, HE2, HE3, HE4, HE5 e HE6;
- b) Zonas habitacionais a conservar e ou consolidar (HC), as quais, consoante as respectivas características morfológicas,

gicas e densidades construtivas, se subdividem em HC0, HC1, HC2, HC3 e HC4;

- c) Zonas habitacionais a qualificar (HQ);  
d) Zonas habitacionais não tipificadas, H11 a H17, que devem obedecer a regras singulares, estabelecidas para cada uma.

#### Artigo 50.º

##### Zonas habitacionais de expansão — HE

1 — As zonas habitacionais HE são áreas predominantemente não edificadas nem loteadas, que devem ser urbanizadas para fins habitacionais.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

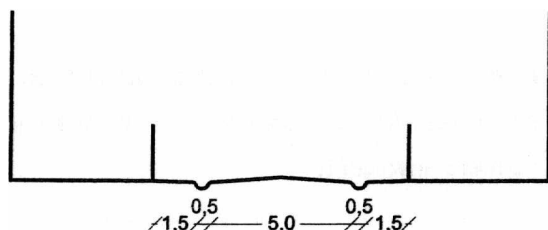
- a) Cada zona deve obedecer a uma opção morfotopológica, por forma que, uma vez urbanizada, se lhe reconheça uma identidade própria e uma coerência funcional e formal;  
b) As soluções a adoptar devem procurar integrar as preexistências, atenuando situações de ruptura, salvo perante objectos de reconhecido valor patrimonial.

#### Artigo 51.º

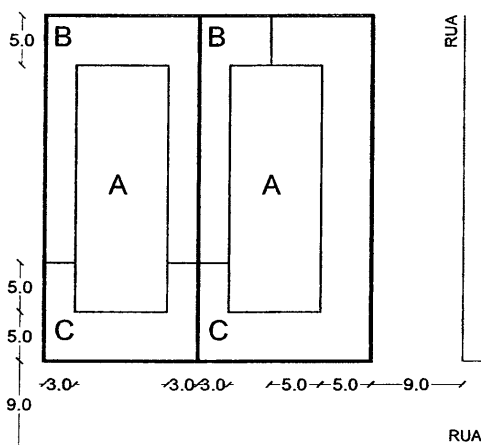
##### Zonas HE0

As zonas HE0 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional, com quintais que permitam hortas urbanas;  
b) Moradias unifamiliares isoladas, em lotes divididos entre si por muros de vedação organizados em quarteirões de dimensão variável, tendo como referência 200 m × 70 m;  
c) Arruamentos formando malhas ortogonais ou curvilíneas, podendo abrir largos, que se devem assumir como alargamentos dos arruamentos e ser arborizados;  
d) Perfil transversal desejável dos arruamentos conforme desenho seguinte, com pavimento unitário de pedra, sendo que, havendo preexistências, o perfil a adoptar pode dar-lhe continuidade e, existindo muros de pedra, estes devem ser mantidos (cotas em metros):



- e) Estacionamento público ao longo da via, considerando-se que o arruamento já o integra;  
f) Estacionamento privado: mínimo de dois lugares por lote;  
g) Número de fogos por hectare: 15 a 20;  
h) Índice bruto de construção: 0,4 a 0,5;  
i) Dimensão dos lotes, salvo se a situação cadastral existente não o permitir: área  $\geq 400 \text{ m}^2$ , frente  $\geq 15 \text{ m}$ ;  
j) Número de pisos e implantação dos edifícios, conforme desenho e regras seguintes (cotas em metros):



A área C não pode ser edificada.

Na área A pode ocorrer construção com o máximo de dois pisos.

Na área B não pode ocorrer edificação com mais de um piso; nesta área, a existir edificação, todos os seus vãos devem virar-se para o interior do lote e a sua cobertura não pode ultrapassar em nenhum ponto 4 m de altura;

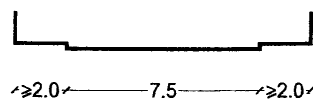
- l) Muros frontantes com o espaço público, de pedra não polida e ou alvenaria rebocada, com altura entre 1,5 m e 2 m.

#### Artigo 52.º

##### Zonas HE1

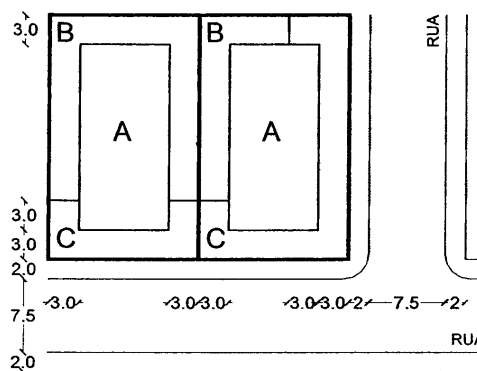
As zonas HE1 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional;  
b) Moradias unifamiliares implantadas em lotes divididos entre si por muros de vedação e organizados em quarteirões com dimensão variável, tendo como referência 150 m × 50 m;  
c) Arruamentos formando malhas ortogonais ou curvilíneas, podendo abrir largos, desejavelmente associados à presença de funções não habitacionais no rés-do-chão;  
d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



No prolongamento de arruamentos preexistentes, o perfil a adoptar pode dar-lhe continuidade;

- e) Estacionamento público ao longo da via, considerando-se que a faixa de rodagem de 7,5 m já o integra;  
f) Estacionamento privado: mínimo de dois lugares por lote, devendo a localização de cada entrada de carro ser contígua à de lote vizinho;  
g) Largos: no encontro de vias devem constituir espaços pedonais de encontro e estada;  
h) Número de fogos por hectare: 20 a 30, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;  
i) Índice bruto de construção: 0,5 a 0,6;  
j) Índice líquido de implantação  $\leq 0,65$ ;  
l) Número de pisos e implantação dos edifícios, conforme desenho e regras seguintes, salvo em projectos de execução assegurada que abranjam a totalidade de um troço de rua (entre cruzamentos, dos dois lados da via), caso em que será admitida qualquer solução unitária, com a limitação de que não pode ocorrer edificação com mais de dois pisos (cotas em metros):



A área C não pode ser edificada.

Os alinhamentos de A fronteiros aos arruamentos devem ser respeitados.

Na área A não pode ocorrer edificação com mais de dois pisos.

Na área B não pode ocorrer edificação com mais de um piso; nesta área, a existir edificação, todos os seus vãos devem virar-se para o interior do lote e a sua cobertura não pode ultrapassar, em nenhum ponto, 4 m de altura.

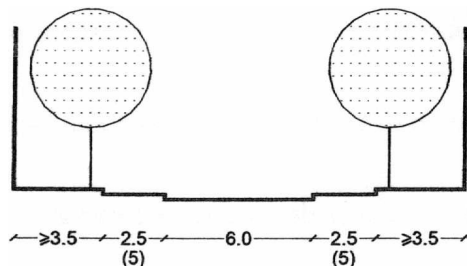
- m) Lotes que integrem funções não habitacionais devem organizar-se em contínuo de fachada, em contacto directo com largo (pedonal);
- n) Muros confrontantes com o espaço público, de alvenaria, com altura entre 0,8 m e 1,2 m, podendo ser complementados com gradeamento discreto e ou sebe vegetal.

#### Artigo 53.º

##### Zonas HE2

As zonas HE2 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais em pisos térreos confrontantes com alargamento do espaço público;
- b) Ruas e praças de traçado regular;
- c) Bandas contínuas de edifícios, formando quarteirões com interior privado;
- d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



No prolongamento de arruamentos preexistentes, o perfil a adoptar pode dar-lhe continuidade, sem prejuízo de ser garantido o estacionamento necessário, conforme o artigo 67.º;

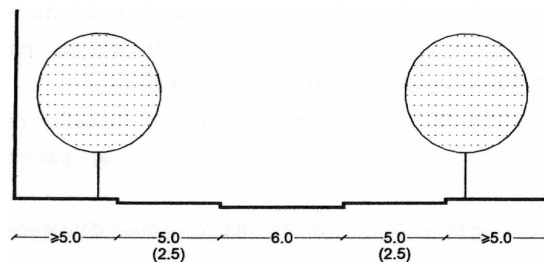
- e) Alargamentos do espaço público: praças regulares, na confluência de vias, sendo que, pelo menos num dos seus lados, deve ocorrer uma relação directa entre os edifícios e o espaço pedonal alargado;
- f) Número de fogos por hectare: 50 a 60, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- g) Índice bruto de construção: 0,8 a 1,0;
- h) Os edifícios, organizados em banda contínua, devem ter dois ou três pisos;
- i) O interior do quarteirão, livre de construção, não deve ter, em nenhum ponto, largura inferior a 20 m, salvo situações cadastrais em que tal se demonstre inviável;
- j) O interior do quarteirão pode constituir um lote ou fracção condominial dos edifícios que o marginam, sendo que, neste caso, nele podem ser construídos equipamentos para usufruto dos residentes;
- l) Os estacionamentos privados devem localizar-se em cave e podem constituir lote ou fracção condominial; sendo construídos estacionamentos independentes, as entradas devem ser contíguas à de lote vizinho.

#### Artigo 54.º

##### Zonas HE3

As zonas HE3 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais em pisos térreos confrontantes com alargamento do espaço público;
- b) Ruas e praças de traçado regular;
- c) Bandas contínuas de edifícios, formando quarteirões com interior privado;
- d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



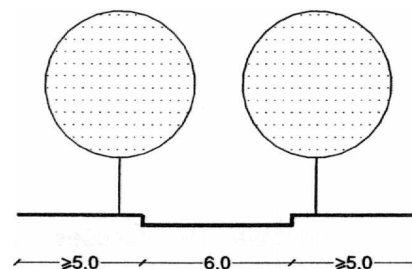
- e) Alargamentos do espaço público: praças regulares, na confluência de vias, sendo que, pelo menos num dos seus lados, deve ocorrer uma relação directa entre os edifícios e o espaço pedonal alargado;
- f) Número de fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- g) Índice bruto de construção: 1,0 a 1,2;
- h) Número de pisos dos edifícios: três ou quatro;
- i) O interior do quarteirão, livre de construção, não deve ter em nenhum ponto largura inferior a 20 m, salvo situações cadastrais em que tal se demonstre inviável;
- j) O interior do quarteirão pode constituir um lote ou fracção condominial dos edifícios que o marginam, sendo que, neste caso, nele podem ser construídos equipamentos para usufruto dos residentes;
- l) Os estacionamentos privados devem localizar-se em cave e podem constituir lote ou fracção condominial; sendo construídos estacionamentos independentes, as entradas devem ser contíguas à de lote vizinho.

#### Artigo 55.º

##### Zonas HE4

As zonas HE4 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais no rés-do-chão dos edifícios, salvo se estes forem vazados;
- b) Conjuntos de edifícios de quatro a oito pisos, rodeados por espaço público;
- c) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



- d) Estacionamento: pode organizar-se em bolsas de desenho regular e muito arborizadas, com caldeiras para as árvores de largura  $\geq 1,5$  m; pode, em complemento ou alternativa, situar-se ao longo dos arruamentos, acrescentando ao perfil definido na alínea anterior;
- e) Os espaços públicos, que devem em todos os casos assumir uma função e uma forma, e não apenas constituir sobras entre edifícios, devem integrar espaços verdes e áreas com pavimentos duros, estes associados a funções não habitacionais dos edifícios;
- f) Estacionamento privado em cave em cada edifício: os seus limites podem ultrapassar os do edifício, mas a respectiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente;
- g) Número de fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- h) Índice bruto de construção: 1,0 a 1,2.

## Artigo 56.º

**Zonas HE5**

As zonas HE5 estão sujeitas às seguintes regras:

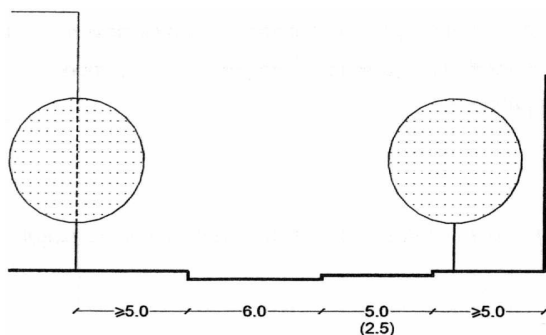
- Uso predominantemente habitacional;
- Edifícios de quatro pisos, com frentes entre 50 m e 60 m e profundidade de 15 m, predominantemente paralelos à Avenida de 25 de Abril, localizados entre esta e outra via a criar, afastados 15 m uns dos outros e rodeados por espaço público;
- O arruamento a criar terá o perfil transversal previsto para os arruamentos em zona HE3 [alínea d) do artigo 54.º];
- Estacionamento privado em cave em cada edifício; os seus limites podem ultrapassar os do edifício, mas a respectiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente.

## Artigo 57.º

**Zonas HE6**

As zonas HE6 estão sujeitas às seguintes regras:

- Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais no rés-do-chão dos edifícios, salvo se estes forem vazados;
- Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



- Edifícios de quatro a oito pisos localizados entre a via a criar e a Avenida de 25 de Abril, perpendiculares à primeira, rodeados por espaço público e com afastamentos entre si nunca inferiores a 27 m; do outro lado da via, banda contínua de três pisos;
- O estacionamento destinado aos edifícios de quatro a oito pisos deve localizar-se em bolsas de desenho regular e muito arborizadas, que ocorrerão entre estes, de forma alternada; o destinado à banda contínua deve localizar-se ao longo da via;
- Os espaços públicos entre edifícios, que alternam com os de estacionamento, devem potenciar locais de encontro e de estada pedonal, devendo a sua cobertura ser predominantemente vegetal, mas ocorrendo pavimentos duros na contiguidade de funções terciárias localizadas nos pisos térreos dos edifícios;
- Número de fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- Índice bruto de construção: 1,0 a 1,2;
- Cada edifício ou conjunto de edifícios deve dispor de estacionamento em cave; no caso dos edifícios de quatro a oito pisos, o limite do estacionamento pode passar o dos edifícios, mas a respectiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente.

## Artigo 58.º

**Zonas habitacionais a conservar e ou consolidar — HC**

1 — As zonas habitacionais HC são áreas predominantemente edificadas e infra-estruturadas (e ou com loteamentos aprovados) relativamente às quais se reconhece a existência de um padrão morfológico, que se pretende que seja respeitado.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

- A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público, à dimensão dos lotes e à ligação das edificações, deve ser respeitada e valorizada;
- O espaço público (vias, estacionamento e zonas livres) deve ser melhorado e, sempre que necessário, redimensionado,

devendo o licenciamento ou autorização de obras articular-se e subordinar-se à necessidade desse redimensionamento;

- Os espaços desaproveitados/expectantes devem ser preenchidos por lotes e construção ou espaços públicos tratados;
- As características tipológicas das edificações, assim como volumes e cércas maioritários, e alinhamentos dominantes devem ser mantidos;
- As obras de recuperação, ampliação, reconstrução ou construção nova devem visar a melhoria das condições habitacionais existentes e evitar uma densificação incompatível com as infra-estruturas e os espaços públicos.

## Artigo 59.º

**Zonas HC0**

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- Índice líquido de construção  $\leq 0,75$ ;
- Índice líquido de implantação  $\leq 0,5$ .

2 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) a h) do artigo 51.º (HE0).

## Artigo 60.º

**Zonas HC1**

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são, sem prejuízo do disposto no número seguinte, aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- Índice líquido de construção  $\leq 0,9$ ;
- Índice líquido de implantação  $\leq 0,65$ .

2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, devendo, em qualquer caso, ser respeitado o disposto no artigo 59.º do RGEU.

3 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas, são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) a i) do artigo 52.º (HE1).

## Artigo 61.º

**Zonas HC2**

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são, sem prejuízo do disposto no número seguinte, aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- Índice líquido de construção  $\leq 1,5$ ;
- Índice líquido de implantação  $\leq 0,65$ ;

2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, devendo, em qualquer caso, ser respeitado o disposto no artigo 59.º do RGEU.

3 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) e d) a g) do artigo 53.º (HE2).

## Artigo 62.º

**Zonas HC3**

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- Índice líquido de construção  $\leq 1,8$ ;
- Índice líquido de implantação  $\leq 0,65$ .

2 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) e d) a g) do artigo 54.º (HE3) e ainda, sempre que compatível com a envolvente, as estabelecidas nas alíneas b), c) e h) do mesmo artigo.

## Artigo 63.º

**Zonas HC4**

Nas zonas HC4 são aplicáveis as regras estabelecidas no artigo 55.º (relativo às zonas HE4), salvo se se revelarem incompatíveis com os princípios gerais previstos no n.º 2 do artigo 58.º

## Artigo 64.º

**Zonas habitacionais a qualificar — HQ**

1 — As zonas habitacionais HQ são áreas já muito edificadas e infra-estruturadas (e ou loteadas) relativamente às quais não se reconhece a existência de um padrão morfotipológico.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

- As novas intervenções devem procurar contribuir para a estruturação da respectiva zona, através de: abertura de novas vias de ligação entre as existentes; criação de largos ou praças na confluência de vias, e clarificação dos limites entre espaço público e espaço privado;
- Nos locais menos edificados e infra-estruturados, em que sejam abertas novas vias, as soluções a adoptar devem ser de edificação em banda contínua, formatando ruas e praças;
- Nos locais mais edificados, as soluções devem respeitar e ou procurar articular as preexistências, colmatando eventuais carências ou indefinições relativas ao espaço público.

3 — São-lhes aplicáveis as seguintes regras:

- Índice bruto de construção: 0,7 a 1,0;
- Número de pisos: dois a três; nas situações referidas na alínea c) do número anterior pode atingir-se, pontualmente, os quatro pisos;
- Perfil transversal das vias conforme HE2 [alínea d) do artigo 53.º].

## Artigo 65.º

**Zonas habitacionais não tipificadas — H11 a H20**

1 — Na zona H11, zona marginal à EN 13, em grande parte edificada, os novos edifícios devem obedecer às seguintes regras:

- Lotes divididos por muros (ou sebes vegetais) de vedação, sendo que o frontal à via deve manter o alinhamento existente e não ultrapassar 1 m de altura;
- Edifícios de três pisos, implantados paralelamente à via, mantendo o alinhamento dominante, ou, na sua ausência, afastados 12 m do muro frontal, com frentes não superiores a 20 m e com afastamentos aos muros laterais não inferiores a 5 m;
- Índice líquido de construção  $\leq 0,8$ .

2 — A zona H12 está sujeita às seguintes regras:

- Banda contínua com logradouro privado, a edificar ao longo de vias a criar ou remodelar;
- Número de pisos: predominantemente, três, podendo conter, pontualmente, dois ou quatro na articulação com preexistências;
- Índice líquido de construção  $\leq 1,5$ .

3 — A zona H13 está sujeita às seguintes regras:

- Destina-se a um conjunto de edifícios unifamiliares, isolados ou geminados, de dois pisos, respeitando o alinhamento fronteiro à Avenida do Mar;
- Área a rematar, a norte, por um edifício, no respeito pelo alinhamento do zonamento;
- As frentes dos edifícios viradas para a Avenida do Mar, assim como o remate norte, devem ser objecto de especial qualidade arquitectónica.

4 — A zona H14, área marcante pela entrada na cidade através da Avenida do Mar, está sujeita às seguintes regras:

- Área a edificar com edifícios paralelos à via de acesso e rodeados por espaço público, de três pisos, com frentes entre 40 m e 50 m e 15 m de profundidade;
- Garantia da permeabilidade de vistas, com edifícios distantes entre si, pelo menos, 15 m;
- As frentes dos edifícios viradas para a Avenida do Mar devem ser objecto de especial qualidade arquitectónica.

5 — A zona H15, núcleo existente associado à Capela da Senhora de Belém, cujas características rurais, muros de pedra, calçada de granito, traçado das vias e materiais tradicionais de construção devem ser mantidos e recuperados, está sujeita às seguintes regras:

- Muros a criar, confrontantes com o espaço verde, de pedra não polida, com altura aproximada de 2 m;
- Construções afastadas dos muros pelo menos 5 m;
- As demais regras urbanísticas são as previstas para as zonas HC1 (artigo 60.º).

6 — A zona H16 corresponde a um núcleo existente a rematar, a poente, com banda de dois ou três pisos, confrontada com faixa

verde não inferior a 15 m de largura, sendo as demais regras urbanísticas aplicáveis as previstas para as zonas HC2 (artigo 61.º).

7 — A zona H17 corresponde a um terreno a urbanizar, abrangido pelo alvará de loteamento n.º 10/2003; em eventuais alterações à licença de loteamento, não pode haver aumento do índice bruto de construção.

8 — A zona H18, área marcante da nova entrada sul na cidade (em Argivai), corresponde a uma banda edificada contínua de três pisos, interrompida pela via, sujeita a projecto unitário.

9 — A zona H19 destina-se a habitação cooperativa, aplicando-se as regras estabelecidas para HE1.

10 — A zona H20 corresponde à UOPG n.º 5 do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho, obedecendo às regras aí estabelecidas.

## CAPÍTULO VII

**Do dimensionamento genérico de infra-estruturas**

## Artigo 66.º

**Arruamentos**

1 — Os perfis transversais das vias estruturantes são os fixados no artigo 30.º

2 — Os perfis transversais dos restantes arruamentos são os fixados nos artigos 45.º, n.º 2 (AE), 51.º, alínea d) (HE0), 52.º, alínea d) (HE1), 53.º, alínea d) (HE2), 54.º, alínea d) (HE3), e 55.º, alínea c) (HE4).

3 — Havendo preexistências ou outras condicionantes, as soluções a adoptar podem considerá-las, mas devem procurar aproximar-se dos perfis definidos.

## Artigo 67.º

**Estacionamento**

1 — O número de lugares de estacionamento a prever, em função das actividades a instalar, não deve ser inferior ao definido no quadro seguinte:

| Usos                   | Número de lugares de estacionamento                   |                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                        | Total (público+privado)                               | Público                       |
| Habitação .....        | 1,75 lugares/fogo                                     | 0,5 lugar/fogo                |
| Terciário .....        | 1 lugar/40 m <sup>2</sup> ABC                         | 1 lugar/50 m <sup>2</sup> ABC |
| Hotelaria .....        | 0,5 lugar/quarto                                      | —                             |
| Indústria/armazéns ... | Conforme a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro. |                               |

2 — Para as zonas da cidade em que são fixados parâmetros específicos devem prevalecer os mais elevados.

3 — Nas zonas já urbanizadas, quando os parâmetros fixados no n.º 1 se revelarem incompatíveis com os princípios estabelecidos no n.º 2 do artigo 58.º, estes devem prevalecer, sem prejuízo de serem procuradas soluções que se aproximem daqueles parâmetros.

4 — A concentração de actividades que motivem grande número de estacionamento, nomeadamente superfícies comerciais e restauração, deve ser objecto de estudo específico aprovado pelo município, que pode conduzir à obrigatoriedade de estacionamento superior ao definido no n.º 1.

5 — Os estudos específicos referidos no número anterior devem ainda ser realizados relativamente aos equipamentos.

6 — O estacionamento privado deve, preferencialmente, localizar-se em cave, devendo evitar-se nos alçados virados para o espaço público a presença excessiva de garagens e de acessos a estacionamento.

## Artigo 68.º

**Espaços públicos**

1 — São previstas zonas verdes de uso público na planta de zonamento.

2 — Nas zonas terciárias, especialmente naquelas em que este Regulamento expressamente o determine, devem ser criados largos e praças, permitindo a estada e o encontro, articulando-se com as funções terciárias dos edifícios.

3 — Devem ainda ser criados outros alargamentos dos espaços públicos, os quais:

- Devem garantir níveis adequados de desafogo e conforto para o estar e o circular dos peões e do automóvel;

- b) Devem assumir sempre uma forma e uma função — os espaços que constituam simples sobra entre os edifícios devem ser privados;
- c) Quando de pequena dimensão, devem recorrer a pavimentos duros, árvores e mobiliário urbano;
- d) Dependendo do desenho urbano, não são sujeitos a uma regulamentação quantitativa.

4 — Nas áreas já urbanizadas, face a uma rua com alinhamentos dominantes e espaço público insuficiente, deve ocorrer alargamento desse espaço público quando, face a uma intervenção, seja possível estabelecer um alargamento com frente  $\geq 2L$  e profundidade  $\geq L$  (sendo  $L$  a distância entre os alinhamentos dominantes).

## CAPÍTULO VIII

### Das condicionantes genéricas à edificação

#### Artigo 69.º

##### Identificação e aplicação

1 — São estabelecidas, para a generalidade da edificação, condicionantes relativas a caves, cotas da soleira, coberturas e sótãos, cérceas, saliências, afastamentos laterais, profundidade, afastamentos posteriores, anexos e alturas de meação.

2 — Estas regras genéricas devem ser entendidas como complementares das regras urbanísticas estabelecidas para cada zona, apenas sendo aplicáveis quando com elas compatíveis e sem prejuízo de estudos urbanísticos aprovados pela CMPV.

#### Artigo 70.º

##### Caves

As caves, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea g), não sendo contabilizadas no número de pisos, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Podem ultrapassar o perímetro definido pela implantação do edifício, quando tal se revele necessário para assegurar o estacionamento regulamentar, desde que essa solução não acarrete consequências nas cotas do espaço público e respeite o estabelecido sobre as alturas de meação com os lotes vizinhos;
- b) Devem destinar-se, exclusivamente, a estacionamento, arrumos e serviços técnicos dos edifícios;
- c) Exceptuados os casos de estacionamento público em local que dele necessite, não podem constituir unidade funcional, sendo afectas ao uso do edifício e ou suas fracções.

#### Artigo 71.º

##### Cotas da soleira

As cotas da soleira de edifícios directamente confrontantes com os espaços públicos, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea b), devem ser:

- a) Quando relativas a funções não habitacionais,  $\leq 18$  cm;
- b) Quando relativas a funções habitacionais,  $\leq 90$  cm.

#### Artigo 72.º

##### Coberturas e sótãos

As coberturas e sótãos ficam sujeitos às seguintes regras:

- a) As coberturas dominantes são soluções inclinadas, com revestimento a telha de barro natural de cor vermelha, sem prejuízo de outras soluções arquitectonicamente justificadas;
- b) Não existindo condicionamento especial, designadamente de articulação com edificações contíguas, o arranque da cobertura deve coincidir com a intersecção entre planos da fachada e a última laje; a sua inclinação, relativamente à laje, não deve ultrapassar 25º;
- c) Os sótãos podem ser utilizados quando apresentem condições regulamentares de habitabilidade; não podem, contudo, constituir unidade funcional, sendo afectos ao uso do edifício e ou suas fracções.

#### Artigo 73.º

##### Cérceas

As cérceas, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea d), resultam das condições de edificabilidade, nomeadamente do número de pisos estabelecidos para cada zona, sendo que:

- a) Em edifícios habitacionais e ou terciários não devem, em princípio, ser superiores ao somatório cota da soleira + 3,5 m por piso terciário + 3 m por piso habitacional;

- b) O edifício que se implante encostando edificações preexistentes pode estabelecer a transição entre as respectivas cérceas.

#### Artigo 74.º

##### Saliências

1 — Ao nível do rés-do-chão não é permitida qualquer saliência sobre a via pública, nomeadamente varandas, escadas, rampas, floreiras e, de um modo geral, tudo o que seja passível de criar dificuldades à normal circulação de pessoas e veículos.

2 — Ao nível dos pisos superiores são permitidas saliências sobre a via pública que respeitem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O comprimento da saliência seja inferior a 50 % da largura do passeio, no máximo de 1,5 m;
- b) Sejam destinadas exclusivamente a varandas ou constituam elementos decorativos integrantes da composição da fachada, designadamente palas e beirais;
- c) Estejam situadas a uma altura superior a 3 m relativamente à via pública.

3 — As varandas balançadas devem ser concebidas de tal modo que o seu afastamento em relação aos limites do lote seja, no mínimo, igual ao comprimento do balanço e não sejam prejudicadas as condições de segurança e privacidade dos edifícios ou fracções contíguas.

4 — Não é permitido o enclausuramento de varandas integradas na fachada voltada para a via pública, excepto em casos suportados em soluções de conjunto que garantam a qualidade arquitectónica do edifício.

#### Artigo 75.º

##### Afastamentos laterais

1 — Os afastamentos laterais estão sujeitos às seguintes regras:

- a) O afastamento lateral entre o plano da fachada lateral da edificação e o plano que contém a estrema da parcela ou lote deve ser, pelo menos, igual a metade da altura dessa fachada, no mínimo de 3 m, contados a partir do ponto mais saliente da fachada, incluindo escadas, varandas e alpendres;
- b) Desde que garantida a execução de solução de conjunto, pode admitir-se afastamento diferente em relação à estrema desde que o intervalo entre os planos das fachadas laterais contíguas seja, no mínimo, igual à altura da fachada mais alta.

2 — A aplicação das regras previstas no número anterior não prejudica as soluções de empena de encosto.

#### Artigo 76.º

##### Profundidade

1 — Na edificação em banda contínua ou geminada, a profundidade de cada edifício, tal como definida no artigo 4.º, n.º 7, alínea f), está sujeita às seguintes regras:

- a) Deve ser mantida a profundidade dos edifícios preexistentes a que encosta, numa distância de 3 m a 5 m;
- b) Nas restantes situações, a profundidade não pode exceder os 15 m.

2 — A regra prevista na alínea a) do número anterior pode ser excepcionada mediante acordo escrito entre vizinhos fixando uma profundidade não superior a 15 m, que ambos têm de cumprir posteriormente.

#### Artigo 77.º

##### Afastamentos posteriores

1 — Os afastamentos entre o plano de fachada posterior da edificação, considerado o ponto mais saliente, e o plano que contém a estrema oposta da parcela estão sujeitos às seguintes regras:

- a) Devem ser maiores ou iguais a metade da altura total da fachada posterior;
- b) Desde que garantida a execução de uma solução de conjunto, pode admitir-se afastamentos diferentes desde que, entre os planos de fachadas posteriores de edifícios distintos (ou volumes dos mesmos edifícios), seja assegurado um intervalo igual ou superior à cércea da edificação de altura mais elevada.

2 — A aplicação das regras previstas no número anterior não prejudica as soluções de empena de encosto que respeitem a altura máxima de meação.

## Artigo 78.º

**Anexos**

Os anexos, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 6, alínea c), estão sujeitos às seguintes regras:

- a) A sua altura não pode, em nenhum ponto da cobertura, exceder 4 m, correspondente a um único piso;
- b) A sua implantação não pode prejudicar as condições de habitabilidade da restante edificação;
- c) Nas zonas do núcleo central em que não estão definidos índices urbanísticos (gestão por número de pisos, conforme o anexo II), é admissível uma área máxima para anexos com valor correspondente a uma faixa com a largura da fachada posterior da edificação principal e a profundidade de 6 m, podendo essa área ser distribuída pelo logradouro posterior sem qualquer restrição relativa à implantação ou ser utilizada para ampliação da profundidade do piso térreo.

## Artigo 79.º

**Alturas de meiação**

1 — A altura de qualquer vedação ou empena confrontante com logradouro (não edificado) do vizinho, ou dele afastada menos de 3 m, não pode ser superior a 4 m, medidos em relação à cota do espaço público.

2 — A alteração da cota do logradouro, destinado ou não a ocupação urbana, não poderá introduzir desnível superior a 4 m, incluindo o muro de vedação, medido em relação à cota actual do terreno.

3 — Sem prejuízo do estudo de enquadramento que justifique uma solução diferente, a altura dos muros de vedação entre terrenos vizinhos não pode ultrapassar 2 m.

**CAPÍTULO IX****Dos parâmetros urbanísticos médios**

## Artigo 80.º

**Índice médio de utilização**

1 — O índice médio de utilização relativo às áreas de expansão, conforme são delimitadas na planta de orientação executória, determinado através do quociente entre o somatório da ABC prevista para essas áreas (nas zonas habitacionais, terciárias e de actividades) e o somatório das superfícies dessas áreas, é igual a 0,5.

2 — O índice médio calculado em relação à totalidade da área do Plano é igualmente de 0,5.

## Artigo 81.º

**Área de cedência média**

1 — A área de cedência média relativa à totalidade da cidade, determinada através do quociente entre as áreas destinadas à rede viária colectora, estrutura verde e zonas de equipamentos, e a ABC das zonas habitacionais, terciárias e de actividades é igual a 0,50 m<sup>2</sup> por cada metro quadrado de ABC.

2 — Aplicado o mesmo rácio às áreas de expansão e à globalidade da cidade, o valor é similar.

**TÍTULO IV****Das regras para a execução do Plano****CAPÍTULO I****Das regras gerais**

## Artigo 82.º

**Princípios**

1 — Todas as urbanizações, edificações, infra-estruturas, equipamentos e espaços verdes a erigir na área do PUPV devem visar a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem.

2 — Estabelecendo este Regulamento princípios e objectivos, mas também índices urbanísticos e outras regras quantitativas, devem, em caso de dúvida, considerar-se os primeiros como prevaletentes relativamente aos segundos.

## Artigo 83.º

**Sequências e condições prévias**

1 — A edificação deve ser precedida de estudos urbanísticos e da existência dos correspondentes e necessários espaço público e de infra-estruturas.

2 — Em conformidade com o referido no número anterior, as obras de construção devem ser precedidas de operações de loteamento, salvo nas situações em que, face a uma parcela que se conforme com as soluções morfotopológicas regulamentadas para a zona e face a um espaço público suficiente, seja demonstrada a desnecessidade de transformação da situação fundiária.

3 — Considerado o disposto no n.º 1, o licenciamento ou autorização de uma dada operação urbanística pode ser condicionado à associação entre proprietários.

4 — No caso previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode dinamizar a associação entre proprietários ou assumir uma intervenção mais directa.

5 — A Câmara Municipal pode fixar as características técnicas e a natureza das infra-estruturas e espaços públicos a construir.

## Artigo 84.º

**Estudos urbanísticos**

1 — Devem ser realizados estudos a escala adequada, sempre que tal se mostre necessário para atingir os objectivos do PUPV, especialmente para as áreas em que tal é indicado neste Regulamento.

2 — Os estudos, que devem ter o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, o enquadramento e a complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, podem traduzir-se em:

- a) Planos de pormenor, tal como definidos na legislação que disciplina o regime jurídico dos planos municipais de ordenamento do território, incluindo as respectivas modalidades simplificadas;
- b) Operações de loteamento urbano, nos termos do respectivo regime jurídico;
- c) Estudos de enquadramento, de natureza não vinculativa, que possam contribuir para a viabilização das diversas iniciativas.

3 — Os estudos a realizar devem compatibilizar os parâmetros urbanísticos estabelecidos com o princípio da igualdade, procurando obter a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas.

4 — Os estudos de enquadramento são de responsabilidade municipal, sem prejuízo de eventual iniciativa particular, com sujeição a aprovação pela Câmara Municipal.

**CAPÍTULO II****Das intervenções estratégicas e prioritárias**

## Artigo 85.º

**Âmbito e objectivos**

1 — Atento ao processo de transformação do território e às necessidades da população, o município define, ao longo do tempo, as intervenções que possam desempenhar um papel estruturante ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento da cidade.

2 — Tal definição, respeitando as normas do PUPV, corresponde ao assumir de unidades operativas de planeamento e gestão, devendo incluir objectivos e programas de ocupação, delimitação territorial e sugestões para a respectiva execução.

## Artigo 86.º

**Identificação preliminar**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são desde já identificadas as seguintes intervenções estratégicas e prioritárias, delimitadas na planta de orientação executória de forma aproximada (podendo sofrer eventuais acertos, em função do cadastro):

- a) Avenida de 25 de Abril;
- b) Praça do Almada, eliminação do atravessamento automóvel;
- c) Da Avenida de Mouzinho de Albuquerque à Avenida de 25 de Abril;
- d) Remodelação da linha férrea;
- e) Do Largo das Dóres ao futuro intermodal de transportes;
- f) Estrutura viária envolvente ao parque da cidade;
- g) Parque da cidade e ligação à marginal;
- h) Aver-o-Mar, nova centralidade e percursos afluentes;



- i) Aver-o-Mar, faixa a poente da marginal;
- j) De Penalves ao Feira Nova;
- l) Argivai, Aqueduto de Santa Clara;
- m) Fronteira com Vila do Conde.

#### Artigo 87.º

##### Disposições gerais

1 — O essencial dos investimentos públicos e do esforço municipal de dinamização e associação de agentes deve ser canalizado para estas intervenções.

2 — Nestas áreas, a edificação deve sempre subordinar-se a estudo urbanístico e a uma especial atenção e exigência nos correspondentes projectos de execução dos espaços públicos e dos edifícios mais marcantes.

#### Artigo 88.º

##### Avenida de 25 de Abril

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de via colectora (Avenida de 25 de Abril), alternativa à actual EN 13, numa primeira fase com duas vias;
- b) Constituição de uma estrutura verde, criando percursos pedonais, acautelando impactes negativos entre as funções viária e residencial, e abrindo-se em espaços de lazer;
- c) Urbanização dos espaços adjacentes, potenciando a construção de cerca de 1300 fogos (estudo urbanístico, como sugestão, em anexo); a modelação do terreno deve articular-se com a zona verde adjacente, por forma a viabilizar atravessamentos pedonais de nível.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Constituição de unidades de execução, abrangendo a totalidade da UOPG;
- b) Cedência para o domínio público municipal dos terrenos destinados à via e estrutura verde;
- c) Assunção pela CMPV dos encargos com a construção da Avenida de 25 de Abril e com os maiores alargamentos verdes a nascente da via, um junto à Capela de Nossa Senhora de Belém e outro junto à Escola de Penalves.

#### Artigo 89.º

##### Praça do Almada, eliminação do atravessamento automóvel

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Eliminação do atravessamento automóvel da praça na direcção norte-sul (que ocorre sobre a EN 13), com salvaguarda dos transportes públicos;
- b) Qualificação da praça.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Elaboração, pela CMPV, de estudo de circulação, transportes e estacionamento, que abranja a globalidade da área T1; deve ser garantido o acesso automóvel à praça, mas sem permitir o seu atravessamento (esquema/sugestão em anexo);
- b) Obras correspondentes, que devem incluir uma nova ligação entre a Praça do Almada e o Largo das Dores.

#### Artigo 90.º

##### Da Avenida de Mouzinho de Albuquerque à Avenida de 25 de Abril

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de via, dando continuidade à Avenida de Mouzinho de Albuquerque, entre o Largo das Dores e a Avenida de 25 de Abril, incorporando troço de atravessamento desnivelado do caminho de ferro (já construído);
- b) Urbanização adjacente a esta via;
- c) Remodelação/qualificação da Avenida de Mouzinho de Albuquerque e do Largo das Dores.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Construção e remodelação da via a cargo da CMPV;
- b) Construção adjacente a dinamizar pela CMPV, podendo ocorrer através de licenciamento ou autorização caso a caso.

#### Artigo 91.º

##### Remodelação da linha férrea

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de metro ligeiro de superfície, sobre canal ferroviário actual, até à Avenida de 25 de Abril;
- b) Construção de passagem desnivelada na Rua de São Brás; ponderação sobre as restantes passagens de nível;
- c) Urbanização da zona da estação (T3), criando um espaço pedonal qualificado e garantindo a sua ligação à Praça do Almada, através do lote da actual Garagem Linhares (a reconverter);
- d) Criação de um espaço intermodal de transportes junto à Avenida de 25 de Abril (espaço E29).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Acompanhamento do processo do metro ligeiro de superfície por parte da CMPV — projecto a cargo da Metro do Porto, S. A.;
- b) Urbanização do espaço T3 — proposta de dinamização pela CMPV do processo associativo entre proprietários, com eventual sujeição a unidade de execução;
- c) Zona E29 — aquisição do terreno pela CMPV; promoção do empreendimento (intermodal + centro comercial) de forma empresarial, buscando parcerias.

#### Artigo 92.º

##### Do Largo das Dores ao futuro intermodal de transportes

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Criação de percurso entre o Largo das Dores e o futuro intermodal de transportes, privilegiando a função pedonal;
- b) Urbanização adjacente;
- c) Formatação e qualificação do actual espaço da feira (E28);
- d) Aquisição de terrenos para intermodal de transportes e feira.

2 — Constitui orientação para a presente intervenção a criação de unidade de execução por cooperação, abrangendo a globalidade da UOPG.

#### Artigo 93.º

##### Estrutura viária envolvente ao parque da cidade

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de via colectora — da Avenida de 25 de Abril ao antigo acesso norte ao IC 1;
- b) Construção do eixo viário EM 523-Rua da Cidade da Póvoa;
- c) Urbanizações adjacentes;
- d) Construção de equipamentos escolares e de um centro local (E12 e E13).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Constituição de unidade ou unidades de execução por imposição administrativa;
- b) Assunção pela Administração dos encargos com a construção das vias e equipamentos.

#### Artigo 94.º

##### Parque da cidade e ligação à marginal

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção do parque da cidade, zona verde pública de utilização informal;
- b) Criação de estacionamento (E17) de recepção a visitantes;
- c) Organização de acessos à praia, pedonais, de bicicleta e em transporte público;
- d) Criação de um percurso para peões e velocípedes do parque da cidade à marginal;
- e) Urbanização de Penouces, colmatando vazios entre a Avenida do Mar e a Rua de D. Manuel I;
- f) Urbanização inicial de Agro-Velho, incluindo zona verde e equipamento;
- g) Criação de um largo com estacionamento subterrâneo, onde se localize um edifício com funções terciárias, que constitua também remate ao parque de estacionamento existente a norte.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Aquisição do terreno e construção do parque pela CMPV;
- b) Dinamização, pela CMPV, de cada um dos proprietários da área de Penouces, substituindo-os se necessário;
- c) Constituição de uma unidade de execução por cooperação, abrangendo a intervenção de Agro-Velho;
- d) Articulação CMPV/Novotel, com vista à concretização do programa definido para o espaço fronteiro ao hotel.

#### Artigo 95.º

##### **Aver-o-Mar, nova centralidade e percursos afluentes**

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção do prolongamento da Avenida do Repatriamento dos Poveiros, até ao espaço E3; urbanização adjacente;
- b) Construção de prolongamento da Avenida dos Pescadores, ligando-a a um troço da Rua de Domingos P. Viana e, desta, à EN 13; urbanização adjacente;
- c) Criação de uma nova centralidade (praças e construção marginal) entre o encontro das duas vias e a Avenida de Nossa Senhora das Neves;
- d) Qualificação da Avenida de Nossa Senhora das Neves, com reforço da função pedonal.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Constituição de unidades de execução por cooperação e ou imposição administrativa, procurando que a cada conjunto corresponda um índice de construção igual a 0,5;
- b) Na situação de propriedades atravessadas pelas vias, sem adquirirem capacidade construtiva, aquisição pelo município do terreno necessário.

#### Artigo 96.º

##### **Aver-o-Mar, faixa a poente da marginal**

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Ordenamento da área atendendo à sua articulação com a frente urbana e requalificando o espaço;
- b) Definição das regras e parâmetros de afectação dos espaços públicos e privados, avaliando a possível reversão destes para o domínio público do Estado ou do município;
- c) Previsão de equipamentos e áreas de apoio às praias, em função da sua carga de utilização, como, por exemplo, piscina oceânica, complexo desportivo (ténis, *squash*, recintos poli-desportivos), ou mesmo museu ligado às actividades agro-marítimas.

2 — Constitui orientação para a presente intervenção a elaboração de plano de pormenor em articulação entre a CMPV e o Instituto da Água.

#### Artigo 97.º

##### **De Penaves ao Feira Nova**

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Criação de um percurso, preferencialmente pedonal, desde Penaves (T20) ao Feira Nova (T25), incluindo passagem desnivelada sob a Avenida de 25 de Abril;
- b) Urbanização dos espaços adjacentes;
- c) Construção de um centro local em Penaves (terciário e equipamento, para além de habitação);
- d) Construção de escola básica (E45);
- e) Qualificação do conjunto urbano correspondente ao Feira Nova, constituindo praça (com terciário), a poente, e reformulando todo o acesso automóvel (T25).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Remodelação e qualificação do percurso a cargo da CMPV;
- b) Dinamização pela CMPV de cada um dos proprietários da área de intervenção (Penaves e ao longo do eixo pedonal), substituindo-os se necessário;
- c) Promoção pela CMPV da construção dos equipamentos de apoio local, sendo o terreno cedido em sede de operações de loteamento;
- d) Negociação com o Feira Nova, com vista à concretização da respectiva intervenção.

#### Artigo 98.º

##### **Argivai, Aqueduto de Santa Clara**

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Valorização do Aqueduto através da demolição de muros e construções contíguas e da criação de uma faixa verde de protecção e enquadramento;
- b) Urbanização dos espaços adjacentes;
- c) Localização, ao longo do Aqueduto, de três espaços de terciário (T26, T27 e T28), estando o último associado à criação de equipamentos locais (E48).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Sujeição de toda a UOPG a uma unidade de execução por imposição administrativa;
- b) Procura de especial apoio financeiro da administração central face à classificação do Aqueduto como monumento nacional.

#### Artigo 99.º

##### **Fronteira com Vila do Conde**

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção e alargamento de uma via principal, da marginal à Avenida de 25 de Abril, incluindo a Rua de São Brás e uma passagem desnivelada sob o caminho de ferro;
- b) Continuação da Avenida de 25 de Abril, através do concelho de Vila do Conde, até ao futuro hospital (E50);
- c) Criação de um eixo com origem no troço de continuidade da Avenida de 25 de Abril (junto ao hospital) até ao Aqueduto, e de um nó na via de acesso sul ao IC 1;
- d) Criação de um percurso (verde, pedonal e automóvel) da Avenida de 25 de Abril ao Aqueduto e deste ao acesso sul ao IC 1.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes orientações:

- a) Negociação com a Câmara Municipal de Vila do Conde com vista a uma iniciativa comum de construção dos referidos percursos e de estabelecimento das regras urbanísticas de ocupação marginal;
- b) Dinamização de uma unidade de execução com vista à construção do novo nó no acesso sul ao IC 1 e correspondente eixo hospital-Aqueduto e urbanizações adjacentes.

## CAPÍTULO III

### **Dos critérios perequativos**

#### Artigo 100.º

##### **Âmbito e objectivos**

1 — São adoptados mecanismos perequativos para o solo já urbanizado ou susceptível de urbanização, distinguindo-se as seguintes áreas, assinaladas na planta de orientação executória:

- a) Áreas consolidadas ou a consolidar;
- b) Áreas de expansão diversificada;
- c) Áreas de expansão HE0;
- d) Áreas de grandes equipamentos.

2 — Os mecanismos perequativos visam cumprir os objectivos expressos no artigo 137.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

3 — Ficam excluídos do âmbito de aplicação dos mecanismos perequativos os solos relativamente aos quais se verifique a existência de direitos de uso preexistentes e juridicamente consolidados.

#### Artigo 101.º

##### **Perequação dos benefícios**

1 — Para a perequação dos benefícios distinguem-se as áreas referidas no n.º 1 do artigo anterior, uma vez que:

- a) Nas áreas consolidadas ou a consolidar, o processo de transformação ocorre maioritariamente através de edificação reportada a cada propriedade e a ocupação existente, prévia ao Plano, induz já expectativas edificatórias;
- b) Nas áreas de expansão diversificada, a sua viabilidade executória exige, na maioria dos casos, a associação entre proprietários, exigindo os princípios perequativos a adopção de um mesmo índice médio de utilização;

- c) Nas áreas de expansão HE0, uma edificabilidade igual ao índice médio de utilização assegura, desde logo, o princípio da igualdade; a admissão de malhas diversificadas permite que a ocupação ocorra maioritariamente através de operações de loteamento;
- d) As áreas de grandes equipamentos exigem aquisição pública, compensando carências da cidade existente, sobretudo de espaços verdes, não se justificando, portanto, a sua afectação, como encargos, às áreas de expansão.

2 — Nas áreas consolidadas ou a consolidar, o mecanismo perequativo deve traduzir-se numa diferenciação das taxas unitárias, por metro quadrado de ABC, em função do maior ou menor índice de construção, a fixar em regulamento municipal.

3 — Nas áreas de expansão diversificada, o mecanismo perequativo reconduz-se às seguintes regras:

- a) É reconhecida a cada associação de proprietários, e a cada propriedade, um direito abstracto de construir igual ao produto da sua área por 0,5;
- b) O direito concreto de construir é quantitativamente igual ao direito abstracto de construir, salvo nas situações referidas nas alíneas d) a g) do presente número;
- c) Quando a edificabilidade da propriedade for superior ao direito concreto de construir, os proprietários cedem para o domínio privado do município uma parcela com a possibilidade construtiva em excesso;
- d) O direito concreto pode ultrapassar o direito abstracto de construir quando se trate de propriedade(s) com edificações que, por reconhecido interesse público, devam ser demolidas, caso em que ao direito abstracto se pode adicionar a área de construção demolida, mas sem ultrapassar a edificabilidade;
- e) O direito concreto pode ultrapassar o direito abstracto de construir quando se trate de propriedade(s) parcialmente edificada(s), caso em que se pode afectar uma parte da propriedade à construção existente, conforme edificabilidade, e se pode aplicar o direito abstracto à restante parte;
- f) Quando a edificabilidade é inferior ao direito abstracto de construir, o direito concreto pode ultrapassar o índice de construção, num máximo de 25% e apenas quando tal se revele compatível com os demais princípios e regras urbanísticas que regulem a edificabilidade; não sendo atingido o direito abstracto, os proprietários são compensados de forma adequada, nos termos a fixar em regulamento municipal;
- g) Quando, respeitando as regras da edificabilidade, o promotor, podendo atingir o direito abstracto de construir, não o queira fazer, não há lugar a qualquer compensação.

4 — Nas áreas de expansão HE0 é reconhecida a cada associação de proprietários, e a cada propriedade, um direito abstracto de construir, passível de se tornar concreto, igual ao produto da sua área por 0,5.

5 — As áreas de grandes equipamentos devem ser adquiridas pelo município ou pelo Estado, sendo para tal avaliadas enquanto solo não infra-estruturado, em cuja área envolvente a admissibilidade construtiva é de cerca de 0,35 m<sup>2</sup> de ABC por metro quadrado da propriedade.

#### Artigo 102.º

##### Perequação dos encargos

1 — São devidos pelos promotores encargos proporcionais à ABC que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas.

2 — Os promotores cedem para o domínio público municipal:

- a) As parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas e pequenos espaços públicos que vão servir directamente o conjunto a edificar;
- b) As parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas gerais, designadamente zonas verdes urbanas, equipamentos e vias colectoras, conforme previsto na planta de zonamento do PUPV.

3 — A cedência de terrenos para os fins previstos na alínea b) do número anterior está sujeita a mecanismos perequativos nos termos seguintes:

- a) É fixada para a cidade da Póvoa de Varzim uma cedência média para os referidos fins de 0,50 m<sup>2</sup> por cada metro quadrado de ABC;
- b) Quando a cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, o proprietário é compensado pelo município ou compensa, respectivamente, de forma adequada, nos termos a definir em regulamento municipal;

- c) A ocorrerem cedências nos termos previstos na alínea c) do n.º 3 do artigo anterior, estas são contabilizadas como se fossem para os fins referidos na alínea a) do presente número.

4 — As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em regulamento municipal nos termos da lei geral, devem considerar os encargos do promotor com as obras de urbanização, funcionando como mecanismo perequativo.

## CAPÍTULO IV

### Da política municipal de solos

#### Artigo 103.º

##### Orientações gerais

A política municipal de solos, visando o desenvolvimento harmonioso do território, deve procurar:

- a) A articulação espacial e temporal e o equilíbrio custos/benefícios nos processos de construção de infra-estruturas e edifícios;
- b) A dinamização das iniciativas urbanísticas e de construção do sector privado e cooperativo, orientando-as para as áreas de intervenção prioritária, que devem ser definidas ao longo do tempo;
- c) A adopção de mecanismos tendentes à efectiva construção nos terrenos destinados a esse fim, que estejam infra-estruturados e não construídos;
- d) A constituição na posse da Câmara de uma bolsa de terrenos que lhe permita assegurar os mecanismos perequativos referidos no capítulo anterior, uma política social e de desenvolvimento e uma intervenção supletiva no mercado fundiário;
- e) A promoção de programas de habitação social e ou a custos controlados, de forma directa ou indirecta, com a aquisição/disponibilização de terrenos para o efeito.

#### Artigo 104.º

##### Unidades de execução

1 — Para as áreas de intervenção prioritária, que o município define ao longo do tempo tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PUPV, devem ser delimitadas, sempre que tal seja considerado útil, unidades de execução, a sujeitar ao sistema de cooperação ou ao sistema de imposição administrativa.

2 — Para as áreas de expansão urbana consideradas não prioritárias e em que, para um desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, devem ser delimitadas unidades de execução a sujeitar ao sistema de compensação, sendo recusado o licenciamento ou autorização isolados.

#### Artigo 105.º

##### Aquisição de terrenos destinados a equipamentos e infra-estruturas

1 — Os terrenos destinados a equipamentos e infra-estruturas situados em espaços agrícolas e florestais são adquiridos por compra ou expropriação.

2 — Quando os terrenos destinados a equipamentos e infra-estruturas se situem em espaço urbano/urbanizável e em propriedades destinadas também a edificação, a CMPV convida os proprietários a promoverem a respectiva urbanização ou a associarem-se com ela nesse sentido — um a um, ou através de processo associativo, caso em que delimitará unidade de execução.

3 — Na situação prevista no número anterior, caso se verifique a recusa ou indisponibilidade do proprietário por tempo considerado excessivo, a CMPV promove a aquisição, por compra ou expropriação, não só das parcelas destinadas a equipamentos ou infra-estruturas mas também das destinadas à edificação, tendo em vista o desenvolvimento harmonioso dos espaços urbanos/urbanizáveis, assegurando a articulação espacial e temporal das infra-estruturas, equipamentos e edificação.

## TÍTULO V

### Das disposições finais

#### Artigo 106.º

##### Loteamentos em vigor

- 1 — As regras do PUPV não prejudicam direitos adquiridos.
- 2 — As disposições constantes no título III deste Regulamento não se aplicam às áreas de loteamentos com alvará em vigor anterior ao PUPV.

3 — Nas áreas referidas no número anterior só podem ser aprovadas alterações à licença ou autorização de loteamento que se traduzam em aproximação às disposições constantes do título III, contribuindo para o cumprimento dos objectivos do PUPV.

4 — Nos loteamentos cujos alvarás não apresentem especificações relativamente às regras de implantação, área, construção, número de pisos, número de fogos e tipologias, por não serem exigidos na legislação aplicável à data da sua emissão, a CMPV promoverá, quando necessário, a actualização das plantas de síntese do loteamento, tendo em conta as construções já existentes.

#### Artigo 107.º

##### Revogações

1 — É revogado o Antepiano de Urbanização da Póvoa de Varzim, aprovado por despacho ministerial de 16 de Dezembro de 1948, do Conselho Superior de Obras Públicas, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195, de 21 de Agosto de 1992.

2 — Fica alterado o Plano Director Municipal da Póvoa de Varzim, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 91/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 22 de Setembro de 1995, em tudo o que contrariar o disposto neste PUPV.

#### Artigo 108.º

##### Entrada em vigor

O PUPV entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

#### ANEXO I

##### Listagem do património construído

- 1 — Conjuntos com interesse patrimonial (C).
  - 2 — Bandas edificadas com interesse patrimonial (B).
  - 3 — Edificações com interesse patrimonial:
    - 3.1 — Global (E);
    - 3.2 — Fachadas (F).
  - 4 — Espaços livres com interesse patrimonial (L).
  - 5 — Elementos pontuais com interesse patrimonial (P).
  - 6 — Áreas de protecção arqueológica (A).
- 1 — Pelourinho da Póvoa de Varzim (Decreto de 16 de Junho de 1910, publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 136, de 23 Junho de 1910; MN) — P.
  - 2 — Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara) (Decreto de 16 Junho de 1910, publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 136, de 23 Junho de 1910; MN) — E1.
  - 3 — Fortaleza da Póvoa de Varzim (Nossa Senhora da Conceição) (Decreto n.º 43 073, publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 162, de 14 Julho de 1960; IIP; portaria de 18 de Novembro de 1981, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 3, de 5 de Janeiro de 1982) — E1.
  - 4 — Igreja de Nossa Senhora das Dores (Decreto n.º 735/74, publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 297, de 21 Dezembro de 1974; IIP) — E1.
  - 5 — Edifício da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim (Decreto n.º 735/74, publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 297, de 21 Dezembro de 1974; IIP) — E1.
  - 6 — Igreja matriz da Póvoa de Varzim (Decreto n.º 129/77, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29 Setembro de 1977; IIP) — E1.
  - 7 — Espaço urbano «Passeio Alegre» (Decreto n.º 129/77, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29 Setembro de 1977; IIP) — L.
  - 8 — Solar dos Carneiros (museu municipal) (Decreto n.º 1/86, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 2, de 3 Janeiro 1986; IIP) — E1.
  - 9 — Edifício dos Antigos Paços do Concelho da Póvoa de Varzim (Decreto n.º 129/77, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 226, de 29 Setembro de 1977; IIP) — E1.
  - 10 — Coreto da Praça do Almada (Decreto n.º 67/97, publicado no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 301, de 31 Dezembro de 1997; IIP) — P.
  - 11 — Fachada com azulejos arte nova, Rua do Tenente Valadim, 73-75 [homologação superior, 29 de Novembro de 1976, IIP (27 de Agosto de 1980)] — F.
  - 12 — Aqueduto «de Coelho» — E1.
  - 13 — *Villa Euracini* — Alto de Martim Vaz (ficha n.º 8 anexa ao PDM) — A.
  - 14 — Rua de Alberto Pimentel, 47 — E1.
  - 15 — Rua de Almeida Brandão — Igreja de Nossa Senhora de Belém, Giesteira — E1.

- 16 — Rua de Almeida Brandão, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 e 52 — B2.
- 17 — Rua de Almeida Brandão, 906 — casa agrícola — E2.
- 18 — Rua do Almirante Reis — estação de caminho de ferro — E2.
- 19 — Rua do Almirante Reis, 23 — E2.
- 20 — Rua do Almirante Reis, 24, 26, 28 e 30 — B1.
- 21 — Rua do Almirante Reis, 49 e 51 — B2.
- 22 — Rua do Almirante Reis, 69 — F.
- 23 — Rua do Almirante Reis, 98, 100, 102 e 104 — B2.
- 24 — Rua do Almirante Reis, 120 — E1.
- 25 — Rua do Almirante Reis, 126 — E1.
- 26 — Rua do Almirante Reis, 140 — E1.
- 27 — Aver-o-Mar — Moinho Luísa da Costa — E1.
- 28 — Argivai — Capela de Nossa Senhora do Bom Sucesso — E1.
- 29 — Argivai — Casa Agrícola da Quinta do Anjo — E1.
- 30 — Argivai — escola primária — E2.
- 31 — Argivai — Igreja de Nosso Senhor dos Milagres — E1.
- 32 — Aver-o-Mar — imóvel de 1873 — E2.
- 33 — Bairro de Nova Sintra — Escola Primária n.º 5 — E2.
- 34 — Avenida dos Banhos — café Diana Bar — E2.
- 35 — Rua da Boavista — imóveis da capitania — B2.
- 36 — Rua dos Bonitos de Amorim, sem número — E1.
- 37 — Avenida de Braga — Casino da Póvoa de Varzim — E2.
- 38 — Rua de Caetano de Oliveira, 100 — F.
- 39 — Rua de Caetano de Oliveira, 125 — F.
- 40 — Rua de Caetano de Oliveira, 179, 183 e 185 — F.
- 41 — Rua da Caverneira — Casa dos Pescadores — E1.
- 42 — Rua da Caverneira — Fábrica de Conservas A Poveira — F.
- 43 — Rua da Cidade do Porto, 58 — E1.
- 44 — Rua da Cidade do Porto, 60 (pensão) — E1.
- 45 — Rua da Cidade do Porto, 66 — E2.
- 46 — Rua da Cidade do Porto, 79, 81, 83 e 85 — B2.
- 47 — Rua da Cidade do Porto, 87 — E1.
- 48 — Rua da Conceição, 2 — Casa Coentrão — E1.
- 49 — Rua da Conceição, 11 — Infantário de Santo António — E2.
- 50 — Rua do Dr. Josué Trocado — Colégio do Sagrado Coração de Jesus — E2.
- 51 — Rua do Dr. Sousa Campos — antigo Hotel Universal — E2.
- 52 — Rua do Dr. Leonardo Coimbra — Escola Primária n.º 1 — E2.
- 53 — Rua do Dr. Leonardo Coimbra — Escola Secundária de Eça de Queirós — E2.
- 54 — Rua de Elias Garcia, 97 — F.
- 55 — EM 501 — duas casas agrícolas em Aver-o-Mar — B1.
- 56 — Rua dos Ferreiros, 65 — F.
- 57 — Rua dos Ferreiros, 68-68-A — Casa de Pescadores — E1.
- 58 — Rua de Frei Sebastião, 11 — F.
- 59 — Giesteira — casa agrícola, 1934-1946 — E2.
- 60 — Rua de Gomes de Amorim — Basílica do Sagrado Coração de Jesus — E1.
- 61 — Rua de Gomes de Amorim — Escola Primária n.º 2 de Aver-o-Mar, 1932 — E2.
- 62 — Rua de Gomes de Amorim, 1 — E1.
- 63 — Rua da Igreja, 28 — E1.
- 64 — Rua da Igreja, 38 — Solar dos Machados/capela — E1.
- 65 — Rua de José Malgueira, 13 — Cine-Teatro Garrett — E2.
- 66 — Rua de José Malgueira, 56 — F.
- 67 — Largo de António Nobre — Escola Primária da Lapa, n.º 4 — E2.
- 68 — Largo da Lapa — Igreja da Lapa — E1.
- 69 — Largo das Dores — antiga Escola do Conde Ferreira (GNR) — E2.
- 70 — Largo das Dores — Hospital da Misericórdia — E2.
- 71 — Largo das Dores — Igreja da Misericórdia — E1.
- 72 — Largo do Dr. João Amorim, sem número, Aver-o-Mar — E1.
- 73 — Largo de Elísio da Nova — edifício dos Correios — E2.
- 74 — Largo de Martins da Fonte, Aver-o-Mar — Casa Tarrias 1896 (casa agrícola) — E1.
- 75 — Largo de Raul Brandão — Escola Primária do Desterro, n.º 3 — E2.
- 76 — Rua de Latino Coelho, 42-46, 66, 80, 88-92, 104 e 130-134 — B2.
- 77 — Rua de Latino Coelho, 153 — F.
- 78 — Rua de Latino Coelho, 406 — F.
- 79 — Rua de Latino Coelho, 594 — F.
- 80 — Rua de Latino Coelho, 636 — F.
- 81 — Rua de Manuel Silva — Escola Primária dos Sininhos — E2.
- 82 — Rua de Manuel Silva, 33-35 — F.
- 83 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque — Igreja de São José — E1.
- 84 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque — Palácio da Justiça — E2.
- 85 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque, 14 — Vila Myosótis — E1.
- 86 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque, 26 — E1.

87 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque, 28 — E1.  
 88 — Avenida de Mouzinho de Albuquerque, 68 — E1.  
 89 — Avenida de Nossa Senhora das Neves — Igreja paroquial de Aver-o-Mar — E1.  
 90 — Avenida de Nossa Senhora das Neves, Aver-o-Mar — Escola Primária n.º 1 — E2.  
 91 — Rua do Padre Afonso Soares — Biblioteca Municipal — E1.  
 92 — Rua do Padre Afonso Soares, 272 (arquitecto Siza Vieira) — E1.  
 93 — Rua do Padre José Brenha, números ímpares de 3 a 35 — B1.  
 94 — Rua de Paranhos, 139, Aver-o-Mar — casa agrícola — E2.  
 95 — Rua de Paranhos, 154, Aver-o-Mar — casa agrícola de 1870 — E2.  
 96 — Passeio Alegre — Grande Hotel — E2.  
 97 — Rua do Patrão Sérgio — fachada poente da Fábrica Quintas & Quintas — F.  
 98 — Rua de Paulo Barreto, 6 — F.  
 99 — Praça da República — Edifício do Clube Naval — E2.  
 100 — Praça da República — Igreja de São Tiago Maior — E1.  
 101 — Praça do Almada, 1 — Casa de Eça de Queirós — E1.  
 102 — Praça de Luís de Camões — Escola Secundária de Rocha Peixoto — E2.  
 103 — Praça do Marquês de Pombal — antigo posto da JAE — E1.  
 104 — Praça do Marquês de Pombal — Casa do Postigo — PSP — E2.  
 105 — Praça do Marquês de Pombal — torreões do antigo Mercado Dr. David Alves — E2.  
 106 — Rua de Rocha Peixoto, 20 — E1.  
 107 — Rua de Rocha Peixoto, 22 — E1.  
 108 — Rua de Santos Minho — edifício dos bombeiros — E2.  
 109 — Rua de Santos Minho, 10 — antigo teatro — E2.  
 110 — Rua de Serpa Pinto — Igreja de Nosso Senhor do Deserto — E1.  
 111 — Rua de Serpa Pinto, 66-64-A, 68, 70-A-72-A, 74-74-A, 76 e 77 — B2.  
 112 — Rua do Senhor do Bonfim — Capela do Senhor do Bonfim — E1.  
 113 — Rua de Trás-os-Quintais, 1 — F.  
 114 — Travessa de Gomes de Amorim, 113, Aver-o-Mar — Casa Gomes de Amorim — E2.  
 115 — Travessa de Gomes de Amorim, Aver-o-Mar — casa agrícola — E2.  
 116 — Rua de 31 de Janeiro — «Filantrópica» — E2.  
 117 — Rua de 31 de Janeiro, 38 — F.  
 118 — Rua de 31 de Janeiro, 42-42-A — F.  
 119 — Avenida de Vasco da Gama — praça de touros — E2.  
 120 — Rua do Visconde — Casa dos Limas (arquivo municipal) — E1.  
 121 — Fonte da Bica — P.  
 122 — Fontanário — P.  
 123 — Fonte do Hospital — P.  
 124 — Cruzeiro Verde — Largo de Eça de Queirós — P.  
 125 — Farol de Refúgio — P.  
 126 — Centro histórico: Bairro da Matriz/Largo das Dores — C.  
 127 — Largo das Dores — L.  
 128 — Fonte das Dores — P.  
 129 — Praça do Marquês de Pombal — L.  
 130 — Praça de Luís de Camões — L.  
 131 — Centro histórico: Praça do Almada/Rua da Junqueira — C.  
 132 — Praça do Almada — L.  
 133 — Espaço urbano Passeio Alegre, casino e Forte de Nossa Senhora da Conceição — C.  
 134 — Estrutura urbana do Bairro Sul — C.  
 135 — Largo da Lapa — L.  
 136 — Núcleo rural de Aver-o-Mar: na EM 501, Paranho de Areia e Largo de Nossa Senhora das Neves — C.  
 137 — Largo de Nossa Senhora das Neves — L.  
 138 — Cruzeiro de Aver-o-Mar — P.  
 139 — Núcleo rural de Argivai: Largos da Igreja dos Milagres, do Cruzeiro e da Senhora do Bom — C.  
 140 — Cruzeiro no Largo da Igreja dos Milagres — Argivai — P.  
 141 — Cruzeiro no Largo da Junta de Freguesia de Argivai — P.  
 142 — Casais agrícolas de Argivai — C.  
 143 — Núcleo rural da Giesteira: Largo do Senhor de Belém e Rua da Giesteira de Baixo — C.  
 144 — Bairro de Nova Sintra — C.  
 145 — Bairro dos Pescadores — C.  
 146 — Bairro Quintas & Quintas — C.

## ANEXO II

**Cérceas dos edifícios em arruamentos localizados nas zonas T1, T2, T19, HC1 e HC2**

| <b>Áreas da Praça do Almada, Matriz e Largo das Dores</b>                                    | <b>Número de pisos</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Praça do Almada (cércea de referência para enquadramento no conjunto) .....                  | 3                      |
| Rua dos Ferreiros (entre a Rua de Costa Novo e a Praça do Almada) .....                      | 4                      |
| Rua de Costa Novo — norte .....                                                              | 4                      |
| Rua do Dr. Sousa Campos .....                                                                | 4                      |
| Rua do Engenheiro Duarte Pacheco .....                                                       | 4                      |
| Rua de João Dias .....                                                                       | 3                      |
| Praça da República .....                                                                     | 3                      |
| Rua de Manuel Silva (entre a Praça da República e a Rua de Santos Minho) .....               | 4                      |
| Rua de Manuel Silva — sul (entre a Rua de Santos Minho e a Praça do Marquês de Pombal) ..... | 3                      |
| Rua de Manuel Silva — norte .....                                                            | 2                      |
| Rua de Paulo Barreto .....                                                                   | 3                      |
| Rua de Joaquim Martins Costa .....                                                           | 2                      |
| Rua do Boído .....                                                                           | 2                      |
| Rua das Lavadeiras .....                                                                     | 2                      |
| Rua de Rocha Peixoto .....                                                                   | 2                      |
| Rua da Cidade do Porto (entre a Rua de Paulo Barreto e a Rua de Rocha Peixoto) .....         | 3                      |
| Rua da Cidade do Porto (entre a Rua de Rocha Peixoto e o Largo das Dores) .....              | 2                      |
| Rua do Senhor do Monte .....                                                                 | 3                      |
| Rua de Fernando Barbosa — poente .....                                                       | 2                      |
| Rua de Fernando Barbosa — nascente .....                                                     | 3                      |
| Rua da Amadinha .....                                                                        | 2                      |
| Rua de Carlos Alberto .....                                                                  | 2                      |
| Rua da Quingosta .....                                                                       | 2                      |
| Rua do Visconde (entre o Largo de Eça de Queirós e a Rua da Quingosta) .....                 | 3                      |
| Rua do Visconde (entre a Rua da Quingosta e a Rua da Igreja) .....                           | 2                      |
| Largo de Eça de Queirós — norte .....                                                        | 2                      |
| Largo de Eça de Queirós — sul .....                                                          | 3                      |
| Rua do 1.º de Maio .....                                                                     | 2                      |
| Rua da Conceição .....                                                                       | 2                      |
| Rua do Cidral .....                                                                          | 2                      |
| Rua dos Gaios .....                                                                          | 2                      |
| Rua da Madre de Deus .....                                                                   | 2                      |
| Rua da Moita .....                                                                           | 2                      |
| Rua da Igreja — sul (entre a Rua do Visconde e a Rua dos Gaios) .....                        | 2                      |
| Rua da Igreja — sul (entre a Rua de São Pedro e a Rua do Pinheiro) .....                     | 2                      |
| Rua da Igreja .....                                                                          | 3                      |
| Rua de São Pedro .....                                                                       | 3                      |
| Rua do Pinheiro — nascente .....                                                             | 3                      |
| Rua do Pinheiro — poente .....                                                               | 2                      |
| Rua do Padre Leite Morais .....                                                              | 2                      |
| Rua do Dr. Josué Trocado .....                                                               | 2                      |
| Rua do Professor Leopoldino Loureiro .....                                                   | 3                      |
| Largo das Dores .....                                                                        | 4                      |

**Área da Avenida de Mouzinho de Albuquerque e envolvente**

|                                                                                                         |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Avenida de Mouzinho de Albuquerque — norte (entre a Rua de Ramalho Ortigão e o Largo das Dores) .....   | 4 |
| Avenida de Mouzinho de Albuquerque — sul (entre a Rua de Ramalho Ortigão e o Largo das Dores) .....     | 5 |
| Avenida de Mouzinho de Albuquerque — norte (entre a Rua de Ramalho Ortigão e Rua de Gomes Amorim) ..... | 4 |
| Rua das Hortas (entre a Travessa das Hortas e a Rua de Santos Minho) .....                              | 2 |
| Rua das Hortas (entre a Avenida de Mouzinho de Albuquerque e a Travessa das Hortas) .....               | 3 |
| Travessa das Hortas .....                                                                               | 2 |
| Rua de José Malgueira .....                                                                             | 3 |
| Rua do Conselheiro Abel Andrade .....                                                                   | 2 |
| Avenida de Mouzinho de Albuquerque .....                                                                | 7 |

**Área da Praça do Marquês de Pombal e envolvente**

|                                                                  |   |
|------------------------------------------------------------------|---|
| Praça do Marquês de Pombal — nascente .....                      | 5 |
| Praça do Marquês de Pombal — poente .....                        | 4 |
| Rua de Ventura Terra .....                                       | 3 |
| Prolongamento da Rua de Ventura Terra até à Rua das Hortas ..... | 2 |

**Áreas da Junqueira e Fortaleza**

|                                     | Número<br>de pisos |
|-------------------------------------|--------------------|
| Passeio Alegre .....                | 10                 |
| Rua da Alegria .....                | 3                  |
| Rua dos Cafés .....                 | 3                  |
| Rua do Paredão .....                | 3                  |
| Largo do Dr. David Alves .....      | 3                  |
| Travessa do Cais Novo .....         | 3                  |
| Rua de Santos Minhó .....           | 3                  |
| Rua da Junqueira .....              | 3                  |
| Rua do Tenente Valadim .....        | 4                  |
| Rua de Cândido Landolt .....        | 3                  |
| Rua da Ponte .....                  | 3                  |
| Rua da Fortaleza .....              | 2                  |
| Rua de António da Silveira .....    | 2                  |
| Rua do Tenente Veiga Leal .....     | 3                  |
| Rua da Ribeira .....                | 2                  |
| Largo do Dr. Vasques Calafate ..... | 2                  |

**Área do Bairro Sul**

|                                                                                            |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Rua da Caverneira .....                                                                    | 4 |
| Rua da Boavista .....                                                                      | 3 |
| Rua da Assunção .....                                                                      | 2 |
| Rua da Lapa .....                                                                          | 2 |
| Largo de António Nobre .....                                                               | 3 |
| Rua de 31 de Janeiro .....                                                                 | 3 |
| Rua de Trás-os-Quintais .....                                                              | 3 |
| Rua dos Ferreiros — nascente (entre a Rua da Galé e a Rua do Século) .....                 | 3 |
| Rua dos Ferreiros (entre a Rua do Século e a Travessa da Poça da Barca) .....              | 2 |
| Rua dos Ferreiros — poente (entre a Rua da Costa Nova e a Travessa da Poça da Barca) ..... | 2 |
| Rua da Cordoaria — nascente .....                                                          | 3 |
| Rua da Cordoaria — poente .....                                                            | 2 |
| Rua de Elisiário Monteiro — poente .....                                                   | 2 |
| Rua de Elisiário Monteiro — nascente .....                                                 | 3 |
| Rua do Dr. Alfredo Graça .....                                                             | 3 |
| Travessa da Poça da Barca (novo perfil) .....                                              | 3 |
| Rua do Padre Manuel M. D. Silva .....                                                      | 3 |
| Rua do Coronel Oudinot .....                                                               | 3 |
| Rua de Pereira Azurar .....                                                                | 3 |
| Rua do Século .....                                                                        | 3 |
| Rua do Fieiro .....                                                                        | 2 |
| Rua dos Favais .....                                                                       | 3 |
| Rua do Cego do Maio .....                                                                  | 2 |
| Travessa de 31 de Janeiro .....                                                            | 3 |
| Rua de Agonia Frasco .....                                                                 | 3 |
| Rua da Galé .....                                                                          | 2 |
| Largo de Elísio da Nova — poente .....                                                     | 2 |
| Largo de Elísio da Nova — sul .....                                                        | 2 |

**Área da Rua do Almirante Reis e envolvente**

|                                                                                     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Rua do Almirante Reis (a norte da Rua dos Favais) ....                              | 3 |
| Rua do Almirante Reis (a sul da Rua dos Favais) .....                               | 4 |
| Rua de São Brás (até à linha do caminho de ferro) .....                             | 3 |
| Rua do Farol (até à linha do caminho de ferro) .....                                | 3 |
| Rua de Penalves (entre a Rua do Almirante Reis e a linha do caminho de ferro) ..... | 3 |

**Área da Rua de Gomes de Amorim e envolvente**

|                                                                                                                     |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Rua de Gomes de Amorim — poente .....                                                                               | 4 |
| Rua de Gomes de Amorim — nascente (entre a Avenida de Vasco da Gama e a Praça de Luís de Camões) ....               | 4 |
| Rua de Gomes de Amorim — nascente (entre a Praça de Luís de Camões e a Rua do Padre Joaquim A. Campos) .....        | 5 |
| Rua de Gomes de Amorim — nascente (entre a Rua da Cidade de Vila Real e a Avenida de Mouzinho de Albuquerque) ..... | 4 |
| Praça de Luís de Camões — norte .....                                                                               | 4 |
| Praça de Luís de Camões — sul .....                                                                                 | 6 |
| Rua do Padre Joaquim A. Campos .....                                                                                | 4 |
| Rua da Cidade de Vila Real .....                                                                                    | 4 |
| Rua do Dr. Leonardo Coimbra — norte (entre a Rua de Gomes de Amorim e a Rua de Camilo) .....                        | 4 |
| Rua do Dr. Leonardo Coimbra — sul (entre a Rua de Gomes de Amorim e a Rua de Camilo) .....                          | 3 |
| Rua da Vila Velha .....                                                                                             | 4 |
| Rua de Camilo (a norte da Rua de Alberto Pimentel) ...                                                              | 2 |
| Rua de Camilo (entre a Rua da Cidade de Vila Real e a Rua do Dr. Leonardo Coimbra) .....                            | 4 |
| Rua de Ramalho Ortigão .....                                                                                        | 4 |

**Área do Bairro Norte**

|                                                                                                      | Número<br>de pisos |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Avenida dos Banhos (entre a Avenida de Mouzinho de Albuquerque e a Rua de Elias Garcia) .....        | 7                  |
| Avenida dos Banhos (entre a Rua de Elias Garcia e a Avenida de Vasco da Gama) .....                  | 6                  |
| Rua de Latino Coelho .....                                                                           | 3                  |
| Rua de Latino Coelho — nascente (entre a Rua de Serpa Pinto e a Avenida de Santos Graça) .....       | 4                  |
| Rua de Caetano de Oliveira — poente .....                                                            | 5                  |
| Rua de Caetano de Oliveira — nascente .....                                                          | 5, 6 e 7           |
| Travessa dos Banhos .....                                                                            | 4                  |
| Rua de António Graça .....                                                                           | 4                  |
| Travessa do Padre M. Costa Gomes .....                                                               | 4                  |
| Rua da Casa dos Poveiros do Rio (entre a Avenida de Vasco da Gama e a Avenida de Santos Graça) ..... | 2                  |
| Rua da Casa dos Poveiros do Rio (entre a Avenida de Santos Graça e a Rua de Serpa Pinto) .....       | 4                  |
| Rua do Dr. Garcia Carvalho (entre o Largo de Raul Brandão e a Avenida de Santos Graça) .....         | 2                  |
| Rua do Dr. Garcia Carvalho (entre a Avenida de Santos Graça e a Rua de Serpa Pinto) .....            | 4                  |
| Rua de Patrão Sérgio .....                                                                           | 4                  |
| Rua de Quim Tenreiro .....                                                                           | 2                  |
| Rua do Porto Alexandre — norte .....                                                                 | 4                  |
| Rua do Porto Alexandre — sul .....                                                                   | 2                  |
| Avenida de Santos Graça — norte .....                                                                | 2+recuado          |
| Avenida de Santos Graça — sul .....                                                                  | 4                  |
| Rua de Serpa Pinto .....                                                                             | 4                  |
| Rua de Elias Garcia — norte (entre a Avenida dos Banhos e a Rua de Patrão Sérgio) .....              | 4                  |
| Rua de Elias Garcia — norte (entre a Rua de Patrão Sérgio e a Rua de Gomes de Amorim) .....          | 3                  |
| Rua de Elias Garcia — sul (entre a Avenida dos Banhos e a Rua de António Graça) .....                | 4                  |
| Rua de Elias Garcia — sul (entre a Rua de António Graça e a Rua de Gomes de Amorim) .....            | 3                  |
| Praça de João XXIII .....                                                                            | 7                  |
| Rua de Patrão Lagoa .....                                                                            | 4                  |
| Rua de Frei Sebastião .....                                                                          | 3                  |
| Travessa de Elias Garcia .....                                                                       | 2                  |
| Travessa da Senra .....                                                                              | 2                  |



