

CÂMARA MUNICIPAL DE AVEIRO

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

REGULAMENTO

APROVADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 27 DE JULHO DE 1995
PUBLICADO EM 11 DE DEZEMBRO DE 1995
RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 165/95 DE 11 DE DEZEMBRO DE 1995

ALTERADO PELA ASSEMBLEIA EM 8 DE MARÇO DE 1999
PUBLICADO EM 28 DE SETEMBRO DE 1999
DECLARAÇÃO N.º 309/99 DE 28 DE SETEMBRO DE 1999

ALTERADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 11 DE FEVEREIRO DE 2002
PUBLICADO EM 18 DE JUNHO DE 2002
DECLARAÇÃO N.º 187/2002 DE 18 DE JUNHO DE 2002

ALTERADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 16 DE SETEMBRO DE 2002
PUBLICADO EM 12 DE NOVEMBRO DE 2002
DECLARAÇÃO N.º 339/2002 DE 12 DE NOVEMBRO

ALTERADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 4 DE JULHO DE 2005
PUBLICADO EM 21 DE FEVEREIRO DE 2007
DECLARAÇÃO N.º 48/2007 DE 21 DE FEVEREIRO DE 2007

ALTERADO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL EM 14 DE JANEIRO DE 2008
PUBLICADO EM 18 DE FEVEREIRO DE 2008
EDITAL N.º 154/2008

Índice

Preâmbulo	5
-----------	---

SECÇÃO 1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº1 – Âmbito e aplicação	6
Artº2 – Classificação das zonas de ordenamento	6

SECÇÃO 2 ZONAS DE CONSTRUÇÃO

Artº3º - Designação	6
Artº4º - Aglomerados	6
Artº5º - Uso preferencial	7
Artº6º - Alinhamento e cércea	7
Artº7º - Profundidade das construção	7
Artº8º - Anexos	7
Artº9º - Altura de meação	7
Artº10º - Estacionamento	8
Artº11º - Equipamentos	8
Artº12º - Indústria e armazéns	9
Artº13º - Postos de abastecimento de combustíveis	10
Artº14º - Instalações agrícolas	10

SUB-SECÇÃO 2.1. ZONAS DE CONSTRUÇÃO DO TIPO I (DOMINANTE)

Artº15º - Designação	11
Artº16º - Tipologia e uso dominantes	11
Artº17º - Vias e infra-estruturas	11
Artº18º - Dimensão dos lotes	11

SUB-SECÇÃO 2.2. ZONAS DE CONSTRUÇÃO DO TIPO II (CENTRAL)

Artº19º - Designação	12
Artº20º - Tipologia e uso dominantes	12
Artº21º - Vias e Infra-estruturas	12
Artº22º - Dimensão dos lotes	12

**SUB-SECÇÃO 2.3.
ZONAS DE CONSTRUÇÃO DO TIPO III
(DE TRANSIÇÃO)**

Artº23º - Designação	12
Artº24º - Tipologia e uso dominantes	12
Artº25º - Vias e infra-estruturas	13
Artº26º - Dimensão dos lotes	13

**SUB-SECÇÃO 2.4.
ZONA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS E DE ARMAZENAGEM**

Artº27º - Designação	13
Artº28º - Uso preferencial	13
Artº29º - Disposições gerais	14

**SUB-SECÇÃO 2.5.
ZONA INDUSTRIAL DE ARMAZENAGEM**

Artº30º - Designação	14
Artº31º - Disposições gerais	14

**SUB-SECÇÃO 2.6.
ZONA DE INDUSTRIA EXTRACTIVA**

Artº32º - Designação	15
Artº33º - Disposições gerais	15

**SUB-SECÇÃO 2.7.
ZONA DE EQUIPAMENTO**

Artº34º - Designação	15
Artº35º - Natureza	15
Artº36º - Estacionamento	15
Artº37º - Cedências	16

**SUB-SECÇÃO 2.8.
ZONAS SUJEITAS A PLANOS ESPECIAIS**

Artº38º - Centros históricos	16
-------------------------------------	----

**SECÇÃO 3
ZONA AGRÍCOLA E FLORESTAL**

Artº39º – Designação	16
Artº40º – Condições de construção	16
Artº41º – Vias e infra-estruturas	17

SECÇÃO 4
ZONA DE SALVAGUARDA ESTRITA

Artº42º – Designação	17
Artº43º – Reserva Agrícola Nacional	17
Artº44º – Reserva Ecológica Nacional	17
Artº45º – Instalações Agro-Pecuárias e Pecuárias	18

SECÇÃO 5
DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artº46º – Outras servidões administrativas	18
Artº47º – Taxas de compensação	19
Artº48º – Margem de acerto e rectificação	19
Artº49º – Actualização	19
Artº50º – Revogação de Planos Municipais	19
Artº51º – Planos Municipais Ordenamento Território a elaborar	19

ANEXO

Listagem de Planos Municipais de Ordenamento do Território a elaborar anexa ao Regulamento do PDM	20
---	----

PREÂMBULO

O presente Regulamento, elaborado em conformidade com o Decreto Lei 69/90 de 2 de Março, compreende cinco secções que correspondem respectivamente a :

- Secção 1 - Disposições gerais;
- Secção 2 - Zonas de construção;
- Secção 3 - Zona agrícola e florestal;
- Secção 4 - Zona de salvaguarda estrita;
- Secção 5 - Disposições complementares.

Estas secções estruturam intenções de Ordenamento do Território, expressas na Carta de Ordenamento e que se reflectem no Regulamento do Plano Director Municipal.

Nas Zonas de Construção, estão aglomeradas todas as áreas onde se considera possível e conveniente a edificação. Pretende-se, no entanto, diferenciar essas capacidades de acordo com as características do sítio, as dinâmicas observadas, os níveis de acessibilidade e a importância das preexistências.

Nas Zonas de construção do Tipo I, II e III, clarificam-se à partida as tipologias construtivas consideradas mais convenientes.

A distribuição destas tipologias é feita não só em função das características e dinâmicas locais, mas também tendo em consideração “vontades” de planeamento relacionadas com a intenção de reafirmar alguns núcleos urbanos. As denominações atribuídas a estes tipos indiciam estas intenções. Efectivamente, prevêem-se áreas onde a tipologia pré-existente tenderá a dominar, outras onde a centralidade se reforça e, finalmente, outras que asseguram a transição entre uma com características rurais e outra mais urbana.

São zonas essencialmente destinadas à utilização residencial, não obstante se entender possível e conveniente a coexistência de outros usos, nomeadamente os equipamentos, o comércio, os serviços, a armazenagem e mesmo a indústria desde que sejam compatíveis com a habitação e obedeçam à legislação aplicável.

Prevêem-se igualmente áreas destinadas a funções específicas, as Zonas Predominantemente de Serviços e Armazenagem, as Zonas Industriais e de Armazenagem, as Zonas de Indústria Extractiva e as Zonas de Equipamento.

Finalmente, referem-se áreas sujeitas a planos especiais , dizendo respeito a centros históricos que estão a se objecto de estudos que conterão a sua própria regulamentação.

As Zonas Agrícolas e Florestais correspondem a situações onde não existem condições claras para o desenvolvimento de edificações e por outro lado não estão abrangidas pelas Reservas Agrícola Nacional e reserva Ecológica Nacional.

Embora não estejam vocacionadas para a edificação não existem razões, decorrentes de um objectivo nacional, que impeçam a construção. Nestas inequivocamente reconhecidas de interesse municipal. A título de exemplo citam-se equipamentos especiais não previstos à data da elaboração do Plano; instalações industriais ou de serviços que contribuam para o reforço do perfil sócio-económico que se pretende imprimir ao concelho, e que pelas suas características não seja conveniente localizar numa Zona Industrial, iniciativas de origem municipal que visem dar respostas a carências concelhias e que por razões funcionais ou económicas não seja possível localizar nas Zonas de Construção.

Esta zona constitui pois, um instrumento de flexibilidade tendente a absorver os factores imprevistos que certamente ocorrerão durante a vigência deste plano.

Na Zona de Salvaguarda Estrita, estão incluídas a Reserva Agrícola Nacional e a Reserva Ecológica Nacional não sendo por conseguinte permitida, em princípio, a sua ocupação construtiva.

Fica, no entanto, sujeita aos regimes de excepção definidos na correspondente legislação.

SECÇÃO 1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º (Âmbito e Aplicação)

1 - O presente Regulamento é aplicável a toda a área territorial do Município de Aveiro.

2 - Estão sujeitas às disposições deste Regulamento:

- a) as acções de licenciamento de construções;
- b) as obras de reconstrução, recuperação, alteração de uso, transformações do revestimento ou do relevo do solo;
- c) as operações de loteamento, destaques de parcela e obras de urbanização.

3 - A gestão urbanística das acções referidas no ponto anterior fundamenta-se na documentação gráfica anexa e que faz parte integrante deste Regulamento: Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes (esc. 1/10.000).

Artigo 2º (Classificação das Zonas de Ordenamento)

O território do Concelho de Aveiro subdivide-se em três tipos de zonas, que tomam as designações seguintes:

ZONAS DE CONSTRUÇÃO

Zona de Construção do Tipo I (dominante);
Zona de Construção do Tipo II (central);
Zona de Construção do Tipo III (transição);
Zona Industrial e de Armazenagem;
Zona de Indústria Extractiva;
Zona Predominantemente de Serviços e de Armazenagem;
Zona de Equipamento;
Zonas Sujeitas a Planos Especiais (centros históricos);

ZONA AGRÍCOLA E FLORESTAL
ZONA DE SALVAGUARDA ESTRITA:

Reserva Agrícola Nacional
Reserva Ecológica Nacional

SECÇÃO 2 ZONAS DE CONSTRUÇÃO

Artigo 3º (Designação)

Estão incluídas nesta Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (escala 1/10.000) designadas no seu conjunto por ZONAS DE CONSTRUÇÃO, que englobam as zonas de construção do Tipo I, II e III, e ainda as Zonas Predominantemente de Serviços e Armazenagem, as Zonas Industriais e de Armazenagem, as Zonas de Equipamento e as Zonas Sujeitas a Planos Especiais.

Artigo 4º (Aglomerados)

As zonas de construção definem os limites das áreas Urbanas e Urbanizáveis (Perímetros Urbanos) dos aglomerados.

Artigo 5º
(Uso preferencial)

1 - As Zonas de Construção dos Tipos I, II e III, destinam-se essencialmente à instalação de usos residenciais, bem como de equipamentos, actividades comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial.

2 - Considera-se existirem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) dêem lugar a ruídos, vibrações, mau cheiros, fumos e resíduos, ou agravem as condições de salubridade;
- b) perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) acarretem sérios riscos de incêndio, explosão ou toxicidade;

3 - A Câmara Municipal poderá inviabilizar a instalação de qualquer actividade por razões de incompatibilidade, assim como poderá contra-ordenar a respectiva licença de utilização, no caso de se verificar qualquer uma das situações mencionadas anteriormente.

Artigo 6º
(Alinhamentos e Cérceas)

Nas áreas em que não existam planos municipais ou estudos de alinhamentos e cérceas aprovados, as edificações a licenciar nas zonas de construção ficam definidas pelo alinhamento das fachadas e pela cércea dominante dos edifícios contíguos ou da unidade operativa em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que excedam a altura ou o alinhamento dominante do conjunto.

Artigo 7º
(Profundidade de Construção)

1 - A profundidade das novas construções de duas frentes, não poderá exceder, nos casos de habitação e escritórios, 15 metros medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

2 - Os pisos destinados a comércio, armazéns e indústria legalmente permitida, quando localizados no r/c de construções de habitação uni e multifamiliar, não poderão exceder a profundidade máxima de 30 metros.

Artigo 8º
(Anexos)

1 - A área máxima para anexos em lotes de habitação uni e multifamiliar é de, respectivamente, 50m²/lote e 25m²/lote, não podendo em qualquer caso exceder 10% da área total do lote.

2 - Os Anexos e garagens em logradouros de lotes para habitação, só poderão ter um piso coberto, e o seu pé direito médio não poderá exceder os 2,20m.

Artigo 9º
(Altura de Meação)

Qualquer construção de anexos e garagens, não poderá criar alturas de meação superiores a 4 metros, excepto nas situações de empenas de encosto de construção em banda contínua ou geminada.

Artigo 10º
(Estacionamento)

1 - Qualquer construção nova deverá assegurar dentro do lote que ocupa, o estacionamento suficiente para responder às próprias necessidades, de acordo com as seguintes regras, arredondando por excesso às unidades os valores obtidos:

USOS	Nº LUGARES	MIN. PÚBLICO
EDIFÍCIOS EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAIS		
unifamiliares	2 lug/fogo	0
multifamiliares	1.5 lug/fogo	0
COMÉRCIO		
comércio retalhista		
área <500m ²	2.5lug/100m ² abc	50%
500m ² <área < 2500m ²	3 lug/100m ² abc	50%
grandes superfícies comerciais e comércio grossista		
área > 2500m ²	5 lug.p/veic.ligeiros/100m ² abc	80%
	1 lug.p/veic.pesados/100 m ² abc	80%
SERVIÇOS		
área < 500m ²	3 lug/100m ² abc	50%
área > 500m ²	5 lug/100m ² abc	50%
INDÚSTRIA		
	1 lug/100m ² abc	20%
EQUIPAMENTO		
será calculado tecnicamente em função do uso		
EQUIPAMENTO HOTELEIRO		
hotelaria	1lug/2 quartos p/veic.ligeiros	20%
	1 lug/70 quartos p/veic. Pesados	20%
similares de hotelaria	1 lug/20m ² abc	50%

abc - Área bruta de construção

2 - Para o cálculo das áreas de lugares de estacionamento considerar-se-á obrigatoriamente, no mínimo, para veículos ligeiros 15 m² por lugar de estacionamento à superfície e 25 m² por lugar de estacionamento em estrutura edificada e para veículos pesados, 75 m² e 130 m², respectivamente.

3 - No caso de constituição de propriedade horizontal será obrigatoriamente consignado nas fracções destinadas a habitação a integração de, no mínimo, um lugar de estacionamento por fogo.

4 - Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, será o município compensado pelo requerente da inerente sobrecarga de custos relativos às infra-estruturas de estacionamento.

Artigo 11º
(Equipamentos)

1 - Nas Zonas de Construção do Tipo I, II e III, é permitida a localização de equipamentos de utilização colectiva.

2 - Nos Planos Municipais de Ordenamento do Território deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos, com base nas "Normas para o Programa de Equipamentos Colectivos" do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território do MPAT.

3 - Para o concelho a nível de infraestruturas desportivas será acautelada uma quota global de 4 m² de superfície desportiva útil por habitante, que será repartida segundo critérios de programação e de dimensionamento nelas contidas.

Artigo 12º
(Indústria e Armazéns)

1 – Nas Zonas de Construção do Tipo I, II e III, é permitida a localização de indústrias de classe D em rés-do-chão ou cave de edifícios (fracção de propriedade horizontal) e unidades de armazenagem e industriais da classe C desde que cumpram cumulativamente as exigências legais em vigor e satisfaçam os seguintes requisitos:

- a) a área mínima do lote para ocupação com os usos acima designados seja de 700 m² no caso de unidades isoladas e de 500 m² para unidades geminadas, podendo ainda a Câmara restringir a dimensão máxima dos lotes por afectar negativamente sob o ponto de vista urbanístico e paisagístico a área envolvente;
- b) a área de implantação da construção não exceda 30% da área total do lote;
- c) o afastamento mínimo seja de 10 metros das construções à frente do lote, desde que não contrarie o alinhamento dominante do conjunto edificado e o estipulado na demais legislação aplicável;
- d) o afastamento mínimo entre construções e os limites laterais do terreno seja de 6 metros;
- e) o afastamento mínimo da construção ao limite posterior do lote seja de 6 metros;
- f) a cêrcea máxima não ultrapasse os 6 metros.

2 - As unidades industriais deverão ainda dar cumprimento aos seguintes condicionamentos:

- a) As indústrias que produzam resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;
- b) Deverá ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir que as águas residuais saídas da estação de tratamento de águas residuais (ETAR) possam ser descarregadas em colectores municipais de esgotos domésticos, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor;
- c) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras, nomeadamente através da instalação de equipamentos para a aspiração localizada e respectiva recolha, e dar cumprimento à legislação em vigor;
- d) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado na legislação aplicável quer no que respeita à construção, quer no que se refere à instalação dos equipamentos, por forma a não ultrapassar os níveis de ruído permitidos no interior e exterior dos estabelecimentos.

3 - A Câmara Municipal indeferirá os pedidos de instalação de estabelecimentos industriais que, pela sua natureza ou dimensão, sejam fortes consumidores de água ou fortemente poluidores do ambiente através de efluentes líquidos, gasosos e ainda de ruídos.

4 - A Câmara Municipal poderá sempre que entender, exigir Projecto de Arranjos Exteriores tendente a diminuir o impacto das construções no meio ambiente.

5 - Qualquer indústria das classes D, C ou B localizada em Zonas de Construção do Tipo I, II e III e já licenciada à data da entrada em vigor do PDM, só podem alterar o seu equipamento produtivo ou proceder à ampliação das instalações se cumprir cumulativamente os seguintes quesitos:

- a) dar cumprimento às condições expressas no número 2 deste artigo;
- b) não acarretar efeitos prejudiciais para a imagem urbana e ambiente paisagístico da zona onde se inserem;

- c) caso haja alterações na classificação da indústria, prevista na legislação vigente, a Entidade Coordenadora solicitará os pareceres favoráveis da Câmara Municipal, CCRC e DRARNC.

6 - As indústrias da Classe C ou B localizadas nas Zonas de Construção I, II e III, *na Zona Industrial e de Armazenagem e na Zona de Equipamento*, existentes à data de entrada em vigor do PDM mas sem licenciamento industrial, poderão obter a certidão de localização se cumprirem cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) darem cumprimento às condições expressas no número 2 deste artigo;
- b) não acarretarem efeitos prejudiciais para a imagem urbana e ambiente paisagístico onde se inserem;
- c) *obter parecer favorável da Câmara Municipal ou da DRAOT*

Artigo 13º

(Postos de Abastecimento de Combustíveis)

Sem prejuízo da legislação vigente, a Câmara Municipal poderá indeferir a construção de postos de abastecimento de combustíveis no interior de aglomerados urbanos desde que:

- a) afectem negativamente a imagem urbana e ambiente paisagístico da zona onde se inserem ou provoquem efeitos poluidores do ambiente através de efluentes líquidos e gasosos que produzam;
- b) agravem as condições de circulação rodoviária;
- c) afectem as condições de segurança da área onde se localizam.

Artigo 14º

(Instalações Agrícolas, Agro-pecuárias e Pecuárias)

1 - Nas Zonas de Construção do Tipo I e III, é permitida a construção de pequenas arrecadações para apoio à actividade agrícola nas seguintes condições:

- a) não afectem negativamente a área envolvente nos aspectos paisagísticos e da salubridade;
- b) a área de construção não ultrapasse 5% da área do terreno, não podendo ser superior a 60 m²;
- c) cumpram afastamentos de 6 metros em relação ao alçado posterior da residência e ao limite posterior do terreno e 3 metros aos limites laterais;
- d) tenham apenas um piso não podendo o pé-direito médio exceder os 3 metros.

2 - Nas Zonas de Construção do Tipo I e III é permitida a construção de instalações de apoio a actividades agrícolas, tais com salas de ordenha individuais ou similares, desde que sejam cumpridos cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) não afectem negativamente a área envolvente nos aspectos paisagístico, funcional e de salubridade;
- b) se localizem numa parcela de terreno com uma área mínima de 1000 m² e não seja excedida uma ocupação de 10%;
- c) cumpram um afastamento igual ou superior de 20 metros ao muro de vedação confinante com arruamento público, 5 metros aos muros divisórios laterais e 6 metros ao limite posterior;
- d) estejam afastadas de, pelo menos, 10 metros relativamente a qualquer construção com funções residenciais no prédio onde se localiza a instalação e 20 metros em relação a prédios vizinhos.

3 - As instalações destinadas a explorações agro-pecuárias e pecuárias só poderão localizar-se em “Zona Agrícola e Florestal”, dando cumprimento às alíneas a), b) e c) do **número 2** e ainda aos seguintes quesitos:

- a) estejam afastadas de, pelo menos, 50 metros relativamente a qualquer construção com funções residenciais, quer no prédio onde se localiza a instalação, quer em prédios vizinhos;
- b) sejam sujeitas a parecer prévio dos Serviços de Agricultura competentes, sem prejuízo de outras entidades se poderem pronunciar.

SUB-SECÇÃO 2.1
ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO I
(Dominante)

Artigo 15º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO I.

2 - A esta Sub-Secção aplica-se o disposto nos Artigos 3º a 13º deste Regulamento.

Artigo 16º
(Tipologia e Uso dominante)

1 - Esta Zona destina-se preferencialmente à construção de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, de um ou dois pisos, nos termos do Artigo 6º, sem embargo da possibilidade de construção para outros usos que não o habitacional, referidos no art.º 5.

2 - Poderão ser licenciadas outras tipologias nesta Zona, nomeadamente de habitação multifamiliar, desde que não afectem negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional e englobem áreas com dimensões que permitam, cumulativamente, o cumprimento das seguintes exigências a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

- a) melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;
- b) criação de todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessárias ao bom funcionamento da intervenção, incluindo a ligação às redes existentes;
- c) existência num raio de 750 metros de áreas de comércio e equipamentos básicos julgados indispensáveis, ou a sua criação estar prevista no âmbito da própria operação.

3 - O cumprimento integral das exigências atrás mencionadas ficará a cargo do requerente.

Artigo 17º
(Vias e Infraestruturas)

1 - Nesta Zona, e nos casos de licenciamento de construção ou destaque de parcela, a Câmara Municipal estabelecerá os alinhamentos de harmonia com os parâmetros definidos na legislação de loteamentos.

2 - Nos casos de construção em lotes constituídos, destaques de parcela ou loteamentos com menos de cinco lotes, e sempre que não existam parte ou a totalidade das infra-estruturas habituais, apenas será exigida a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta, devendo, no entanto, as respectivas instalações ficar preparadas para a futura ligação às redes públicas. A Câmara Municipal poderá, no entanto, exigir a construção de um sistema de captação de água, que servirá a totalidade dos lotes que constituem o loteamento

Artigo 18º
(Dimensões dos Lotes)

1 - Na Zona de Construção do Tipo I, admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste regulamento e os afastamentos previstos na legislação em vigor.

2 - Em loteamentos com 5 ou menos lotes, localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento, e que não construam sistemas próprios de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área mínima de cada lote não poderá, em caso algum, ser inferior a 750 m².

SUB-SECÇÃO 2.2
ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO II
(Central)

Artigo 19º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO II.

2 - A esta Sub-Secção aplica-se o disposto nos Artigos 3º a 13º deste Regulamento.

Artigo 20º
(Tipologia e Usos dominantes)

1 - Esta Zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar, sem embargo da possibilidade de construção para outros usos que não o habitacional, referidos no Artigo 5º..

2 - Poderão ser licenciadas nesta Zona outras tipologias, nomeadamente as das Zonas de Construção do Tipo I e III,

3 - Nesta área, e desde que não haja contradição com o Artigo 6º deste Regulamento, a área total de pisos acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

Artigo 21º
(Vias e Infraestruturas)

Aplica-se a esta Zona o estipulado no Artigo 17º.

Artigo 22º
(Dimensão dos lotes)

Nesta Zona admitem-se todas as dimensões de parcelas ou lotes, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento, nomeadamente quanto a alinhamentos, cêrceas e afastamentos previstos na legislação em vigor.

SUB-SECÇÃO 2.3
ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO III
(Transição)

Artigo 23º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE CONSTRUÇÃO DO TIPO III.

2 - A esta Sub-Secção aplica-se o disposto nos Artigos 3º a 13º deste Regulamento.

Artigo 24º
(Tipologia e Uso dominante)

1 - Esta Zona destina-se preferencialmente à construção de habitação unifamiliar isolada.

2 - Poderão ser licenciados outros usos, nomeadamente indústrias de classe C ou D, armazéns ou equipamentos, desde que não afectem negativamente a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, e sejam cumulativamente cumpridas as seguintes exigências a especificar em altura própria pela Câmara Municipal:

- a) melhoria dos acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária principal;
- b) resolução de todas as condições de estacionamento de viaturas, cargas e descargas;
- c) criação de todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas, necessários ao bom funcionamento da intervenção.

3 - As exigências referidas no número anterior ficarão a cargo do requerente.

Artigo 25º
(Vias e Infraestruturas)

1 - Nos casos de construção em parcelas constituídas ou a constituir, a Câmara Municipal estabelecerá os alinhamentos de harmonia com os parâmetros definidos na legislação de loteamentos para o alargamento ou correcção dos arruamentos e acessos existentes.

2 - O licenciamento de construções nesta Zona não implica que a Câmara venha a viabilizar ou a melhorar os respectivos acessos à rede viária concelhia considerada suficiente para as actividades existentes.

3 - Para as construções que se localizem em áreas não completamente infraestruturadas, deverá ser exigida a adopção de soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

Artigo 26º
(Dimensões dos lotes)

1 - Nesta Zona a área mínima de parcelas ou lotes destinados à construção é de 750 m², seja em lotes isolados, resultantes de destaque de parcelas ou de processo de loteamento, devendo a frente ou profundidade mínimas ser de 18 metros.

2 - Nos Loteamentos para habitação em que sejam construídas todas as infra-estruturas e sistemas de tratamento exigidos pela Câmara Municipal, de acordo com os critérios técnicos que atendam nomeadamente ao tipo de solos em causa, as áreas mínimas estabelecidas no número anterior poderão baixar até aos 500m².

SUB-SECÇÃO 2.4
ZONA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS E ARMAZENAGEM

Artigo 27º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA PREDOMINANTEMENTE DE SERVIÇOS E ARMAZENAGEM.

2 - A esta Sub-Secção aplica-se o disposto no Artigo 4º, no número 2, do Artigo 5º, no Artigo 6º, no número 2 do Artigo 7º, no Artigo 10º e no Artigo 12º.

Artigo 28º
(Uso preferencial)

Esta Zona destina-se à localização preferencial de actividades comerciais por grosso ou a retalho, não obstante ser permitida a instalação de unidades industriais de Classe C ou D, desde que, do facto, não resultem as condições de incompatibilidade definidas no Ponto 2 do Artigo 5º.

Artigo 29º
(Disposições Gerais)

1 - Nesta Zona, desde que não haja contradição com o disposto no Artigo 6º do presente Regulamento, a área bruta de construção não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

2 - A área máxima de implantação das construções não poderá exceder 50% da área total do lote ou parcela a que respeitam, destinando-se a restante área de terreno a acessos, ajardinamento, estacionamento e parque descoberto de material de apoio às actividades nele instaladas.

3 - Nesta Zona a área mínima do lote ou parcela edificável é de 500 m², devendo as respectivas construções cumprir o estipulado neste Regulamento e não afectar negativamente as áreas envolventes sob o ponto de vista urbanístico ou paisagístico.

SUB-SECÇÃO 2.5
ZONA INDUSTRIAL E DE ARMAZENAGEM

Artigo 30º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA INDUSTRIAL E DE ARMAZENAGEM.

2 - A esta Sub-Secção aplica-se o disposto nos Artigos 4º, 5º, 7º, 10º e 11º e números 2 e 3 do Artigo 12º deste Regulamento.

Artigo 31º
(Disposições Gerais)

1 - As áreas específicas de ocupação industrial e de armazenagem, existentes ou previstas e de dimensão relevante, encontram-se assinaladas na Planta de Ordenamento e identificadas na listagem dos PMOT anexa a este regulamento.

2 - Nesta Zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem, **incluindo armazéns destinados a revenda ou venda ao público**, de serviços ligados aquelas actividades e ainda habitações destinadas a guardas das instalações.

3 - Para os novos Planos de Pormenor, loteamentos e licenciamentos deverão ser tidas como referência as seguintes regras:

- a) a área mínima do lote será de 1000 m², podendo a Câmara Municipal, caso o entenda conveniente, restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade;
- b) a área de implantação da construção não deverá exceder 50% da área total do lote;
- c) o afastamento mínimo das construções à frente do lote será de 20 metros, desde que não contrarie o estipulado na legislação aplicável;
- d) os afastamentos mínimos entre construções e os limites laterais do terreno serão de 10 metros, incluído sempre uma faixa ajardinada e arborizada com 2 metros de largura, no mínimo;
- e) o afastamento mínimo da construção ao limite posterior do lote será de 10 metros;
- f) a cêrcea máxima permitida será de 6 metros, exceptuando-se construções técnicas devidamente justificadas;
- g) quando confinarem com "Zonas de Construção", deverá garantir-se, entre ambas, uma faixa verde contínua de protecção, que deverá ter a largura mínima de 20 metros;
- h) no próprio lote deverá garantir-se uma arborização que corresponderá, no mínimo, a 20% da sua área.

4 - Não se aplica o disposto no ponto anterior sempre que as novas unidades a licenciar se localizem em loteamentos industriais ou de armazenagem com regulamento próprio, já aprovado.

5 - Nesta Zona deverão ser exigidas todas as infraestruturas habituais, colectivas ou individuais, assim como a sua preparação para futura ligação às redes públicas.

SUB-SECÇÃO 2.6
ZONA DE INDÚSTRIA EXTRACTIVA

Artigo 32º
(Designação)

Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE INDUSTRIA EXTRACTIVA.

Artigo 33º
(Disposições Gerais)

1 - Esta Zona caracteriza-se pela ocupação exclusiva de explorações de inertes, incluindo as necessárias instalações e equipamentos.

2 - Na Zona de Indústria Extractiva poderá manter-se a actividade de acordo com as condições impostas por lei.

SUB-SECÇÃO 2.7
ZONA DE EQUIPAMENTO

Artigo 34º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Sub-Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE EQUIPAMENTO.

Artigo 35º
(Natureza)

1 - As áreas específicas de equipamentos de interesse público e de utilização colectiva, de iniciativa pública ou privada, existentes ou previstas e de dimensão relevante, encontram-se assinaladas nas Plantas de Ordenamento.

2 - Essas áreas, não podendo ter destino diverso do definido no PDM, excepto em casos devidamente justificados noutros Planos Municipais de Ordenamento do Território superiormente ratificados, deverão reger-se pelas normas técnicas publicadas pelo Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território (GEPAT) ou Direcção Geral de Ordenamento do Território (DGOT) ou Instituto de Análise de Conjuntura e Estudos de Planeamento (IACEP) / Ex-Centro de Estudos de Planeamento (CEP).

3 - A instalação do Aeródromo assinalado na Planta de Ordenamento está dependente da aprovação pelas entidades competentes e dos estudos que fundamentem a sua construção.

Artigo 36º
(Estacionamento)

Todos os equipamentos públicos deverão prever, no interior do respectivo lote, o estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento e desempenho, de acordo com as Normas Regulamentares em vigor.

Artigo 37º
(Cedências)

Em todos os pedidos de loteamento a Câmara Municipal informará da eventual necessidade de cedência de áreas para equipamentos públicos.

SUB-SECÇÃO 2.8
ÁREAS SUJEITAS A PLANOS ESPECIAIS

Artigo 38º
(Centros Históricos)

Qualquer licenciamento de construção situado nestas Zonas fica sujeito às disposições específicas para essas áreas, expressas em planos superiormente ratificados. Até à realização dos Planos de Pormenor ou de Salvaguarda, as urbanizações e edificações nesta área deverão obedecer às seguintes orientações:

- a) deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
- b) as construções existentes devem, em princípio, ser conservadas, restauradas ou remodeladas;
- c) apenas serão permitidas demolições totais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente recomendável ou ameacem ruína;
- d) não serão permitidas novas construções que alterem a escala ambiental da área em que se inserem, nomeadamente no que se refere ao volume dos edifícios e à composição e materiais utilizados nas fachadas.

SECÇÃO 3
ZONA AGRÍCOLA E FLORESTAL

Artigo 39º
(Designação)

1 - Estão incluídas nesta Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA AGRÍCOLA E FLORESTAL.

2 - Esta Zona abrange áreas de uso predominantemente agrícola e florestal não integradas em RAN e REN.

3 - As áreas florestais do Concelho de Aveiro são classificadas na Classe III - sensível.

Artigo 40º
(Condições de Construção)

1 – Em parcelas de terreno constituídas é permitida a construção de :

- a) uma habitação unifamiliar, desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 5.000 m² e acesso a partir de caminho público;
- b) habitações em zonas a colmatar ou que possuam infraestruturas;
- c) obras de conservação, reabilitação e pequena expansão de construções existentes, desde que devidamente justificadas;
- d) instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificadas;
- e) empreendimentos e equipamentos de relevante interesse económico e social expressamente reconhecido pelo município;
- f) unidades ou conjuntos de habitação social promovidos pela Câmara Municipal;
- g) unidades industriais isoladas com programas especiais a considerar como zonas industriais, para efeitos do art.º 4º do REAI, não enquadráveis nas Zonas de Construção, desde que demonstrado o seu interesses para a

economia do Concelho, nomeadamente no que respeita à modernização tecnológica, produtividade, etc., e cumprindo o estipulado no número 2 do Art.º 5º e do número 2 do Art.º 12º deste Regulamento.

2 - Essas construções só poderão ser permitidas caso não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização, e não poderão contradizer o conteúdo da Secção 2 deste Regulamento.

Artigo 41º
(Vias e Infraestruturas)

1 - Toda e qualquer cedência de terrenos para abertura de novas vias ou alargamento e rectificação das existentes, não é, em princípio, constitutiva de direitos de construção, devendo ocorrer nos termos da lei em vigor.

2 - A impossibilidade ou a inconveniência da execução, nesta Zona, de soluções individuais para as infraestruturas, poderá ser motivo de inviabilização da construção.

3 - A execução e manutenção de todas as infraestruturas de apoio necessárias à construção nesta Zona ficam a cargo dos interessados.

SECÇÃO 4
ZONA DE SALVAGUARDA ESTRITA

Artigo 42º
(Designação)

Estão incluídas nesta Secção as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento do Concelho (esc. 1/10.000) designadas por ZONA DE SALVAGUARDA ESTRITA e compreendem as áreas abrangidas pela RAN e REN.

Artigo 43º
(Reserva Agrícola Nacional)

1 - As áreas da RAN estão incluídas nesta Zona e encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes (esc. 1/10.000), sendo-lhe aplicável a legislação em vigor.

2 - O licenciamento das construções viabilizadas com base na legislação em vigor só será permitido pela Câmara Municipal caso a pretensão não contradiga o conteúdo da Secção 3 do presente Regulamento.

Artigo 44º
(Reserva Ecológica Nacional)

1 - Nas áreas da REN incluídas nesta Zona e que se encontram delimitadas de forma global na Planta de Condicionantes (esc. 1/10.000) é aplicável a legislação em vigor.

2 – As exclusões das áreas delimitadas na Planta de Ordenamento como “Plano de Pormenor da Zona Adjacente ao Porto Comercial – Terminal Sul/P.P. da Área de Desportos da Ria”, “Plano de Pormenor da Praia de S. Jacinto” e “Reserva para Equipamento junto ao Eixo Estruturante”, serão efectuadas mediante Plano de Pormenor a ratificar superiormente e ouvidas as entidades com competência na matéria, de acordo com a legislação em vigor.

3 – A instalação dos equipamentos referenciados como “Parque de Merendas de Eirol”, “Parque de Merendas de Requeixo” será efectuada mediante estudos de integração paisagística a submeter a parecer das entidades com competência na área.

4 - Nas áreas das Marinhas do Salgado de Aveiro deverá ser elaborado um Plano de Ordenamento que compatibilize as acções de conservação da natureza com as actividades que aí se pretendam instalar, nomeadamente a exploração salícola e aquacultura, em regimes extensivo e semi-intensivo, e conquicultura.

5 – Enquanto não estiver aprovado este Plano de Ordenamento serão observadas as seguintes condicionantes:

- na Zona A (que coincide com o núcleo mais sensível pelo Projecto Corine e referenciado na Planta de Ordenamento do Concelho à escala 1:10.000 como Área de Conservação da Natureza) está interdito qualquer licenciamento;
- nas restantes áreas condiciona-se a instalação das actividades atrás referidas ao parecer das entidades com tutela na Reserva Ecológica Nacional, as quais poderão, quando julgarem conveniente, solicitar as informações julgadas necessárias para fundamentarem os respectivos pareceres;
- serão liminarmente indeferidos os projectos que não respeitem os seguintes aspectos:
 - a) na reconstrução e reparação dos muros das marinhas deverão utilizar-se apenas materiais tradicionais e paisagisticamente integráveis (torrão, terra ou lama revestidos com vegetação ripícola e halófitica, e ainda madeira e alvenaria seca de pedra);
 - b) nas vedações dever-se-á utilizar postes de madeira, com o máximo de 1,80m de altura, que sirvam de apoio a várias fiadas de arame liso, eventualmente ligadas a sistema eléctrico de alarme;
 - c) as construções deverão ser autorizadas a título precário, temporário ou provisório, executadas com materiais perecíveis, coberto a telha de barro, ou segundo a construção tradicional do salgado. Para esta, será de aceitar a alvenaria desde que exteriormente rebocada e caiada com cobertura de telha de barro tipo regional ou lusa e com portas, aros e caixilharia de madeira revestida de induto ou verniz incolor. Serão de um só piso e com uma área máxima de implantação de 100m²;
 - d) os esgotos domésticos deverão ficar ligados preferencialmente à rede de saneamento urbano ou a fossa séptica ligada a trincheira de infiltração devidamente dimensionada;
 - e) os efluentes provenientes dos tanques das explorações piscícolas deverão ser devidamente tratados, não devendo ter uma superfície de lagunagem e decantação inferior a 20% da área total da exploração, podendo, no entanto, esta percentagem baixar se estas lagoas se povoarem com bivalves, devidamente dimensionados para esta função;
 - f) a rede eléctrica só poderá ser executada através de cabos subterrâneos;
 - g) a rede viária a ser executada deverá ser em terra batida ou com “tout-venant” e assegurar a circulação apenas num sentido ou com baías de cruzamento, se as distâncias forem grandes.

Artigo 45º

(Instalações Agro-pecuárias e Pecuárias)

As instalações destinadas a explorações agro-pecuárias e pecuárias só poderão localizar-se em RAN desde que simultaneamente não se incluam em REN e cumpram o estipulado no Artigo 14º.

SECÇÃO 5

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 46º

(Outras Servidões Administrativas)

1 - Em todo o território do Concelho de Aveiro, serão observadas todas as demais protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes (esc. 1/10.000).

2 - Nas áreas de envolvimento imediata dos imóveis de interesse concelhio assinalados na Planta de Ordenamento, qualquer pretensão será apreciada, no que respeita à sua qualidade arquitectónica e estética, por uma Comissão a constituir pela Câmara Municipal, com a necessária participação do Vereador da Cultura ou seu representante.

3 - A demarcação do Domínio Público Marítimo que consta na Planta de Condicionantes é meramente indicativa até à sua delimitação pela Comissão do Domínio Público Marítimo.

Artigo 47º
(Taxas de Compensação)

As taxas a cobrar pelo licenciamento de obras particulares constarão de regulamento a aprovar pelo Município tendo em consideração a área de construção, a tipologia e o uso das mesmas.

Artigo 48º
(Margem de acerto e rectificação)

1 – Durante a vigência do presente Regulamento e das Plantas de Ordenamento e Condicionantes, admite-se o acerto pontual dos limites das Zonas de Construção apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade ou elementos físicos do território (vias públicas, cursos e linhas de água, acidentes topográficos, etc.).

2 – A Zona de Construção (seja do Tipo I, II, III, Industrial, de Equipamento, etc.) a ampliar em cada acerto não poderá exceder um único artigo matricial e uma extensão de 20 metros medidos ao longo do eixo do arruamento.

Artigo 49º
(Actualização)

1 - As disposições regulamentares deste Plano Director Municipal têm um prazo máximo de vigência de 10 anos, não se excluindo, no entanto, a possibilidade de a Câmara Municipal manter uma actualização permanente da Planta de Condicionantes em função de alterações à legislação em vigor ou à publicação de novas Servidões Administrativas.

2 - Anualmente a Câmara Municipal apresentará à Assembleia Municipal um relatório sobre a execução deste Regulamento, preferencialmente aquando da discussão do Relatório de Actividades, com suporte cartográfico indicando os licenciamentos efectuados e as respectivas tipologias e comentando a adequação das medidas propostas.

Artigo 50º
(Revogação de Planos Municipais)

São expressamente revogados todos os PMOT e outros estudos urbanísticos existentes (planos de alinhamentos, estudos de conjunto, de cérceas e de volumes), à excepção dos seguintes:

- Plano de Pormenor da Baixa de Santo António
- Plano de Pormenor Urbanístico da Bica (Azurva)
- Plano Parcial do Sector do Cabouco

Artigo 51º
(Planos Municipais de Ordenamento do Território a elaborar)

1 – Os Planos Municipais de Ordenamento do Território a elaborar para as Unidades Operativas de Planeamento são caracterizados em listagem e identificados em cartograma anexos ao presente Regulamento, dele fazendo parte integrante.

2 - A ocupação das novas zonas industriais, identificadas na Planta de Ordenamento e listagem anexa, deverá ser preferencialmente precedida de Plano de Pormenor ou operação de loteamento.

3 - A área de equipamento prevista a norte de Azurva, identificada na Planta de Ordenamento, deverá ser sujeita, obrigatoriamente, a Plano de Pormenor.

Listagem de Planos Municipais de Ordenamento do Território a elaborar Anexa ao regulamento do PDM

Ref. ^a cartograma	Acções	Objectivos	Tipologias
1	Plano de Urbanização da Cidade	<ul style="list-style-type: none"> - Articulação entre os vários planos existentes. - Integração dos efeitos provocados e esperados pela nova rede viária. - Dinamização da fixação do emprego terciário. - Qualificação urbana, definição de espaços públicos, política de salvaguarda. - Gestão urbana. <p>Aprofundamento dos estudos de programação e localização de equipamentos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ponderação do impacte urbano da Universidade e de outras instituições de ensino superior e definição de orientações que promovam o interesse mútuo da cidade e daquelas instituições 	
2	Plano de Urbanização de S. Jacinto	<ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a estabilidade dos ecossistemas existentes. - Desenvolvimento da actividade turística, aproveitando as potencialidades recreativas e paisagísticas. - Melhoria da acessibilidade. - Criação de estruturas que viabilizem a ocupação turística todo o ano, com a consequente criação de novos postos de trabalho. 	
3	PMOT da Praia de S. Jacinto	<ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a estabilidade dos ecossistemas existentes. - Desenvolvimento da actividade turística, aproveitando as potencialidades paisagísticas. - Ordenamento do desenvolvimento. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
4	P.P. de S. Jacinto	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional do aglomerado urbano. - Localização de equipamentos. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
5	P.P. da Póvoa do Paço	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
6	P.P. da Junqueira - Atalaia	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão Habitacional. - Criação de zonas de armazenagem, indústria e serviços. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
7	P.P. da Rua da Paz	<ul style="list-style-type: none"> - Zona industrial de armazenagem e de serviços. 	Existente
8	P.P. da Quinta do Simão	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional. - Criação de zona de armazenagem e serviços. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
9	PMOT de Mataduços/Alumieira	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões e integração da Igreja de Mataduços. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
10	P.P. da Zona a Sudeste de Cacia	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional do aglomerado urbano. - Integração dos equipamentos projectados. - Inclusão de áreas de Comércio e serviços. - Melhoria de acessibilidades. 	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos

Ref.^a cartograma	Ações	Objectivos	Tipologias
11	P.P. das Agrads do Norte	<ul style="list-style-type: none"> - expansão habitacional com inclusão de serviços, equipamentos e comércio. - Correção da frente poente/norte em função da definição do traçado do IP5. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
12	P.P. da Zona do Olho de Água	<ul style="list-style-type: none"> - Ocupação do solo equilibrada sobre o ponto de vista urbanístico. - Expansão habitacional. - Localização de equipamentos. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
13	P.P. de Sá Barrocas	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
14	P.P. da Granja	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional. - Localização de novos equipamentos. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
15	P.P. da Quinta do Cruzeiro	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional com inclusão de comércio, serviços e equipamentos. - Qualificação do espaço urbano. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 3 pisos
16	PMOT da Forca-Vouga	<ul style="list-style-type: none"> - Ocupação de solo equilibrada, sob o ponto de vista urbanístico e ecológico, integrando o parque urbano. - Possibilitar e regulamentar a expansão da cidade para nascente. - Integração de novos equipamentos propostos ou executados. - Tratamento da área sobranete da faixa quádrupla da CP com vista à activação de uma nova face da estação de CF, incluindo acessos, circulação e estacionamento. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
17	P.P. da CP-Sul (incluído quarteirão a noroeste)	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana. - Enquadramento da área disponível da CP no tecido urbano.. - Inclusão de habitação, comércio e serviços. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
18	P.P. do cojo	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana. - Reforço da imagem do centro da cidade. - Resolução do problema de estacionamento - Inclusão de habitação, serviços, equipamentos e comércio e criação de um percurso pedonal ao longo do canal. - Qualificação do espaço urbano. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 5 pisos
19	P.P. do Centro	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana, valorizando os princípios de qualidade estética e respeitando uma cêrcea compatível com as funções de lazer que a zona deve privilegiar. - Enquadramento do Centro de Formação Profissional e de Congressos (em construção). - Habitação, equipamentos, serviço, comércio e zonas de lazer e criação de um percurso pedonal ao longo do canal do cojo, garantindo a ligação à zona verde da Forca - Vouga. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 5 pisos
20	P.P. da Zona a Poente da Av. 25 de Abril.	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana. - Expansão habitacional com inclusão de comércio e serviços. - Localização de novos equipamentos. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 5 pisos

Ref.^a cartograma	Ações	Objectivos	Tipologias
21	P.P. da Rua da Pega/Aldeia de Santiago	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional com inclusão de comércio e serviços. - Qualificação do espaço urbano. - Integração da Rua da Pega no sistema viário da Universidade. - Redefinição do perfil da Rua da Pega e tratamento dos espaços exteriores. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 3 pisos
22	P.P. de Santiago	<ul style="list-style-type: none"> - Zona de expansão habitacional com programa especial (habitação a custos controlados). - Inclusão de equipamentos, comércio, serviços e zonas de lazer. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
23	P.P. da Rua de Ílhavo, actual Rua Mário Sacramento	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional com integração de equipamentos existentes. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
24	PMOT da EN 109	<ul style="list-style-type: none"> - Reorganização da ocupação das margens da via entre o nó norte e o nó sul e reposição dos atravessamentos. - Alteração do perfil transversal com o objectivo de dotar este eixo de capacidade de fixação de habitação colectiva, actividades secundárias e terciárias. - Localização de sedes de empresas, comércio especializado e armazéns de apoio. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 5 pisos
25	PMOT do Cabo Luís	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação das malhas urbanas existentes. - Expansão habitacional com inclusão de zonas de comércio, equipamentos e serviços. 	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
26	P.P. do Caião	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional com inclusão de comércio e serviços. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 3 pisos
27	PMOT da Presa	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
28	PMOT da Patela/Vilar	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
29	P.P. da Estrada de S. Bernardo e Área Envolvente	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação das malhas urbanas existentes. - Dinamização do interior dos quarteirões. - Criação de zonas de lazer e equipamentos. 	Predominantemente habitação multifamiliar com dois ou três pisos
30	P.P. das Glicínias	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional com inclusão de comércio, serviços e equipamentos. 	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 5 pisos
31	P.P. de Verdemilho Norte	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação multifamiliar de dois ou três pisos
32	P.P. Verdemilho Sul	<ul style="list-style-type: none"> - Colmatação da malha urbana. - Dinamização do interior dos quarteirões. 	Predominantemente habitação multifamiliar de dois ou três pisos
33	PMOT entre o Acesso à Zona Industrial de Toboeira e o Nó Norte do IC1	<ul style="list-style-type: none"> - Expansão habitacional proposta com a inclusão de comércio e serviços 	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos

Ref. ^a cartograma	Acções	Objectivos	Tipologias
34	P.P. das Alagoas	- Expansão habitacional. - Tratamento de espaços públicos	Predominantemente habitação multifamiliar de dois ou três pisos
35	P.P. da Quinta do Griné	- Expansão habitacional com inclusão de equipamentos, comércio e serviços.	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
36	PMOT da Zona Envolvente da Igreja da Santa Joana	- Expansão habitacional. - Dinamização do interior do quarteirão a sul da Igreja. - Criação de zonas de lazer e equipamentos.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
37	P.P. da Zona Envolvente à Escola C+S de São Bernardo	- Integração de equipamentos educativos com envolvente habitacional. - Dinamização do interior dos quarteirões	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
38	P.P. do centro de S. Bernardo	- Criar espaços públicos adjacentes à Igreja. - Conformar as manchas de construção existentes. - Reforçar a imagem urbana do centro.	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
39	P.P. da Aldeia Desportiva de S. Bernardo	- Criação de uma zona verde de lazer.. - Criação de zonas habitacionais com inclusão de equipamentos, comércio e serviços.	Predominantemente habitação colectiva com cêrcea média de 4 pisos
40	P.P. da Zona Envolvente à Capela de Aradas	- Expansão habitacional. - Tratamento do espaço público.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
41	P.P. em Taboeira	- Zona industrial e de armazenagem.	Existente
42	PMOT da Zona a Norte de Azurva	- Colmatação de malhas urbanas existentes. - Criação de zonas habitacionais com inclusão de equipamentos, comércio e serviços. - Integração e melhoramento do equipamento desportivo existente. - Reestruturação da rede viária. - Expansão habitacional. - Criação de equipamentos e espaços públicos qualificados.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
43	PMOT da Zona a Sul de Azurva	- Colmatação de malhas urbanas existentes. - Expansão habitacional. - Reestruturação da rede viária. - Localização de equipamentos, comércio e espaços públicos qualificados.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos e habitação colectiva com cêrcea média de 3 ou 4 pisos
44	P.P. da Bica	- Colmatação das malhas urbanas existentes. - Expansão habitacional.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
45	P.P. da Zona do Centro Cívico de Eixo	- Expansão habitacional. Criação de um centro de equipamentos colectivos.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
46	P.P. da Zona a Sul de Eixo	- Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
47	P.P. da Quinta do Torto	- Expansão habitacional. - Criação de zonas comerciais e de equipamentos.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos

Ref.^a cartograma	Acções	Objectivos	Tipologias
48	P.P. da Quinta da Moita	- Criação de zonas comerciais e de equipamentos. - Expansão habitacional.	Predominantemente habitação unifamiliar de um ou dois pisos
49	PMOT do Centro de Aradas	- Criação de um centro cívico com a localização de equipamentos e melhoramento dos existentes. - Zona habitacional. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar de um ou dois pisos
50	PMOT do Bosucesso	- Expansão habitacional. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
51	PMOT das Leirinhas	- Expansão habitacional. - Zona para fixação de actividades terciárias que necessitem de grande acessibilidade.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
52	P.P. do Vale da Barrega/Carrill	- Criação de zonas de serviços e equipamentos. - Expansão habitacional.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
53	PMOT da Estação das Quintãs	- Expansão habitacional. - Dinamização do pólo da estação com a requalificação dos espaços envolventes.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
54	PMOT do Rego da Venda (Oliveirinha)	- Colmatação da malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
55	P.P. do Picoto	- Expansão habitacional. - Criação de zona de equipamentos e serviços.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
56	PMOT de Oliveirinha	- Criação de zona habitacional. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
57	P.P. da Costa do Valado	- Colmatação de malha urbana existente. - Dinamização do interior dos quarteirões.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos
58	PMOT de Mamodeiro	- Colmatação da malhas urbana existente. - Expansão habitacional com integração de equipamentos existentes. - Adequação da estrutura urbana à nova função da via de atravessamento existente.	Predominantemente habitação unifamiliar isolada com um ou dois pisos
59	P. de Salvaguarda do Centro Histórico de Aveiro	- Salvaguarda patrimonial. - Tratamento de espaços públicos – requalificação urbana. - Articulação com as malhas urbanas adjacentes.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos e habitação colectiva de 3 pisos
60	P. de Salvaguarda do Centro Histórico de Esgueira	- Preservação e promoção da imagem urbana. - Salvaguarda do património arquitectónico.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos e habitação colectiva de 3 pisos
61	P. de Salvaguarda do Centro Histórico de Eixo	- Levantamento do património edificado. - Salvaguarda patrimonial. - Requalificação dos espaços urbanos.	Predominantemente habitação unifamiliar com um ou dois pisos

Ref. ^a cartograma	Acções	Objectivos	Tipologias
62	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EN 230	- Redesenho da via . - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
63	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EM 584-1	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
64	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EM 584 (Presa/Quinta do Gato)	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
65	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EN 335	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
66	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EM 586	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
67	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EM 584 (Marco de Oliveirinha – Oliveirinha)	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
68	P.P. de Alinhamentos, Cérceas e Requalificação Urbana - Área Envolvente da EN 235	- Redesenho da via. - Qualificação dos espaços públicos adjacentes à rua/estrada. - Regulamentação dos alinhamentos e cérceas.	
69	P.P. da Estação de Mercadorias de Aveiro (EMA)	- Implantação do terminal ferroviário. - Criação de serviços de apoio. - Implantação do mercado abastecedor.	
70	P.P. da Zona Industrial do Monte do Chão		
71	P.P. da Zona Industrial de Taboeira		Existente
72	P.P. da Zona Industrial de Aradas	.	Existente
73	P.P. da Área Desportiva de Azurva	- Área de concentração de equipamento desportivo de apoio a todo o Concelho.	
74	P. P. Da Zona Industrial de Eixo		
75	P. P. Da Zona Industrial de S. Bernardo		
76	P.P. da Zona Industrial de Oliveirinha		
77	P.P. da Zona Industrial de Eirol		

Ref.^a cartograma	Acções	Objectivos	Tipologias
78	P.P. da Zona Industrial da Póvoa do Valado		
79	P.P. da Zona Industrial da Póvoa do Valado/Charneca		
80	P.P. da Zona Industrial de Mamodeiro		
81	P.P. da Zona Industrial de Nariz		
82	P.P. da Zona Adjacente ao Porto Comercial/Terminal Sul/P.P. da Área de Desportos da Ria	<ul style="list-style-type: none"> - Rematar a zona portuária e dotar a Cidade de uma zona de lazer qualificada. - Localização de grandes equipamentos, designadamente os ligados à Ria. - Repor os níveis de acessibilidade à área alterados pelo IP5. - Garantir a manutenção da qualificação da paisagem, tendo em consideração a sensibilidade da área. 	