

pelo prazo de um ano, de nova deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 9 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a área.

Verifica-se a conformidade das medidas preventivas com as disposições legais e regulamentares em vigor.

A suspensão do Plano Director Municipal de Miranda do Corvo e do Plano de Urbanização de Miranda do Corvo pelo prazo de três anos colide com o disposto no n.º 4 do artigo 100.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, que determina a obrigatoriedade de a suspensão ser acompanhada de medidas preventivas, as quais, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, não podem ter prazo superior a dois anos. Assim sendo, impõe-se a ratificação da suspensão parcial do Plano Director Municipal e do Plano de Urbanização de Miranda do Corvo apenas pelo prazo de dois anos.

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

Considerando o disposto na alínea b) no n.º 2 e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 100.º e no n.º 3 do artigo 109.º, em conjugação com o n.º 8 do artigo 80.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

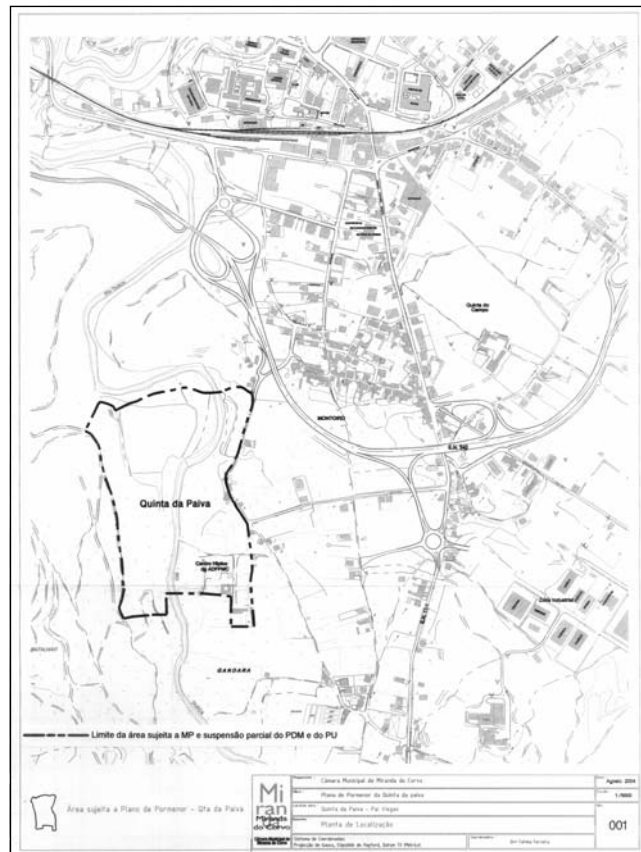
Assim:

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

1 — Ratificar a suspensão parcial do Plano Director Municipal de Miranda do Corvo e do Plano de Urbanização de Miranda do Corvo, pelo prazo de dois anos, na área a abranger pelo futuro de Plano de Pormenor da Quinta da Paiva, delimitada na plana anexa, que é parte integrante da presente resolução.

2 — Ratificar, para a mesma área e pelo mesmo prazo, o estabelecimento de medidas preventivas, cujo texto se publica em anexo, fazendo parte integrante desta resolução.

Presidência do Conselho de Ministros, 2 de Fevereiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.



Medidas preventivas

Artigo 1.º

Âmbito territorial

São estabelecidas medidas preventivas para a área delimitada na planta em anexo, numa extensão de 12,50 ha.

Artigo 2.º

Âmbito material

As medidas preventivas consistem na sujeição a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro das seguintes acções:

- Operações de loteamento e obras de urbanização;
- Obras de construção civil, ampliação, alteração e reconstrução, com excepção das que estejam sujeitas apenas a um procedimento de comunicação prévia à Câmara Municipal;
- Trabalhos de remodelação de terrenos;
- Obras de demolição de edifícios existentes, excepto as que por regulamento municipal possam ser dispensadas de licença ou autorização;
- Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

Artigo 3.º

Âmbito temporal

As medidas preventivas vigoram pelo prazo de dois anos, prorrogável por mais um, a contar da data da sua publicação, caducando com a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Quinta da Paiva.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Aveiro aprovou, em 29 de Março de 2004, o Plano de Urbanização do Programa Polis, integrado no âmbito do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de Maio.

O Plano de Urbanização foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 2 do artigo 3.º daquele diploma legal.

A área do Plano de Urbanização do Programa Polis, na cidade de Aveiro, está incluída na área de intervenção do Programa Polis em Aveiro, delimitada no Decreto-Lei n.º 319/2000, de 14 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 203-B/2001, de 24 de Julho.

Na área de intervenção do presente Plano de Urbanização encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Aveiro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/95, de 11 de Dezembro, alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Aveiro de 8 de Março de 1999 e de 11 de Fevereiro e de 16 de Setembro de 2002, publicadas, respectivamente, no *Diário da República*, 2.ª série, n.ºs 227, de 28 de Setembro de 1999, 138, de 18 de Junho de 2002, e 261, de 12 de Novembro de 2002, e parcialmente suspenso pelo Decreto Regulamentar n.º 8/2001, de 28 de Maio, bem

como o Plano de Pormenor do Centro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2002, de 22 de Abril, o qual o Plano de Urbanização do Programa Polis mantém em vigor.

O Plano de Urbanização do Programa Polis introduz as seguintes alterações ao Plano Director Municipal de Aveiro: altera a zona de equipamento para área mista (habitação, comércio e serviços), numa faixa paralela ao canal das pirâmides e canal central na zona da antiga lota; reconfigura a zona de salvaguarda estrita (REN) e altera a zona de equipamento (correspondente ao pavilhão do Beira Mar) para área mista, na zona de entrada da cidade e acesso ao IP 5; altera parcialmente a zona de equipamento, na envolvente da Fábrica Vitasal, para área mista, incluindo vias de acesso local, um pequeno porto de abrigo, espaços públicos e estacionamento na zona envolvente ao topo nascente do canal de São Roque; reconfigura a zona de construção (tipo II) e altera a zona de equipamento (a noroeste da EN 109) para área mista, na zona do parque central da cidade; altera o uso das zonas de equipamento (zona Tertife) para área de comércio e serviços e área de comércio, serviços, indústria e equipamento.

O presente Plano encontra-se, deste modo, sujeito a ratificação pelo Governo.

De salientar, no que respeita às acções previstas no Plano incompatíveis com o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, ter sido obtido o reconhecimento do interesse público pelo despacho, do Secretário de Estado do Ordenamento do Território, n.º 12 471/2003, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 148, de 30 de Junho de 2003.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Foi emitido o parecer favorável da comissão técnica de acompanhamento previsto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

Considerando o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, conjugado com a alínea *d*) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo 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 o Plano de Urbanização do Programa Polis, no município de Aveiro, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam revogadas todas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Aveiro contrárias ao disposto no presente Plano de Urbanização, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 2 de Fevereiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PROGRAMA POLIS

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

1 — O presente Regulamento, como elemento fundamental do Plano de Urbanização do Programa Polis em Aveiro, adiante desig-

nado por PUPolisAveiro, tem por objecto estabelecer as regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo.

2 — As operações urbanísticas a realizar na área do PUPolisAveiro ficam sujeitas ao cumprimento das disposições do presente Regulamento, sem prejuízo do respeito pela demais legislação aplicável.

3 — O PUPolisAveiro é aplicável à área delimitada na planta de zonamento como área de intervenção do Plano.

Artigo 2.º

Objectivos e estratégia

1 — Os objectivos estratégicos assumidos pelo Programa Polis para a cidade de Aveiro centram-se na requalificação das suas frentes de água, cujas marinhãs e canais constituem uma singularidade ambiental e paisagística.

2 — O PUPolisAveiro propõe-se articular seis zonas de regeneração ou inovação urbana, investindo sobretudo na infra-estruturação geral e espaço público.

3 — Prevê-se que o Plano estimule novas práticas urbanas e fixe alguns equipamentos marcantes, ligados entre si pelos braços de água, arruamentos e estrutura verde, na sua maioria existentes mas redenhados como suporte coerente das funções e imagem urbana proposta.

4 — A estratégia de intervenção do PUPolisAveiro assenta na reformulação e construção do espaço público como condição necessária e suficiente para atrair projectos e investimentos públicos ou privados que valorizem as áreas renovadas e a cidade no seu todo.

5 — Além dos espaços e serviços públicos, a intervenção assume uma componente ecológica de sustentabilidade e consolidação da paisagem da ria, globalmente classificada como zona de protecção especial, definindo perfis compatíveis para as faixas mais sensíveis. O sistema de transporte colectivo e individual deverá conciliar a necessária acessibilidade e uma qualidade ambiental exemplar.

Artigo 3.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

Encontram-se delimitadas na planta de zonamento áreas sujeitas à regulamentação dos seguintes planos municipais de ordenamento do território, ainda que integradas na área de intervenção do Plano:

- a) Áreas sujeitas à regulamentação do Plano Director Municipal de Aveiro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/95;
- b) Áreas sujeitas à regulamentação do Plano de Pormenor do Centro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2002.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — Elementos que constituem o Plano:

- a) Regulamento;
- b) Planta de zonamento (desenho ARQPL001, escala de 1:5000);
- c) Planta de condicionantes (desenho ARQPL002, escala de 1:5000).

2 — Elementos que acompanham o Plano:

- a) Relatório do Plano, programa de execução e plano de financiamento;
- b) Sistema territorial e enquadramento (desenho ARQPL003, escalas de 1:50 000 e 1:10 000);
- c) Sistema de estruturação urbana — rede viária (desenho ARQPL004, escala de 1:5000);
- d) Planta da situação existente (desenho ARQPL005, escala de 1:5000);
- e) Planta de condicionantes e planta de ordenamento do PDM Aveiro — extractos (desenho ARQPL006, escala de 1:10 000);
- f) Planta de apresentação (desenho ARQPL007, escala de 1:5000);
- g) Planta de trabalho (desenho ARQPL008, escala de 1:5000);
- h) Sistema de espaços públicos/programa (desenho ARQPL009, escala de 1:5000);
- i) Elementos de estruturação urbana (desenho ARQPL010, escala de 1:5000);
- j) Articulação com instrumentos de regulação urbana envolventes à área de intervenção (desenho ARQPL011, escala de 1:5000);
- k) Configuração do parcelar da área de intervenção (desenho ARQPL012, escala de 1:5000);

- l) Carta de ruído (desenho ARQL013, escala de 1:5000);
- m) Carta da REN—extracto (desenho ARQPL014, escala de 1:5000);
- n) Carta de identificação das áreas de reconhecimento de interesse público (desenho ARQPL015, escala de 1:5000);
- o) Carta de identificação do património do Estado (desenho ARQPL016, escala de 1:5000);
- p) Traçado das infra-estruturas energéticas (desenho ARQPL017, escala de 1:5000);
- q) Rede velocipédica (desenho ARQPL018, escala de 1:10 000).

Artigo 5.º

Definições e conceitos

As definições e conceitos a aplicar no âmbito do PUPolisAveiro são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no referente ao regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, no referente ao regime jurídico da urbanização e da edificação, e demais legislação específica referenciada no texto para os demais conceitos.

Artigo 6.º

Condição geral de edificabilidade

1 — As condições de indeferimento de qualquer pedido de licenciamento ou de autorização são as legalmente previstas na legislação em vigor.

2 — Todas as edificações propostas para as áreas inundáveis no âmbito do PUPolisAveiro terão uma cota de soleira igual ou superior à cota geodésica 2,4 m.

Artigo 7.º

Estrutura do espaço público

Os elementos de estruturação do espaço público (arruamentos, praças, jardins) constantes da planta de zonamento só poderão ser pontualmente ajustados mediante justificação técnica conclusiva, desde que o princípio geral definido no Plano não seja posto em causa e sem prejuízo do disposto no artigo 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

CAPÍTULO II

Condicionantes

Artigo 8.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

No território abrangido pelo PUPolisAveiro serão observadas as disposições legais referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes na planta de condicionantes e de acordo com a legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação.

Artigo 9.º

Zonas inundáveis

Na área inundável, identificada na planta de condicionantes pelo limite definido pela cota 2,10, os requerentes de pedido de informação prévia ou de licença de obras particulares, de obras de urbanização ou de operação de loteamento devem fazer prova, através de estudo adequado, de que o empreendimento, tal como se encontra projectado, não é susceptível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens.

CAPÍTULO III

Condições gerais da concepção do espaço e do uso do solo

SECÇÃO I

Qualificação do solo

Artigo 10.º

Zonamento

1 — O território abrangido pelo PUPolisAveiro integra, para efeitos de uso dominante, ocupação e transformação do solo, as seguintes categorias de espaço, tal como representadas na planta de zonamento:

- a) Áreas mistas;
- b) Áreas de comércio e serviços;

- c) Áreas residenciais;
- d) Áreas de equipamentos;
- e) Áreas destinadas a actividades turísticas;
- f) Áreas integradas na zona do centro histórico;
- g) Área de comércio, serviços, indústria e equipamentos;
- h) Áreas verdes, a que correspondem as subcategorias:

- i) Verde de utilização pública;
- ii) Verde de protecção e enquadramento;

- i) Área natural — recursos hídricos;
- j) Vias públicas e espaços-canais;
- k) Infra-estruturas.

2 — Na planta de zonamento são ainda identificadas:

- a) As localizações de equipamentos de uso e interesse colectivo, complementares dos usos dominantes das diferentes categorias de espaço, instalados ou não em parcelas com esse uso exclusivo;
- b) As áreas sujeitas à regulamentação de outros planos municipais de ordenamento do território, nomeadamente:
 - i) Áreas sujeitas à regulamentação do Plano Director Municipal de Aveiro;
 - ii) Áreas sujeitas à regulamentação do Plano de Pormenor do Centro;
- c) As zonas inundáveis.

3 — Subunidades operativas de planeamento e gestão. — A todos os polígonos que delimitam as categorias e subcategorias de espaços, identificadas nas alíneas a) a e) do n.º 1, correspondem subunidades operativas de planeamento e gestão, como unidades de projecto conjunto, às quais serão aplicáveis os termos de referência por forma a garantir a valorização e qualidade da imagem urbana, linguagem arquitectónica e integração paisagística.

SECÇÃO II

Uso do solo

SUBSECÇÃO I

Áreas mistas

Artigo 11.º

Caracterização

1 — As áreas mistas são áreas predominantemente edificadas ou a edificar, destinadas aos usos de habitação, comércio, serviços e equipamentos complementares, nas quais poderão ser admitidos outros usos desde que compatíveis com os primeiros, nos termos definidos na legislação específica.

2 — Encontram-se identificados na planta de zonamento nove sectores sujeitos à categoria de espaços de áreas mistas (AM).

Artigo 12.º

Regime de edificabilidade por sector

1 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 1 são:

- a) A área bruta de construção (Abc) máxima acima do solo é de 18 000 m²;
- b) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 30% da Abc acima do solo;
- c) Construção de um parque de estacionamento público com 260 lugares para veículos ligeiros;
- d) O número máximo de pisos é de três;
- e) A cêrcea máxima permitida é de 11 m;
- f) Os parâmetros de dimensionamento para estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, e demais legislação específica face à organização do programa;
- g) A frente sudoeste deste sector deve, obrigatoriamente, ser ocupada com comércio e serviços;
- h) Na frente nordeste do sector o número máximo de pisos é de um.

2 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 2 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 6500 m²;
- b) O programa dominante é a habitação;

- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 30 % da Abc acima do solo;
- d) O número máximo de pisos é de dois;
- e) Os parâmetros de dimensionamento para estacionamento decorrente do uso de habitação devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

3 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 3 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 6500 m²;
- b) O programa dominante é a habitação;
- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 30 % da Abc acima do solo;
- d) O número máximo de pisos é de dois;
- e) Os parâmetros de dimensionamento para estacionamento decorrente do uso de habitação devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

4 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 4 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 40 000 m²;
- b) A percentagem mínima de habitação colectiva é de 75 % da Abc acima do solo;
- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 10 % da Abc acima do solo;
- d) Os espaços destinados a comércio só poderão ser instalados no piso térreo, sendo que esta ocupação é obrigatória na frente poente do sector;
- e) O número máximo de pisos é de quatro;
- f) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro;
- g) O limite poente do polígono que define este sector constitui um alinhamento que determina vinculação para:
 - i) Execução de galeria comercial com 4 m de altura, resultante do recuo de implantação do edifício em 3 m e definida pelo balanço da laje do piso 1 dos edifícios;
 - ii) Execução de andar recuado (piso 4) a que corresponde um recuo de 3 m;
 - iii) Inexistência de desnível no sentido longitudinal do mesmo, de forma a estabelecer cotas de soleira constantes e unidade volumétrica da galeria comercial;
- h) O limite sudeste do polígono que define este sector constitui um alinhamento que determina vinculação para:
 - i) Execução de andar recuado (piso 4) a que corresponde um recuo de 3 m;
 - j) Execução de atravessamento viário entre a Alameda Marginal e a «Ponte Praça», pelo interior deste sector;
 - k) Execução de prolongamento do braço de canal existente no topo sul do sector, configurando uma área de água no interior do quarteirão.

5 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 5 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 2750 m²;
- b) O número máximo de pisos é de três;
- c) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

6 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 6 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 5500 m²;
- b) A percentagem mínima de habitação, colectiva e ou unifamiliar, é de 75 % da Abc acima do solo;
- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 10 % da Abc acima do solo;
- d) Os espaços destinados a comércio e serviços só poderão ser instalados no piso térreo dos edifícios;
- e) O número máximo de pisos é de três;
- f) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

7 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 7 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 15 696,70 m²;
- b) A percentagem mínima de habitação, colectiva e ou unifamiliar, é de 75 % da Abc acima do solo;
- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 10 % da Abc acima do solo;
- d) Os espaços destinados a comércio e serviços só poderão ser instalados no piso térreo dos edifícios;
- e) O número máximo de pisos é de quatro, podendo na zona fronteira à rotunda edificar-se um volume equivalente a 10 pisos;
- f) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

8 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 8 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 27 000 m²;
- b) A percentagem mínima de habitação colectiva é de 60 % da Abc acima do solo;
- c) A percentagem mínima de comércio e serviços é de 10 % da Abc acima do solo;
- d) O número máximo de pisos é de cinco;
- e) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

9 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AM 9 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 50 000 m²;
- b) Os parâmetros a adoptar para cálculo da área de estacionamento decorrente dos usos de habitação, comércio e serviços devem obedecer ao disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro.

SUBSECÇÃO II

Áreas de comércio e serviços

Artigo 13.º

Caracterização

1 — São áreas predominantemente destinadas ao comércio, serviços e equipamentos de uso e interesse colectivo com carácter complementar.

2 — Encontram-se identificados na planta de zonamento sete sectores sujeitos à categoria de espaços de áreas de comércio e serviços (ACS 1 a 5).

Artigo 14.º

Regime de edificabilidade por sector

1 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector ACS 1 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 17 500 m²;
- b) O número máximo de pisos é de dois.

2 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector ACS 2 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 2100 m²;
- b) O número máximo de pisos é de dois.

3 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector ACS 3 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 217,40 m²;
- b) O número máximo de pisos é de um.

4 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector ACS 4 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 1286,30 m²;
- b) O número máximo de pisos é de dois.

5 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector ACS 5 são:

- a) A Abc máxima acima do solo é de 540 m²;
- b) O número máximo de pisos é de dois.

SUBSECÇÃO III

Áreas residenciais

Artigo 15.º

Caracterização

1 — São áreas predominantemente edificadas ou a edificar, destinadas ao uso de habitação, onde se admitem outros usos, nomeadamente o uso industrial de actividades do tipo padarias e ou pastelarias, desde que compatíveis com os primeiros nos domínios definidos na legislação específica.

2 — Encontram-se identificadas na planta de zonamento dois sectores sujeitos à categoria de espaços de áreas residenciais (AR).

Artigo 16.º

Regime de edificabilidade por sector

1 — Encontra-se identificado na planta de zonamento um sector especial AR 1 sujeito à categoria de espaços de áreas residenciais com os seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos:

- a) Área destinada ao uso de habitação, constituída pela unidade «Bairro da Misericórdia»;
- b) Neste sector apenas se admitem obras de manutenção, recuperação e colmatação pontual em continuidade volumétrica das edificações existentes;
- c) O número máximo de pisos é de dois.

SUBSECÇÃO IV

Áreas de equipamentos

Artigo 17.º

Caracterização

1 — As áreas de equipamentos de uso e interesse colectivo correspondem às parcelas delimitadas na planta de zonamento e afectas ou a afectar, predominantemente, à instalação de equipamentos ou infra-estruturas estruturantes de interesse público.

2 — Encontram-se identificadas na planta de zonamento as seguintes subcategorias de espaços de equipamentos:

- a) Ensino (E);
- b) Cultura (C);
- c) Desporto (D);
- d) Administrativo (A);
- e) Judicial e ou prisional (J);
- f) Religioso (R);
- g) Mercados e feiras (MF);
- h) Plataforma intermodal (PI).

Artigo 18.º

Regime de edificabilidade

Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis às áreas de equipamento propostas são:

- a) Área de equipamento D 1 (desporto):
 - i) A Abc máxima acima do solo é de 2688 m²;
 - ii) A cêrcea máxima permitida é de 8 m;
- b) Área de equipamento D 2 (desporto):
 - i) Instalação de um edifício desportivo no interior do parque urbano central da cidade;
- c) Área de equipamento E 1 (ensino):
 - i) A Abc máxima acima do solo é de 4542,40 m²;
 - ii) O número máximo de pisos é de dois;
- d) Área de equipamento E 2 (ensino):
 - i) Área reservada à instalação do Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental;
 - ii) A Abc máxima acima do solo é de 250 m²;
 - iii) O número máximo de pisos é de um.
- e) Área de equipamento E 3 (ensino):
 - i) Operação de recuperação e remodelação do edifício da Fábrica das Moagens na qual não é permitida a alteração das edificações fronteiras aos arruamen-

tos no que respeita à volumetria e composição de fachadas;

- ii) No caso da proposta de intervenção implicar a demolição dos silos, poderá ser edificado um volume de construção correspondente a 70% do volume ocupado por estes, até ao número máximo de três pisos;
- f) Área de equipamento C 1 (cultura):
 - i) Área reservada à instalação da componente edificada do Eco-Museu da Ria de Aveiro;
 - ii) A Abc máxima acima do solo é de 2688 m²;
 - iii) O número máximo de pisos é de dois;
- g) Área de equipamento C 2 (cultura):
 - i) Área preservada como componente natural do Eco-Museu da Ria de Aveiro incluindo a Marinha da Troncalhada e um sistema de percursos de visita e reconhecimento dos valores ambientais existentes;
 - ii) A materialização do sistema de percursos de visita da área referida na alínea anterior deve cingir-se à valorização de alguns dos percursos existentes, com vista a uma utilização regrada e condicionada desta área de grande sensibilidade ambiental;
- h) Área de equipamento C 3 (cultura):
 - i) Instalação de equipamento de carácter cultural no interior do parque temático;
- i) Área de equipamento C 4 (cultura):
 - i) Operação de recuperação e remodelação do edifício da Fábrica Vitalal para a instalação de um equipamento de carácter cultural;
 - ii) Não é permitida a ampliação da área de implantação e volumetria existentes;
- j) Área de equipamento A 1 (administrativo):
 - i) Instalação de um equipamento vocacionado para a valorização das qualidades ambientais locais;
 - ii) A Abc máxima acima do solo é de 5000 m²;
 - iii) O número máximo de pisos é de três.

SUBSECÇÃO V

Áreas de actividade turística

Artigo 19.º

Caracterização

1 — São áreas predominantemente destinadas a actividade turística e equipamentos com carácter complementar.

2 — Encontram-se identificados na planta de zonamento quatro sectores sujeitos à categoria de espaços de áreas de actividade turística (AT 1 a AT 4).

Artigo 20.º

Regime de edificabilidade por sector

1 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AT 1 são:

- a) Área destinada à instalação de unidade hoteleira;
- b) A Abc máxima acima do solo é de 11 500 m²;
- c) O número máximo de pisos é de cinco, sendo que ao último deverá corresponder uma redução de 40% da área do piso tipo.

2 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AT 2 são:

- a) Área destinada à instalação de equipamento de carácter turístico;
- b) A Abc máxima acima do solo é de 4000 m²;
- c) O número máximo de pisos é de dois.

3 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AT 3 são:

- a) Área destinada à instalação de torre panorâmica;
- b) A Abc máxima acima do solo é de 600 m²;
- c) A cêrcea máxima admitida é de 15 m.

4 — Os indicadores e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao sector AT 4 são:

- a) Área destinada à instalação de uma unidade hoteleira com características particulares vocacionada para uma cultura ambiental e valorização da paisagem envolvente;
- b) A *ABC* máxima acima do solo é de 1500 m²;
- c) O número máximo de pisos é de dois sobreelevados face ao plano definido pelas marlinhas, libertando a leitura da paisagem;
- d) Os materiais a aplicar devem fundamentar-se nos sistemas construtivos em madeira por forma a configurar uma edificação formalmente cuidada face ao contexto sensível em que se enquadra;
- e) Os sistemas de infra-estruturas devem procurar soluções ecológicas por forma a minimizar o impacto de eventuais intervenções físicas no *habitat* envolvente à localização da edificação.

SUBSECÇÃO VI

Áreas integradas na zona do centro histórico

Artigo 21.º

Caracterização

É um conjunto edificado integrado na zona do centro histórico da cidade de Aveiro.

Artigo 22.º

Regime de edificabilidade

Os licenciamentos ou autorizações nesta área ficam sujeitos aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo de outros requisitos particulares às intervenções em questão, nos termos da legislação em vigor:

- a) As construções existentes devem, em princípio, ser conservadas, restauradas ou remodeladas;
- b) Apenas serão permitidas demolições totais ou parciais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico, ou quando a sua beneficiação ou reparação não seja técnica ou economicamente viável;
- c) A determinação dos alinhamentos e cêrceas dos edifícios fica condicionada pelos alinhamentos das fachadas dos edifícios contíguos e pela cêrcea dominante na envolvente e frente urbana em que se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios dissonantes;
- d) Não serão permitidas novas construções que alterem a escala urbana da área em que se inserem, nomeadamente no que se refere ao volume e cêrcea do edifício e à composição e materiais utilizados nas fachadas;
- e) A composição e o tratamento das fachadas deverão cumprir as seguintes determinações:
 - i) No plano de fachada confinante com a via pública não é permitida a construção de corpos salientes. Nos casos em que se considere a existência de varandas salientes, estas deverão corresponder apenas ao plano horizontal, não podendo as guardas de protecção ser executadas com recurso a alvenarias ou outros elementos opacos;
 - ii) As empenas dos edifícios deverão, em regra, ser rebocadas e pintadas, podendo ser ponderada a utilização de outros revestimentos em função das características e enquadramento do local em causa;
 - iii) Nas obras de conservação, restauro e remodelação as características e os materiais a utilizar nos vãos e no revestimento das fachadas, caso se proponha a sua substituição, estão sujeitos à aplicação dos materiais de construção originais do edifício;
 - iv) Não é permitida a aplicação de azulejos no revestimento exterior dos edifícios sempre que os padrões pretendidos colidam com a dignidade ambiental da área em que se inserem;
 - v) Não é permitida a aplicação de materiais de revestimento que colidam com a dignidade ambiental da área em que se inserem;
 - vi) Não é permitida a pintura de cantarias;
 - vii) Não é permitida a aplicação de estores e persianas exteriores;
 - viii) Não é permitida a instalação de aparelhos, mecanismos e condutas de ventilação ou exaustão aparentes sobre fachadas;

f) A composição e o tratamento das coberturas deverão cumprir as seguintes determinações:

- i) As coberturas deverão ser executadas com recurso a elementos cerâmicos na cor de argila tradicional de forma a salvaguardar factores de continuidade cromática, salvo nos casos em que a solução arquitectónica justifique a utilização de outro material;
- ii) Não é permitida a aplicação de telhas vidradas ou pintadas, telhas de cimento, placas de fibrocimento e chapas metálicas ou plásticas;
- iii) Nas obras de conservação, restauro e remodelação deverá ter-se em atenção a forma e número de águas da cobertura, de forma a respeitar-se as características originais dos edifícios;
- iv) As formas e inclinações das coberturas deverão ter em consideração as características das coberturas tradicionais, não sendo permitida a utilização de coberturas inclinadas em ruptura com as características em presença na envolvente;
- v) Dada a particularidade das soluções de cobertura em terraço, a sua utilização será ponderada tendo em consideração a especificidade da situação em causa;
- vi) Poderá ser permitida a construção de mansardas desde que não prejudiquem as características arquitectónicas do edifício e não venham perturbar o seu valor de conjunto;
- vii) Não é permitida a construção de andares recuados;
- viii) Não é permitida a utilização de beirais balançados. A utilização de beiral deve corresponder ao uso de telha de beiral tradicional, sobre friso ou cornija;
- ix) Não é permitida a instalação de aparelhos, mecanismos e condutas de ventilação ou exaustão aparentes sobre as coberturas;

g) A composição e o tratamento dos logradouros e anexos deverão cumprir as seguintes determinações:

- i) Os anexos, entendidos como áreas cobertas não incorporadas no edifício principal, não poderão ter mais de um piso e a área coberta não poderá exceder 10% da área do lote;
- ii) Os logradouros serão preferencialmente ocupados com áreas verdes, devendo nas áreas de pavimento utilizar-se materiais permeáveis ou semipermeáveis;
- iii) A vegetação e ou arborização existente no interior dos logradouros, que constitua factor de interesse ambiental, deverá ser mantida;
- h) As alterações de uso dos edifícios devem considerar a função habitacional como função predominante, devendo ser assegurada uma percentagem mínima de 25% do total da *ABC* acima do solo. A ocupação total de um edifício por outra função (que não a habitacional) pode ser considerada quando se trate de equipamento de carácter público ou interesse colectivo ou outra função de importância local;
- i) A construção de garagens e acessos a garagens ou interiores de quarteirão poderá não ser permitida quando o carácter da área e da rua em presença desaconselhe a sua localização;
- j) Não é permitida a construção de marquises;
- k) A publicidade no exterior dos edifícios deve obedecer a um cuidado estudo de inserção urbana e está sujeita a licenciamento ou autorização específica;
- l) A entidade licenciadora poderá levar a cabo acções de intervenção no edificado existente com vista à correcção ou demolição de elementos dissonantes.

SUBSECÇÃO VII

Áreas de comércio, serviços, indústria e equipamento

Artigo 23.º

Caracterização

As áreas de comércio, serviços, indústria e equipamento são áreas destinadas à instalação dos estaleiros navais, clubes náuticos e demais programas complementares.

Artigo 24.º

Regime de edificabilidade

Os licenciamentos ou autorizações nesta área ficam sujeitos aos seguintes indicadores e parâmetros urbanísticos, sem prejuízo de outros requisitos particulares às intervenções em questão:

- a) As unidades industriais a instalar neste sector são essencialmente de tipo 2, podendo existir os tipos 3 e 4;

- b) A profundidade máxima de construção contada desde o limite sudeste do polígono que define este sector é de 60 m, sendo a restante área compreendida entre o limite noroeste do polígono de implantação e o canal central destinada a área exterior dos estaleiros navais;
- c) As indústrias que produzem resíduos industriais promoverão a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou reutilização, de acordo com o estipulado na legislação vigente complementar;
- d) Deverá ser assegurada a construção e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais dessas instalações possam ser descarregadas nos colectores municipais, no solo ou na água, satisfazendo integralmente os parâmetros estabelecidos na legislação em vigor;
- e) Deverá ser garantida a eliminação de poeiras e cheiros, nomeadamente através de eficientes equipamentos para aspiração e filtração localizada e respectiva recolha, dando cumprimento à legislação em vigor;
- f) Deverá ser dado cumprimento ao estipulado em 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;
- g) A cêrcea máxima permitida é de 8 m, quer para as unidades industriais, quer para as instalações dos clubes náuticos.

SUBSECÇÃO VIII

Áreas verdes

Artigo 25.º

Caracterização

1 — As áreas verdes integram:

- a) Verde de utilização pública;
- b) Verde de protecção e enquadramento.

2 — As áreas verdes de utilização pública correspondem a parques públicos ou de utilização pública e ainda a praças, alamedas e jardins com carácter estruturante do verde público urbano, sendo a ocupação do solo predominantemente de coberto vegetal, admitindo-se a edificabilidade apenas quando destinada a equipamentos de utilização pública ou estruturas de apoio à fruição da área enquanto lazer e recreio, sem prejuízo do seu valor patrimonial e da sua identidade enquanto espaço verde urbano.

3 — As áreas verdes de protecção e enquadramento correspondem aos sectores de território que cumprem funções de protecção e enquadramento paisagístico às diversas funções urbanas.

4 — Para qualquer intervenção nestas áreas, integradas na REN ou na RAN, deverá considerar-se o regime do uso do solo sujeito ao previsto nos diplomas legais aplicáveis.

SUBSECÇÃO IX

Área natural — Recursos hídricos

Artigo 26.º

Caracterização

1 — São áreas naturais — recursos hídricos genericamente definidos pelo sistema global da ria de Aveiro às quais se aplica a legislação específica.

2 — Para todo o território abrangido pelo Plano deverá ser salvaguardada uma faixa de 10 m para livre fruição pública.

SUBSECÇÃO X

Vias públicas e espaços-canais

Artigo 27.º

Caracterização

1 — As áreas destinadas a vias públicas são áreas de domínio público destinadas à circulação de pessoas e veículos, correspondendo ao somatório das áreas destinadas às faixas de rodagem e estacionamento de veículos, aos passeios, às praças e a outros espaços que beneficiem a circulação e o espaço público.

2 — Os espaços-canais encontram-se indicados na planta de zonamento e integram o canal do IP 5 e o canal de caminho de ferro, compreendendo, para além da zona das vias respectivas, os nós e faixas de enquadramento respectivas.

3 — Encontram-se definidos na planta de zonamento dois espaços-canais de reserva para circulação de eléctrico.

Artigo 28.º

Condições de edificabilidade nas áreas confinantes com espaços-canais

1 — Os espaços-canais não constituem vias habilitantes para efeitos de edificação.

2 — Não é permitida a abertura de acessos directos entre os espaços-canais, referidos no n.º 2 do artigo anterior, e as propriedades confinantes.

3 — As novas urbanizações ou construções que se executem nas margens envolventes e contíguas com os espaços-canais deverão projectar e executar soluções de minimização dos impactes a que estiverem sujeitas, quando tal se demonstre tecnicamente como exigível.

SUBSECÇÃO XI

Infra-estruturas

Artigo 29.º

Caracterização

São áreas destinadas à instalação dos portos de recreio PR 1, PR 2, PR 3 e PR 4 e à plataforma intermodal (PI).

Artigo 30.º

Condições de execução ou edificabilidade

1 — A execução das obras que incidem sobre as áreas destinadas aos portos de recreio deve ter em consideração os seguintes requisitos:

- a) A programação da execução do porto de recreio deve ter em consideração as questões relacionadas com as dragagens, transporte e depósito dos dragados;
- b) Os projectos destes equipamentos deverão ser sujeitos ao regime jurídico dos processos de avaliação de impacte ambiental;
- c) O tratamento da configuração e regularização das margens dos portos de abrigo, infra-estruturas hidráulicas, está condicionado ao desenvolvimento dos estudos de engenharia hidráulica.

2 — A área destinada ao PI rege-se pelos seguintes requisitos:

- a) Operação de recuperação e remodelação do edifício da antiga lota do porto de Aveiro, no qual, para além das funções inerentes ao porto intermodal, podem ser instaladas actividades de comércio e serviços;
- b) Não é permitida a ampliação da área de implantação e volumetria existentes;
- c) Deve ser preservada a tipologia do edifício, nomeadamente no que se refere à manutenção do espaço exterior coberto, situado a poente, ainda que possa ser equacionada a substituição dos elementos construtivos existentes.

CAPÍTULO IV

Disposições especiais relativas à edificação

Artigo 31.º

Património edificado

1 — Encontram-se identificados na planta de condicionantes os seguintes imóveis classificados como imóveis de interesse público existentes na área de intervenção do PUPolisAveiro:

- a) Edifício Arte Nova — Casa Major Pessoa, Rua do Dr. Barbosa de Magalhães, 9, 10 e 11, e Travessa do Rossio;
- b) Edifício Arte Nova, Rua de João Mendonça (antiga Rua do Cais), 5 a 7;
- c) Edifício da Capitania do Porto de Aveiro — Casa dos Arcos, Rua de Viana do Castelo.

2 — Encontra-se identificada na planta de condicionantes o seguinte imóvel a classificar como imóvel de interesse municipal existente na área de intervenção do PUPolisAveiro:

- a) Casa da Rua do Tenente Resende, 30 (actual Pensão/Restaurante Ferro).

3 — Encontram-se identificados na planta de condicionantes os seguintes imóveis em vias de classificação existentes na área de intervenção do PUPolisAveiro:

- a) Conjunto de armazéns de sal do canal de São Roque.

4 — As intervenções nestes edifícios ficam sujeitas às seguintes determinações:

- a) As intervenções a realizar nos bens classificados, em vias de classificação e respectivas zonas de protecção ficam sujeitas a parecer prévio vinculativo do órgão competente da administração do património cultural;
- b) Deverão reger-se por critérios de manutenção e recuperação de forma a respeitar a sua integridade arquitectónica;
- c) No caso de edifícios e equipamentos com programas especiais, a entidade licenciadora poderá nos termos legais e mediante a análise de soluções alternativas do ponto de vista arquitectónico, técnico e económico, que demonstrem a impossibilidade de proceder apenas à manutenção do edifício, permitir a execução de obras que viabilizem a instalação do programa pretendido.

Artigo 32.º

Património arqueológico

1 — Localizando-se na área do Plano locais de grande importância arqueológica, nomeadamente o sítio dito ria de Aveiro B-C, inventariado pelo despacho n.º 2627/2000 (2.ª série), de 2 de Fevereiro, bem como outros que venham a ser inventariados com a existência, quer do património arqueológico subaquático, quer terrestre, todos os trabalhos que envolvam transformação de solos, revolvimento ou remoção de terreno no solo, subsolo ou nos meios subaquáticos deverão obrigatoriamente ser antecedidos das respectivas medidas de salvaguarda, que poderão implicar intervenções arqueológicas preventivas e de salvamento, a definir face aos projectos de execução de cada uma das obras a realizar.

2 — O disposto no número anterior aplica-se em todas as zonas de achados arqueológicos comunicados ao Centro Nacional de Arqueologia Náutica e Subaquática.

Artigo 33.º

Elementos construtivos

1 — As instalações de equipamentos técnicos deverão ser consideradas parte integrante do projecto de arquitectura e, como tal, participar na composição dos edifícios.

2 — A concepção e dimensionamento dos acessos aos edifícios devem respeitar as normas técnicas constantes do Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de Maio.

CAPÍTULO V

Sistemas de execução do Plano

Artigo 34.º

Sistemas de execução

Os sistemas de execução a aplicar no desenvolvimento das operações urbanísticas, através de qualquer unidade de execução que vier a ser concretizada, são os previstos no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 35.º

Alterações à legislação e omissões

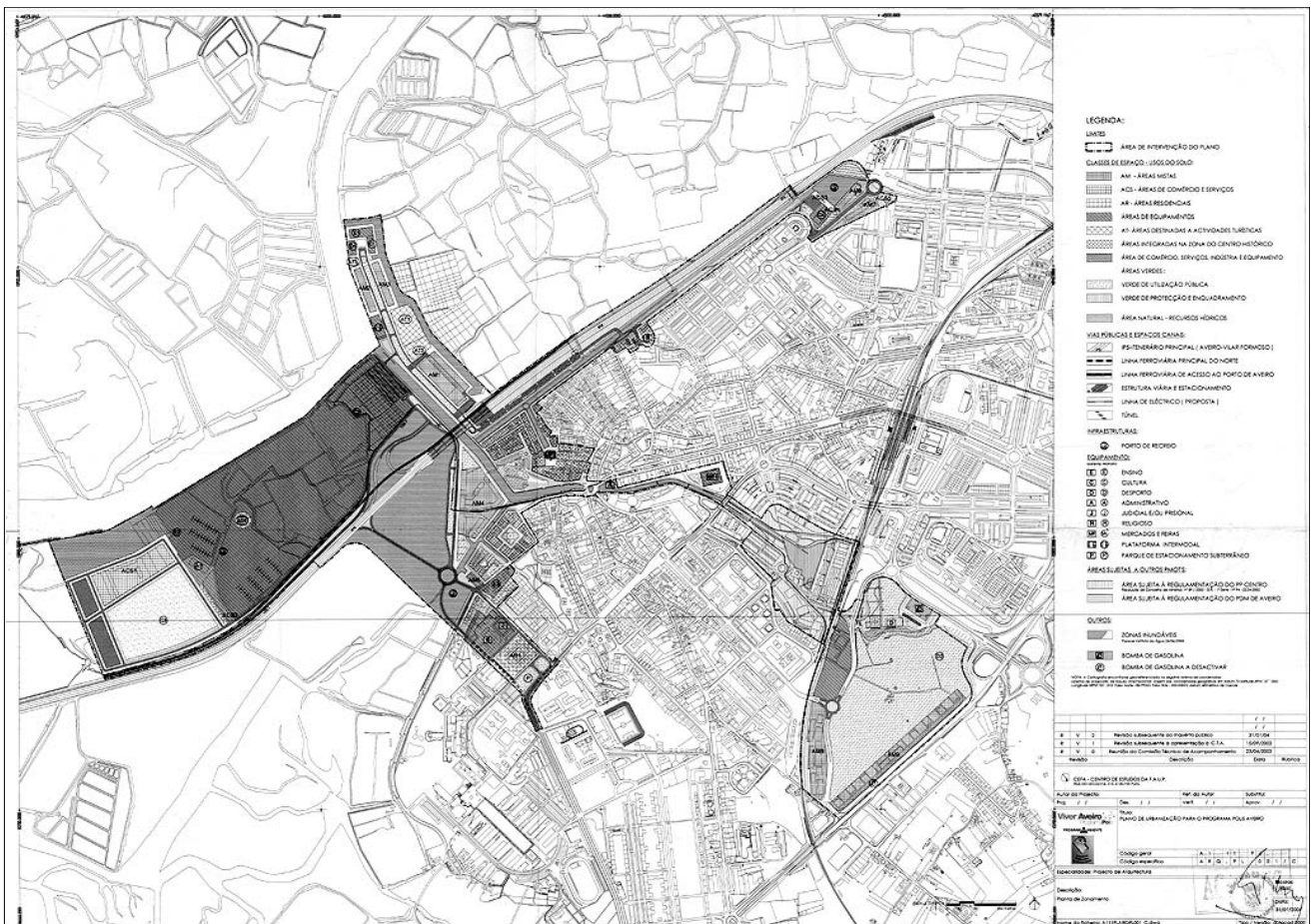
1 — Nos casos em que os diplomas legais mencionados no presente Regulamento forem alterados, as remissões expressas feitas para os mesmos são automaticamente transferidas para a nova legislação.

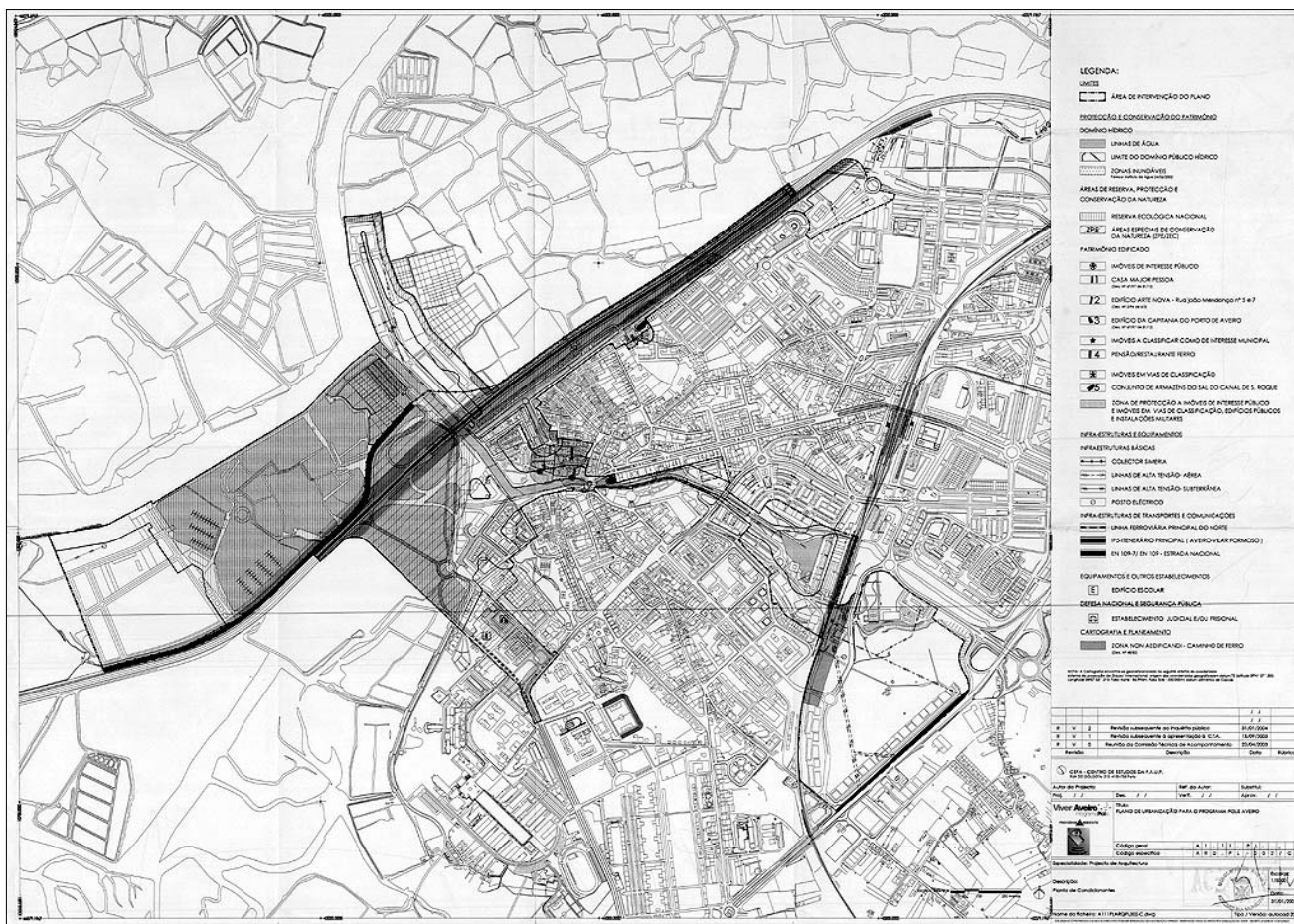
2 — As situações não previstas no presente Regulamento aplicar-se-á o disposto na demais legislação em vigor.

Artigo 36.º

Entrada em vigor e vigência

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





Resolução do Conselho de Ministros n.º 73/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou, em 19 de Fevereiro de 2004, o estabelecimento de medidas preventivas para a área de intervenção do futuro Plano de Urbanização da Zona Envolvente à VL 3 entre a EN 1-15 e o IC 2, pelo prazo de dois anos.

O estabelecimento de medidas preventivas para esta área destina-se a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução do futuro Plano de Urbanização da Zona Envolvente à VL 3 entre a EN 1-15 e o IC 2.

Para a área a abranger pelas presentes medidas preventivas encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 28/94, de 6 de Maio, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/2001, de 30 de Março.

Assim, na área a abranger pelas presentes medidas preventivas devem ser respeitadas as regras constantes deste instrumento de planeamento territorial que não contrariem o conteúdo das presentes medidas preventivas.

De mencionar que as medidas preventivas vigoram pelo prazo de dois anos, dependendo a respectiva prorrogação pelo prazo de um ano de nova deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Muni-

cipal, sujeita a ratificação, por força do disposto nos n.ºs 1 e 9 do artigo 112.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

De referir ainda que nas áreas classificadas no Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia como Reserva Agrícola Nacional, Reserva Ecológica Nacional e domínio hídrico se aplica o disposto nos respectivos regimes legais em vigor.

Salienta-se igualmente que nas zonas de protecção das linhas eléctricas de alta tensão e estradas nacionais se devem observar os condicionamentos previstos, respectivamente, no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

Nos últimos quatro anos não foram estabelecidas medidas preventivas para a área.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 109.º, em conjugação com o n.º 8 do artigo 80.º, ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

Ratificar o estabelecimento de medidas preventivas na área delimitada na planta anexa, pelo prazo de dois anos, cujo texto também se publica em anexo, fazendo ambos parte integrante da presente resolução.

Presidência do Conselho de Ministros, 2 de Fevereiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.