



Plano de Pormenor do Centro – Revisão

Regulamento

ÍNDICE

PREÂMBULO	3
TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial.....	5
Artigo 2.º - Objetivos	5
Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	5
Artigo 4.º - Conteúdo documental.....	5
Artigo 5.º - Conceitos	6
TÍTULO II - CONDICIONANTES.....	6
Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública	6
TÍTULO III – VALORES CULTURAIS E AMBIENTAIS	7
Artigo 7.º - Arqueologia.....	7
Artigo 8.º - Barreiro	7
Artigo 9.º - Capela de S. Tomás de Aquino.....	7
Artigo 10.º - Zonamento acústico.....	7
Artigo 11.º - Zonas Inundáveis	7
TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS	8
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	8
Artigo 12.º - Qualificação	8
Artigo 13.º - Condições de incompatibilidade.....	8
Artigo 14.º - Eficiência e Sustentabilidade	9
CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 3	9
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES COMUNS	9
Artigo 15.º - Caracterização	9
Artigo 16.º - Usos	9
SECÇÃO II – NOVAS EDIFICAÇÕES.....	10
Artigo 17.º - Integração visual.....	10
Artigo 18.º - Implantação.....	10
Artigo 19.º - Pisos.....	10
Artigo 20.º - Varandas.....	11
Artigo 21.º - Coberturas	11
Artigo 22.º - Materiais.....	11
Artigo 23.º - Equipamentos técnicos e de apoio	11
SECÇÃO III – PREEXISTÊNCIAS.....	12
Artigo 24.º - Identificação	12
Artigo 25.º – Operações urbanísticas.....	12
CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES.....	12
Artigo 26.º - Disposições gerais.....	12
Artigo 27.º - Espaço Verde Urbano	13
Artigo 28.º - Áreas de Utilização Coletiva	13

Artigo 29.º - Canais Urbanos.....	13
CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS.....	14
Artigo 30.º - Disposições específicas.....	14
CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES.....	15
Artigo 31.º - Mobilidade Suave	15
Artigo 32.º - Estacionamento	15
CAPÍTULO VI – ESPAÇOS e INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA.....	16
Artigo 33.º - Caraterização	16
Artigo 34.º - Espaços Públicos.....	16
Artigo 35.º - Áreas Privadas de Utilização Pública	16
Artigo 36.º - Infraestruturas gerais	16
TÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO	17
Artigo 37.º - Execução.....	17
Artigo 38.º - Perequação.....	17
TÍTULO VI– DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
Artigo 39.º - Elaboração e organização de projetos.....	17
Artigo 40.º - Regime Supletivo	18
Artigo 41.º - Atualizações.....	18
Artigo 42.º - Vigência	18

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa transpor para o território as opções estratégicas que decorreram do processo de reflexão inerente à elaboração da revisão do Plano de Pormenor do Centro (PPC), de forma a concretizar territorialmente os objetivos da revisão, que assentam nas seguintes premissas:

- Promover a articulação com a estrutura urbana existente, numa base de gestão programada do território;
- Garantir a qualidade ambiental, valorizando o espaço público e qualificando a sua relação com o espaço privado;
- Definir critérios de localização de distribuição dos usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais e de serviços, adotando parâmetros com alguma flexibilidade regulamentar;
- Desenvolver um conjunto de equipamentos de interesse geral para a cidade;
- Preservar e valorizar os valores patrimoniais e arqueológicos;
- Viabilizar financeiramente a intervenção urbana.

Face à experiência de gestão urbanística na implementação do PPC, verificou-se, também, a necessidade de atualização e revisão das disposições regulamentares vinculativas dos particulares, contidas na proposta do Plano vigente.

Em matéria de servidões e restrições de utilidade pública, decorrente das reuniões e concertação com a Agência Portuguesa do Ambiente / Administração da Região Hidrográfica do Centro (APA/ARH), em sede da elaboração da 1ª revisão do PDM, e face à demarcação existente da LMPAVE - a linha da máxima preia-mar de águas vivas equinociais, os canais urbanos são considerados ainda como DPM – Domínio Público Marítimo com a respetiva margem de 50 metros, pelo que, houve também necessidade de correção da *Planta de Condicionantes* do PPC.

O novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no seu artigo 93.º, determina que os planos municipais devem ser obrigatoriamente revistos quando a respetiva monitorização e avaliação, consubstanciada nos Relatórios de Estado do Ordenamento do Território (REOT), identificar níveis de execução e uma evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes e que sejam suscetíveis de determinar uma modificação do modelo territorial definido. De facto, os REOT de 2015 e de 2020 evidenciam a fraca dinâmica urbanística neste território e, naturalmente, um desajustamento face à evolução socioeconómica e de modelo territorial.

Assim, a revisão do PPC procede a uma atualização das normas regulamentares, potenciando maior flexibilidade na gestão da área de intervenção, assim como, a uma simplificação do desenho urbano para as áreas disponíveis, visando uma maior adequação às variações de procura e fomentando a colmatação dos vazios urbanos que subsistem nesta área, que é, em

termos globais, uma das mais centrais, procuradas e desejadas da cidade. Esta operação sustenta-se na manutenção das capacidades construtivas já previstas no Plano em vigor e na angariação de mais espaços verdes e de utilização pública, na busca de um maior equilíbrio ambiental e qualificação dos espaços de fruição.

Na proposta é determinante a incorporação e valorização dos elementos patrimoniais, nomeadamente, com a implementação do Centro Interpretativo de História Natural de Aveiro, consubstanciado num espaço verde de características únicas, que abraça o antigo barreiro da Fábrica Jerónimo Pereira Campos e que irá permitir não só perpetuar a história das antigas fábricas de cerâmica que ocupavam esta área, como também dar a conhecer a particularidade geológica, geomorfológica, paleontológica e de registo fóssil, numa abordagem lúdico-educativa singular. Este enquadramento será possível pela eliminação de parcelas com elevada capacidade construtiva pertencentes à Câmara Municipal de Aveiro, integradas agora em Espaço Verde.

É ainda de destacar, neste âmbito, a intervenção no sítio da Capela de S. Tomás de Aquino, referenciada ao séc. XIX, reabilitando memórias que lhe estão associadas e integrando espaços de uso múltiplo, enquadrados na rede pedonal envolvente.

Os pressupostos da revisão do PDM, que veio reformular o planeamento urbano do Município, assente na territorialização das fortes relações entre Homem/Natureza e História/Futuro, foram reforçados nesta proposta, num processo de elaboração que decorreu de forma aberta e participada, formal, e sempre disponível às interações propiciadas por uma gestão do Poder Local de proximidade, como prática estruturada da gestão do Município de Aveiro, e na procura da definição de soluções com viabilidade e qualidade urbana.

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito territorial

1. O presente Regulamento aplica-se à área do Plano de Pormenor do Centro, adiante designado por Plano.
2. A área do Plano encontra-se representada na *Planta de Implantação*, circunscrevendo-se à seguinte delimitação: Rua Sr. dos Aflitos, caminho-de-ferro - Linha do Norte, tardo dos edifícios da Rua Sebastião Magalhães Lima e Rua Jaime Moniz, Av. 5 de Outubro e Rua Comandante Rocha e Cunha.

Artigo 2.º - Objetivos

São objetivos deste Plano:

- a) Promover a articulação com a estrutura urbana existente, numa base de gestão programada do território;
- b) Promover o aumento da eficiência ambiental da cidade, adotando um quadro de medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas;
- c) Garantir a qualidade ambiental, valorizando o espaço público e qualificando a sua relação com o espaço privado;
- d) Definir critérios de localização de distribuição dos usos habitacionais e das atividades turísticas, comerciais e de serviços, adotando parâmetros com alguma flexibilidade regulamentar;
- e) Promover o desenvolvimento de um conjunto de equipamentos de interesse geral para a cidade;
- f) Preservar e valorizar os valores patrimoniais e arqueológicos;

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano integra e articula as orientações e disposições estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM), o qual estabelece a qualificação da sua área como *Espaço Central Tipo 3*.

Artigo 4.º - Conteúdo documental

1. Os elementos que constituem o Plano são os seguintes:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação e quadro de síntese;
 - c) Planta de Implantação - Unidade territorial – Distribuição funcional por pisos;
 - d) Planta de Condicionantes.
2. Os elementos que acompanham o Plano são os seguintes:
 - a) Relatório – Fundamentação da Proposta e Execução do Plano
 - b) Relatório de fundamentação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
 - c) Planta e Relatório de transformação fundiária;
 - d) Planta de Localização;
 - e) Planta da Situação existente;
 - f) Extratos das Plantas de Ordenamento e da Planta de Condicionantes do PDM;
 - g) Extrato da Carta da REN;

- h) Planta de Zonamento;
- i) Plantas de Infraestruturas:
 - i. Rede de abastecimento de água;
 - ii. Rede de águas pluviais;
 - iii. Rede de gás;
 - iv. Rede de média tensão;
 - v. Rede de baixa tensão e iluminação pública;
 - vi. Rede de saneamento;
 - vii. Rede de telecomunicações;
- j) Planta de compromissos urbanísticos;
- k) Relatório e Extratos do Mapa de Ruído:
 - i. Classificação de zonas sensíveis e zonas mistas;
 - ii. Classes de níveis sonoros – Indicador Lden;
 - iii. Classes de níveis sonoros – Indicador Ln;
 - iv. Compatibilidades - Indicador Lden;
 - v. Compatibilidades - Indicador Ln;
- l) Ficha de Dados Estatísticos;
- m) Planta de modelação do terreno e perfis;
- n) Relatório de Ponderação das Participações da Discussão Pública.

Artigo 5.º - Conceitos

1. Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados na legislação e regulamentos aplicáveis e, ainda, o seguinte:
 - a) **Superfície de pavimentos** - Área de todos os pisos habitáveis, medida em m², pelo perímetro exterior das paredes exteriores, incluindo corpos balançados e excluindo terraços e varandas, áreas em sótão sem pé direito regulamentar e espaços exteriores cobertos de utilização pública (galerias);
 - b) **Habitável** - O uso do piso ou pavimento, que dotado de pé direito regulamentar, se destina a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamento e ou indústria.

TÍTULO II - CONDICIONANTES

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

1. Na área do Plano identifica-se a presença de vários bens de utilidade pública e de interesse coletivo que, decorrente diretamente da Lei, são sujeitos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente:
 - a) Recursos Naturais - Domínio Público Hídrico:
 - i. Leitos e Margens das Águas Fluviais
 - ii. Leito e Margem das Águas do Mar (Domínio Público Marítimo)
 - b) Recursos Ecológicos - Reserva Ecológica Nacional
 - c) Infraestruturas - Rede Ferroviária:
 - i. Zona *non aedificandi* da Linha do Norte;
 - d) Infraestruturas - Rede Elétrica:
 - i. Servidão das Linhas de Média Tensão;

- e) Património Classificado - Monumentos de Interesse Público:
- i. Zona Geral de Proteção – Edifício na Avenida Dr. Lourenço Peixinho, 154-156, gaveto com a Rua Eng. Oudinot, 7-11 - Portaria n.º 182/2013, DR, 2ª série, n.º 67 de 5/4/2013.
2. Aos bens de utilidade pública e de interesse coletivo, identificados no ponto anterior, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, quer estejam ou não representadas na *Planta de Condicionantes*, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo, constantes do Plano.
 3. Os limites de parcelas, traçados na Planta de Implantação deste Plano, que se sobrepõem com áreas do Domínio Público Marítimo, não constituem direitos de titularidade privada, estando ainda o uso e a ocupação nestas áreas, sujeitos ao disposto na legislação aplicável, designadamente a obtenção prévia de título de utilização dos Recursos Hídricos, nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31 de maio.

TÍTULO III – VALORES CULTURAIS E AMBIENTAIS

Artigo 7.º - Arqueologia

Na *Área de Sensibilidade Arqueológica Elevada*, identificada na *Planta de Implantação*, aplicam-se as respetivas disposições do regulamento do PDM.

Artigo 8.º - Barreiro

O *barreiro* constitui-se como um espaço de referência histórica e arqueológica, associado à antiga Fábrica Jerónimo Pereira Campos e com uma componente paleontológica, o qual deve ser objeto de projeto integrado de preservação e valorização, no contexto dos Espaços Verdes do Plano.

Artigo 9.º - Capela de S. Tomás de Aquino

As referências identitárias da Capela de S. Tomás de Aquino devem ser integradas num projeto específico de construção que valorize a sua componente histórica e patrimonial e que potencie a sua multifuncionalidade.

Artigo 10.º - Zonamento acústico

Para efeitos do cumprimento do regime legal de poluição sonora conferido pelo Regulamento Geral do Ruído (RGR), o Plano inscreve-se em Zonas Mistas, pelo que devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:

- a) Lden – Indicador de ruído diurno-entardecer-noturno, 24 horas – Nível sonoro máximo admissível ≤ 65 dB (A);
- b) Ln – Indicador de ruído noturno - Nível sonoro máximo admissível ≤ 55 dB (A).

Artigo 11.º - Zonas Inundáveis

1. As *Zonas Inundáveis* identificadas na *Planta de Implantação* pelo limite da maior cheia conhecida, encontra-se protegida pelo Sistema de Eclusa e Comportas, que impede a

propagação do efeito das marés, fazendo contenção de cheias, com gestão e monitorização, em permanência durante 24 horas, pela Câmara Municipal de Aveiro.

2. Nas *Zonas Inundáveis* aplicam-se as correspondentes disposições do PDM, designadamente, as de garantia de medidas especiais de prevenção e de proteção para segurança de pessoas e bens.
3. As operações urbanísticas devem, obrigatoriamente, apresentar estudo adequado que demonstre que o empreendimento projetado não é suscetível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens, em especial pelo método construtivo e materiais a utilizar.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 12.º - Qualificação

1. A qualificação do solo constante da *Planta de Zonamento*, tendo como base a disciplina e os fundamentos do PDM, resulta da necessária adequação e ajustamento à escala e detalhe do plano de pormenor, bem como, às condições e singularidades desta zona específica da cidade.
2. A área do Plano, de acordo com o PDM integra-se em Solo Urbano e está delimitada como *PMOT 1 - PP Centro*.
3. Para efeitos de ocupação, uso ou transformação do solo, consideram-se as seguintes categorias funcionais do Solo Urbano:
 - a) Categoria: Espaços Centrais;
 - i. Subcategoria: Espaço Central Tipo 3 (EC3);
 - b) Categoria: Espaços Verdes;
 - i. Subcategoria: Espaço Verde Urbano (EV1);
 - ii. Subcategoria: Áreas de Utilização Coletiva;
 - iii. Subcategoria: Canais Urbanos (EV2).

Artigo 13.º - Condições de incompatibilidade

Considera-se existirem condições de incompatibilidade de usos sempre que a ocupação, edificação ou a atividade:

- a) Dê lugar à produção de fumos ou emanações gasosas, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbe gravemente as condições de segurança e de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Constitua fator de risco para a integridade de pessoas e bens e acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão ou toxicidade;

- d) Prejudique a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Configure intervenções que contribuam para a descaraterização ambiental ou provoquem efeitos nocivos para o ambiente;
- f) Contribua para a desqualificação estética da envolvente, pelas suas dimensões ou outras características não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente;
- g) Corresponda a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente, quanto ao Regulamento de Atividade Económica e Industrial (REAI), ao Regulamento Geral do Ruído (RGR) e ao Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.

Artigo 14.º - Eficiência e Sustentabilidade

Visando o equilíbrio do ambiente urbano, a eficiência energética e a utilização racional dos recursos, contribuindo para a captura de carbono e a redução da temperatura urbana, deve privilegiar-se:

- a) A promoção da eficiência do espaço público, compreendendo os sistemas urbanos de água e saneamento e a iluminação pública adequada;
- b) A promoção da utilização de energias renováveis e da sua gestão inteligente através da adoção de sistemas integrados de produção para autoconsumo, com soluções que assegurem a eficiência energética dos edifícios;
- c) O aumento de áreas permeáveis e a restrição da impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico, bem como a promoção de sistemas de recolha e reutilização das águas pluviais e residuais para fins domésticos e ou de rega;
- d) A criação de áreas verdes e ou arborizadas nos espaços de utilização pública, logradouros e coberturas das edificações;
- e) A implementação e a integração de soluções que estimulem a mobilidade suave.

CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 3

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 15.º - Caracterização

O *Espaço Central Tipo 3* (EC3) corresponde a uma área privilegiada da cidade, dotada de múltiplos usos e funções e valorizada pelos fatores ambientais e paisagísticos presentes, onde se pretende reforçar a centralidade urbana, promovendo a consolidação e o desenvolvimento urbano com características de modernidade e sustentabilidade territorial.

Artigo 16.º - Usos

1. Em todas as Parcelas admitem-se todos os usos, nomeadamente, habitação (H), comércio (C), serviços (S), turismo (T), equipamento (E) e indústria (I), desde que não criem condições de incompatibilidade, definidas no artigo 13º deste Regulamento.

2. Exceciona-se do previsto no ponto anterior a inclusão do uso habitacional nos pisos térreos associados a espaços exteriores cobertos de utilização pública (galerias).
3. Quando na mesma Parcela ou edifício ocorra conjugação de usos deve ser assegurada a respetiva compatibilidade, designadamente ao nível da segurança de pessoas e bens, ruído, vibrações, gases, efluentes, tráfego e estacionamento e não deve ser comprometido o equilíbrio e a harmonia da envolvente.

SECÇÃO II – NOVAS EDIFICAÇÕES

Artigo 17.º - Integração visual

As intervenções que integrem a mesma unidade territorial ou funcional, que definam quarteirões ou frentes urbanas contínuas, deverão constituir um conjunto arquitetónico coerente, cujo projeto adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada que não comprometa ou condicione a sua integração urbana ou outras construções vizinhas.

Artigo 18.º - Implantação

1. A implantação dos edifícios acima e abaixo da cota de soleira deve inscrever-se no correspondente polígono base de implantação, respeitando os alinhamentos e recuos representados na *Planta de Implantação* e na *Planta de Implantação – Unidade territorial – Distribuição funcional por pisos* e os demais parâmetros definidos neste Regulamento.
2. Admite-se a redução do polígono de implantação dos pisos identificados na *Planta de Implantação – Unidade territorial – Distribuição funcional por pisos* apenas com o uso C, S, T, E, I, desde que sejam assegurados os termos de integração visual estabelecidos neste Regulamento e não venha provocar desordenamento urbanístico ou criar condições de incompatibilidade;
3. A implantação máxima dos pisos abaixo da cota de soleira corresponde ao limite da Parcela, salvo nas situações identificadas no artigo 30.º - Disposições Específicas, devendo sempre que possível serem salvaguardadas áreas permeáveis.

Artigo 19.º - Pisos

1. Em cada Parcela, o número máximo de pisos admitido e respetiva distribuição, bem como os alinhamentos e recuos, em cada piso, são os estabelecidos na *Planta de Implantação* e na *Planta de Implantação – Unidade territorial – Distribuição funcional por pisos*.
2. O número mínimo de pisos abaixo da cota de soleira é 1 (um), podendo ser aumentado, até um máximo de 4 (quatro), para cumprimento dos parâmetros estabelecidos no artigo 32.º - Estacionamento e sem prejuízo das situações identificadas no artigo 30.º - Disposições Específicas.

3. Nos últimos pisos recuados, identificados na *Planta de Implantação* e na *Planta de Implantação – Unidade territorial - Distribuição funcional por pisos*, deve ser assegurada a adequada articulação com situações adjacentes ou existentes legalmente constituídas.
4. A altura entre pisos destinados a habitação terá como referência o valor de 3,00 m (três metros) e para os demais usos admitidos o valor mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).
5. Sempre que uma nova construção encoste a uma já existente devem ser tidos como referência os alinhamentos de fenestranças e das lajes de piso, podendo ser admitidos outros, por razões de topografia e desde que não provoquem desordenamento urbanístico.

Artigo 20.º - Varandas

1. As varandas, palas e outros elementos compositivos devem garantir uma altura livre ao espaço público, no mínimo, de 3m (três metros).
2. A profundidade máxima admitida para as varandas, palas e outros elementos compositivos:
 - a) Quando ocorrem sobre áreas de domínio público é de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros), garantindo sempre livre metade da largura do passeio adjacente, não podendo colidir com alinhamentos arbóreos;
 - b) Quando ocorram dentro das Parcelas privadas devem salvaguardar condições adequadas de salubridade, insolação e privacidade.

Artigo 21.º - Coberturas

As coberturas dos edifícios devem ser planas, podendo admitir-se coberturas inclinadas apenas em situações que estabeleçam continuidade com construções existentes à data de elaboração do Plano.

Artigo 22.º - Materiais

Os materiais de revestimento das fachadas deverão ser de qualidade alta, associados à modernização da imagem do edifício ou do conjunto onde se integra, visando uma harmonia formal e cromática.

Artigo 23.º - Equipamentos técnicos e de apoio

1. A localização dos equipamentos técnicos e de apoio deve respeitar as regras do Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro (RUMA) aplicáveis.
2. As áreas técnicas que venham a ocorrer acima da última laje de cobertura e a instalação de equipamentos exteriores devem resultar numa solução arquitetónica integrada e não devem provocar impacto visual significativo.

SECÇÃO III – PREEXISTÊNCIAS

Artigo 24.º - Identificação

Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, à data da entrada em vigor do Plano, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, designadamente, os decorrentes de licenças de loteamento, informações prévias favoráveis e aprovações de projetos de arquitetura válidos e eficazes, bem como de alienações promovidas pela Câmara Municipal ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município, inerentes, designadamente, a hastas públicas, contratos e escrituras.

Artigo 25.º – Operações urbanísticas

1. Nas preexistências, tal como definidas no artigo anterior, são admitidas todas as operações urbanísticas desde que, respeitem as disposições aplicáveis relativas aos espaços urbanos, com as devidas adaptações, e não sejam suscetíveis de criar desordenamento urbanístico ou contribuam para a desqualificação estética do conjunto onde se inserem, e ainda:
 - a) Mantenham o alinhamento frontal e altura da fachada principal dominantes na frente urbana que está definida na *Planta de Implantação*;
 - b) Respeitem a profundidade dos edifícios confinantes.
2. Nas preexistências, tal como definidas no artigo anterior, os usos das construções acima do último piso habitável, licenciadas ao abrigo do Plano vigente à data e destinadas a salas de condomínio, zonas técnicas e de tratamento de roupas comuns, podem ser alterados para uso habitacional, desde que sejam cumpridas todas as questões regulamentares, nomeadamente, pé-direito, acessibilidade e segurança contra incêndios.

CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES

Artigo 26.º - Disposições gerais

1. Os *Espaços Verdes*, que integram *Espaços Verdes Urbanos*, *Áreas de Utilização Coletiva e Canais Urbanos*, correspondem a zonas que cumprem uma função relevante no equilíbrio do meio urbano e na captura de carbono, configurando um carácter estruturante e de articulação dos diferentes Espaços, apoiado em elementos do sistema hídrico, em áreas verdes e em alinhamentos arbóreos.
2. Os *Espaços Verdes* estão sujeitos a projeto de arranjos exteriores a aprovar, podendo integrar áreas para recreio, jogos, convívio e encontro, percursos pedonais e de bicicletas, acessos eventuais de veículos e pequenos edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, de acordo com o disposto nos artigos 27.º e 28.º.

3. Os elementos arbóreos existentes devem ser mantidos, sempre que as condições fitossanitárias o permitam.
4. As espécies a utilizar nos *Espaços Verdes* e nos alinhamentos arbóreos identificados na *Planta de Implantação* devem ser espécies autóctones, adequadas à situação edafoclimática existente, com baixas necessidades hídricas, de manutenção e com maior potencial de captura de carbono, contribuindo para a criação de conforto térmico nos espaços urbanos.
5. Deverão ser adotadas estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, nomeadamente e sempre que possível, através da previsão, em fase de projeto, da utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público.

Artigo 27.º - Espaço Verde Urbano

No *Espaço Verde Urbano* são admitidas infraestruturas, pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas que:

- a) Se desenvolvam num só piso ou que, justificadamente, resultem de uma adequada adaptação à topografia do local;
- b) A área de implantação não exceda 20 % da área pública em que se localizam;
- c) Não ponham em causa o valor patrimonial, a identidade do local e as características de espaço verde;
- d) Não coloquem em causa a segurança de pessoas e bens.

Artigo 28.º - Áreas de Utilização Coletiva

As *Áreas de Utilização Coletiva* incorporam áreas verdes e arborizadas do domínio privado, nas quais se podem localizar equipamentos lúdicos ou de lazer destinados à fruição privativa destas áreas, em estrutura descoberta, bem como estruturas leves e infraestruturas de apoio, desde que:

- a) Resultem de uma adequada adaptação à topografia do local;
- b) A área de implantação não exceda 10 % da área em que se localizam;
- c) Não ponham em causa o valor patrimonial, a identidade do local e as características de Espaço Verde.

Artigo 29.º - Canais Urbanos

Os *Canais Urbanos* integram o Canal e Lago da Fonte Nova, nos quais, sem embargo da legislação específica aplicável, devem ser respeitadas as regras constantes no regulamento municipal próprio e nos termos no disposto do PDM, em matéria de usos.

CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Artigo 30.º - Disposições específicas

1. Para as Parcelas 1, 2, 3, 4 e 5, identificadas na *Planta de Implantação*, estabelecem-se as seguintes condições:
 - a) Para as Parcelas 1, 2, 3, 4 e 5, para além das áreas necessárias à garantia de estacionamento exigido em cada Parcela, deve ser considerado, no mínimo, um piso abaixo da cota de soleira, destinado a estacionamento de uso público, promovendo sempre que possível a sua interligação;
 - b) Nas Parcelas 2, 3, 4 e 5 a ocupação abaixo da cota de soleira deverá garantir sempre uma faixa livre destinada à plantação de árvores em alinhamento;
 - c) A Parcela 1 apresenta um potencial urbanístico para a localização de um estabelecimento hoteleiro, podendo, neste caso, admitir-se que o espaço de utilização pública, identificado na *Planta de transformação fundiária*, na confrontação com as Parcelas 2 e 3, tenha uma utilização privada, com vedação, devidamente enquadrada no ambiente urbano envolvente, não sendo admitidas soluções em alvenaria;
 - d) As Parcelas 4, 5, 6, 7 e 8 apresentam um potencial urbanístico para a localização de um estabelecimento comercial de média dimensão nos correspondentes pisos térreos, para os quais se admite interligação e cuja acessibilidade para cargas e descargas deverá ocorrer a partir da Rua Comandante Rocha e Cunha.
2. Na Parcela 22 devem ser salvaguardadas as servidões de vistas e não pode haver abertura de vãos de iluminação e ventilação na fachada acima do encosto ao edifício existente.
3. Para as Parcelas 27, 28, 29 e 30, identificadas na *Planta de Implantação*, estabelecem-se as seguintes condições:
 - a) Nas coberturas dos pisos térreos deverão privilegiar-se soluções ajardinadas (coberturas verdes);
 - b) O acesso a estas áreas de cobertura poderá também ser efetuado a partir da Rua Sebastião Magalhães de Lima, devendo ficar registado o eventual ónus de passagem entre elas;
 - c) Para além das áreas necessárias à garantia de estacionamento exigido em cada Parcela, deve ser considerado estacionamento de uso público nos pisos não habitáveis acima da cota de soleira indicados na *Planta de Implantação – Unidade territorial – Distribuição funcional por pisos*.
 - d) Os pisos acima da cota de soleira destinados a estacionamento de uso público, sempre que possível, deverão ser interligados, sendo o acesso efetuado, preferencialmente, na Parcela 30, cuja manutenção incumbe aos proprietários.

CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

Artigo 31.º - Mobilidade Suave

1. Na área do Plano a rede de mobilidade suave é constituída pelo conjunto de trajetos cicláveis e percursos pedonais, ainda que em galeria, garantindo continuidades sem barreiras físicas, em condições de segurança e conforto adequadas.
2. Os passeios devem assegurar a existência de um espaço livre para circulação com um mínimo de 1,5 metros de largura, livre de obstáculos e com piso regular.
3. Quando um acesso automóvel cruze um passeio, a constituição deste deve ser reforçada para suportar as cargas dos veículos, não devendo ser alterada a sua cota de nível por esse facto e o desnível entre a rua e o passeio deve ser vencido por rampa integrada na respetiva guia com cantos de concordância boleados.
4. Admite-se que sejam adotadas soluções de coexistência para utilização partilhada por peões e veículos onde vigoram regras especiais de trânsito.

Artigo 32.º - Estacionamento

1. Em cada Parcela deve ser assegurado o estacionamento que responda às respetivas necessidades, face ao número de fogos, unidades de alojamento (UA) ou à superfície de pavimentos (SP), e de acordo com os valores mínimos a seguir indicados, arredondando, por excesso às unidades, os valores obtidos:
 - a) Habitação: 1 lugar/ 1 fogo;
 - b) Comércio e serviços: 1 lugar/50 m² SP;
 - c) Equipamentos: adequado à tipologia, número de colaboradores e ou utentes;
 - d) Hotéis e alojamento para estudantes do ensino superior (residências): 1 lugar/ 5 UA;
 - e) Hotéis-apartamentos (aparthotéis) e Apartamentos turísticos: 1 lugar / 1 UA;
 - f) Indústria: 1 lugar/100 m² SP.
2. Em cada Parcela, para além da integração de infraestrutura para carregamento elétrico de viaturas, deverá ser considerada uma área comum, acessível, para guardar, pelo menos, uma bicicleta por fogo e nos casos de comércio, serviços, equipamentos, turismo e indústria a dotação de lugares de bicicleta deverá ser calculado face ao número de colaboradores ou utentes.
3. Para além das áreas necessárias à garantia de estacionamento suficiente em cada Parcela, podem ser criados pisos destinados a estacionamento de uso público.
4. Os acessos aos pisos subterrâneos de estacionamento devem estar contidos no polígono de implantação acima do solo, excetuando as situações assinaladas na *Planta de Implantação*, para as quais se poderá admitir outra solução e outra localização, devidamente fundamentada e justificada.

5. As rampas de acesso aos pisos subterrâneos de estacionamento, quando não sejam feitas por tramos retos, não podem ter inclinação superior a 15% e devem apresentar nos seus arranques superior e inferior tramos de concordância.

CAPÍTULO VI – ESPAÇOS e INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 33.º - Caracterização

Os *Espaços de Utilização Pública* são constituídos por áreas de Domínio Público e por áreas do Domínio Privado, integrando, nomeadamente, áreas verdes e de recreio, áreas de circulação viária, de peões e de bicicletas e áreas de estacionamento e neles se inserem as infraestruturas gerais.

Artigo 34.º - Espaços Públicos

1. Os *Espaços Públicos* correspondem a áreas do Domínio Público existentes ou que resultem de cedências.
2. Deverá ser cedida a Domínio Público a área necessária à execução de passeios, que incluam ou não alinhamentos arbóreos, áreas de estacionamento público e Espaços verdes, em conformidade com a *Planta de Implantação*.

Artigo 35.º - Áreas Privadas de Utilização Pública

1. As *Áreas Privadas de Utilização Pública*, identificadas na *Planta de Implantação*, deverão ser objeto de projeto de arranjos exteriores global, que considere no respetivo programa as disposições gerais dos *Espaços Verdes*.
2. Nas *Áreas Privadas de Utilização Pública*, as lajes de cobertura dos pisos abaixo da cota de soleira devem ser maciças e calculadas para suportar cargas correspondentes ao uso e à acessibilidade prevista, com uma altura livre que garanta a compatibilização de cotas finais entre Parcelas e a integração de áreas verdes e ajardinadas e de infraestruturas.
3. A manutenção da impermeabilidade das lajes de cobertura dos pisos abaixo da cota de soleira é da responsabilidade do promotor e ou dos proprietários.
4. A manutenção e conservação das *Áreas Privadas de Utilização Pública*, identificadas na *Planta de transformação fundiária*, é da responsabilidade dos proprietários.
5. O acesso e fruição destas *Áreas Privadas de Utilização Pública* não podem ser vedados ao utilizador público.

Artigo 36.º - Infraestruturas gerais

1. As caixas de intersecção e válvulas de manobra das infraestruturas gerais devem localizar-se no interior da Parcela em área adjacente à entrada do edifício, admitindo-se, em casos excecionais devidamente justificados, a sua integração no *Espaço Público* confinante, desde que não crie desordenamento urbanístico ou condições de incompatibilidade.

2. A colocação de grelhas ou quaisquer elementos salientes, associados a infraestruturas de natureza privada, será admitida apenas nas *Áreas Privadas de Utilização Pública*, devidamente integradas no respetivo projeto de arranjos exteriores.
3. Sem embargo da informação constante das Plantas de Infraestruturas - Rede de Média Tensão e Rede de Baixa Tensão e Iluminação Pública, o equipamento necessário e adequado para ligação à rede de fornecimento de energia elétrica em cada Parcela, deverá, sempre que possível, ser integrado na edificação, desde que cumpra os aspetos regulamentares específicos.
4. Deverão ser cumpridas as condições exteriores de segurança e acessibilidade estabelecidas no Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios, nomeadamente, o estacionamento dos veículos de socorro e a acessibilidade às fachadas.
5. Na impossibilidade de cumprimento do disposto no ponto anterior, devem ser previstas em projeto da especialidade as medidas compensatórias, sujeitas a parecer obrigatório da Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil - ANEPC ou do Município, no caso de se tratar de edifícios de 1.ª categoria de risco.

TÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 37.º - Execução

A execução do Plano realiza-se por meio de operações urbanísticas, nos termos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no RUMA.

Artigo 38.º - Perequação

1. Na área do Plano é aplicado, indiretamente, o princípio da perequação compensatória através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos termos definido no RUMA.
2. Os custos estimados dos encargos de urbanização indicados no programa de execução e plano de financiamento que acompanham o Plano, são suportados pelos proprietários ou pela Câmara, ou partilhados nos termos a definir em contrato de urbanização.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39.º - Elaboração e organização de projetos

1. Para além das peças instrutórias regulamentares, os projetos a submeter a apreciação Municipal devem incluir plantas e alçados de conjunto, na escala 1:200.
2. As peças gráficas devem conter cotas altimétricas georreferenciadas em sistema de coordenadas ETRS89, PTM06.

3. Os alçados devem identificar os materiais a empregar e respetivas cores, indicando dimensões e ou estereotomia.
4. As cotas de soleira identificadas nas plantas do Plano constituem valores de referência, que carecem de validação no local.
5. Os projetos de arquitetura e de arranjos exteriores, bem como as restantes especialidades, devem refletir as exigências regulamentares para as condições exteriores de segurança e acessibilidade, ou as medidas compensatórias aprovadas, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 36º - Infraestruturas gerais.

Artigo 40.º - Regime Supletivo

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no Plano, têm aplicação as disposições do PDM em vigor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 41.º - Atualizações

As referências expressas ou decorrentes de diplomas legais ou regulamentares consideram-se efetuadas aos que lhes vierem a suceder sobre a mesma matéria, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação ou extinção.

Artigo 42.º - Vigência

1. É revogado o Plano de Pormenor do Centro, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 60 de 25 de março de 2011, através do Edital n.º 307/2011.
2. Este Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

Quadro Síntese, constante da Planta de Implantação

PARCELA		Área do polígono base de implantação abaixo do solo	Área do polígono base de implantação acima do solo				Superfície máxima de pavimentos (1)	Nº de pisos		Nº máximo de fogos (2)	
			abaixo da cota de soleira		acima da cota de soleira			A	B	Piso térreo (3)	Restantes pisos
N.º	Área (m²)	Não habitável	Não habitável	Habitável (1)	Não habitável	Habitável (1)					
1	1497	1497				975	5357	8	2	3	43
2	1751	1347				544	4131	8	2		38
3	1692	1348				554	4141	8	2		38
4	2280	2280				977	5725	8	2	6	43
5	1781	1781				952	5965	8	2	7	46
6	1452	1452				788	3328	8	1	8	23
7	1054	1054				756	3276	8	1	3	23
8	840	840				806	3623	9	1	4	26
9	1326	1326				532	2373	5	1		22
10	873	873				873	2783	5	1	5	17
11	1187	1187				720	4970	9	1		40
12	1595	1595				1595	7533	8	1		68
13	411	410				310	1639	6	1		15
14	2146	2146	479	835		1314	8445	9	1		78
15	1908	1908				1101	7581	9	1	7	50
16	991	991	292	525		525	5252	7	1		48
17	2170	2170				1360	10284	8	1		93
18	2170	2170				1360	10284	8	1		93
19	666	666				468	3048	7	1		28
20	682	682				682	4092	6	1		37
22	890	890				890	3525	6	1	5	24
23	1264	1264				763	5341	7	1		49
24	1696	1696				769	5383	7	1		49
25	1718	1718				763	5341	7	1		49
26	1306	1306				706	4942	7	1		45
27	1405	1405				535	758	10	1		43
28	1993	1668				737	721	5994	10	1	49
29	2203	1720				788	687	5946	10	1	49
30	2018	1436				538	607	10257	16	1	89

ÁREA DO PLANO = 23,85 ha

ÁREAS TOTAIS (m²)				TOTAIS (n.º)	
Parcelas	Polígono de base de implantação	Superfície máxima de pavimentos habitáveis	Áreas verdes	Parcelas	Máximo de fogos
42 965	23 856	156 072	64 008	29	1 363

A = nº máximo de pisos Acima da cota de soleira

B = nº mínimo de pisos aBaixo da cota de soleira

(1) – ver definição do regulamento

(2) – área média por fogo = 110m²

(3) - Nº máximo de fogos admitidos, na transformação de C, S, T, E, I para Habitação (H)