

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

REGULAMENTO

(n.º 1 do Artigo 10.º do D.L. 69/90)

Outubro 1993



CAMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DE GAIA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

GABINETE DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

NOTA EXPLICATIVA

Estão excluídos do presente regulamento os Artigos e alíneas a seguir discriminados.

- Artigo 13º - o número 5
- Artigo 17º
- Artigo 20º - a expressão constante na parte final da alínea *b* do número 3 “ e neste caso admite-se a cedência de terreno em áreas de equipamento “
- Artigo 20º - alíneas *c*, *d* e *e* do número 3
- Artigo 20º - número 4
- Artigo 25º - a expressão constante na parte final da alínea *b* do número 3 “ e neste caso admite-se a cedência de terreno em áreas de equipamento “
- Artigo 25º - alíneas *c*, *d* e *e* do número 3
- Artigo 25º - número 4
- Artigo 30º - número 2
- Artigo 38º
- Artigo 46º - número 4
- A excluir de ratificação também a classificação como reserva ecológica nacional da área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária do Cabedelo ao cais da Afurada e o uso de equipamento previsto na planta de ordenamento para a área do domínio público marítimo sob jurisdição portuária afecta ao cais de Vila Nova de Gaia, bem como para a área a jusante ocupada pelos estaleiros.

Ratificado em Conselho de Ministros 10.03.1994 e publicado no Diário da Republica - I SERIE - B de 6 de Maio sob o n.º 28/94.



PDM de V. N. de GAIA

INDICE	Pág.
I. Preâmbulo	5
II. Definições	10
III. Regulamento	
CAPITULO 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS	12
Artigo 1º - Âmbito e aplicação	12
Artigo 2º - Natureza Jurídica	12
Artigo 3º - Composição	12
Artigo 4º - Categorias de Áreas	12
Artigo 5º - Prazo de vigência e actualização	13
CAPITULO II - ÁREAS URBANAS E URBANIZÁVEIS	13
Artigo 6º - Designação	13
Artigo 7º - Aglomerados urbanos	13
Artigo 8º - Uso preferencial	13
Artigo 9º - Alinhamentos e Cérceas	14
Artigo 10º - Profundidades de construção e Ocupação do Lote	14
Artigo 11º - Anexos	14
Artigo 12º - Altura de Meação	15
Artigo 13º - Estacionamento	15
Artigo 14º - Indústria e Armazéns	15
Artigo 15º - Dotação para Equipamentos	16
Artigo 16º - Espaços públicos	17
Artigo 17º - Acertos por contrapartidas, destinos de uso ou cadências	17
SUB-CAPITULO 1 - ZONA DE EDIFICABILIDADE INTENSIVA	17
Artigo 18º - Designação	17
Artigo 19º - Tipologia e Uso dominantes	17
Artigo 20º - Cércea padrão	18
Artigo 21º - Arruamentos e Infraestruturas	18
Artigo 22º - Dimensão dos Lotes	18
SUB-CAPITULO II - ZONA DE EDIFICABILIDADE EXTENSIVA	19
Artigo 23º - Designação	19
Artigo 24º - Tipologia e Uso dominantes	19
Artigo 25º - Cércea padrão	20
Artigo 26º - Arruamentos e Infraestruturas	20
Artigo 27º - Dimensão dos Lotes	21
SUB-CAPITULO III - ZONA DE TRANSIÇÃO	21
Artigo 28º - Designação	21
Artigo 29º - Tipologia e Uso dominantes	21
Artigo 30º - Cércea padrão	22
Artigo 31º - Vias e Infraestruturas	22
Artigo 32º - Dimensão dos Lotes	22
SUB-CAPITULO IV - ZONA DE CONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL	23
Artigo 33º - Designação	23
Artigo 34º - Disposições gerais	23



PDM de V. N. de GAIA

INDICE

Pág.

CAPITULO III - ÁREAS NÃO URBANAS de Transformação Condicionada	24
Artigo 35º - Designação	24
Artigo 36º - Loteamentos e Destaques de Parcelas	24
Artigo 37º - Condições de construção isolada	24
Artigo 38º - Condições de Transformação	24
CAPITULO IV - ÁREAS DE SALVAGUARDA	25
Artigo 39º - Designação	25
Artigo 40º - Reserva Agrícola Nacional	25
Artigo 41º - Reserva Ecológica Nacional	25
Artigo 42º - Áreas de Valorização Paisagística	25
CAPITULO V - REDE VIÁRIA E ARRUAMENTOS URBANOS	26
Artigo 43º - Conceitos	26
Artigo 44º - Acessos locais e Viação Rural	26
Artigo 45º - Arruamentos Urbanos	26
Artigo 46º - Vias de Ligação	27
CAPITULO VI - SANEAMENTO	28
Artigo 47º - Conceitos e princípios	28
Artigo 48º - Critérios de aplicação	28
CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES	29
Artigo 49º - Outras Servidões Administrativas	29
Artigo 50º - Margem de acerto e rectificação	29
Artigo 51º - Unidades Operativas	29
Artigo 52º - Rede Viária Municipal proposta	30
Artigo 53º - Revogação	30



PDM de V. N. de GAIA

I. Preâmbulo

1. O presente Regulamento propõe-se reflectir a estratégia de Ordenamento do Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia, na medida em que estabelece a normativa, em termos de regulamento administrativo, para um determinado zonamento do uso actual e futuro do solo.

Face às características de ocupação do concelho, que em grande parte constituem uma precedência em relação à futura ocupação, pretendeu-se dotar o Plano de uma regulamentação com a necessária e suficiente flexibilidade, por forma a facilitar a adequação da gestão urbanística à evolução futura do concelho no contexto de uma Área Metropolitana em estruturação, dada a diversidade cadastral e a incerteza que caracteriza a proporção dos diferentes segmentos da procura e da própria oferta, que em parte a determina ou condiciona.

Em simultâneo, este documento constitui uma forma de informar os diversos agentes, sobre o tipo de decisão que o município tomará relativamente às suas iniciativas com incidência territorial.

2. A proposta de Ordenamento do território concelhio assenta na distinção de dois grandes tipos de Áreas:

Áreas Urbanas e Urbanizáveis que se subdividem, por seu turno em zonas com diferentes condições e regras de edificabilidade e, em alguns casos, com diferentes vocações de uso, quando se tratem, por exemplo, de espaços pré-definidos para Equipamentos ou Indústria;

Áreas Não Urbanas e de Salvaguarda Estrita que em princípio não admitem formas de ocupação e usos que comprometam a sua função natural como espaços agrícolas, florestais e ambientais.

2.1. Nas **Áreas Urbanas e Urbanizáveis** distinguem-se várias categorias ou Zonas de acordo com a tipologia dominante de edificabilidade. Assim teremos:

A *Zona de Edificabilidade Intensiva* que se caracteriza por uma ocupação em princípio mais densa, na medida em que se baseia e se destina preferencialmente a programas de habitação multifamiliar, à localização de serviços em geral, comércio e ainda indústria em local próprio (desde que compatível); Nesta zona a cêrcea padrão será de R/C+3 pisos acima do solo, sem prejuízo da aplicação do critério da cêrcea e alinhamento dominantes - regra que aliás é comum a toda a área urbana e urbanizável.

Para esta zona presume-se que, a prazo, a Câmara estará em condições de garantir a totalidade das infraestruturas urbanas necessárias, pelo que para além das cadências normais necessárias à correcta estruturação do espaço público, a Câmara exigirá às novas intervenções a realização da totalidade das infraestruturas, que terão de ficar preparadas para futura ligação às redes gerais.

A *Zona de Edificabilidade Extensiva* caracteriza-se por uma ocupação em princípio menos densa que a anterior, onde deverá predominar a função residencial de tipologias uni ou bifamiliares isoladas, gemina-



PDM de V. N. de GAIA

das ou em banda, sem exclusão de outras actividades, sejam serviços, comércio ou mesmo pequena indústria desde que considerada compatível. Nesta zona incluem-se áreas de ocupação **mais** compacta ou em vias de colmatção e que foram assinaladas com a atribuição de *Sub-Zonas de Edificabilidade Extensiva Consolidada*, e que por corresponderem a áreas extensivas de maior grau de urbanidade, se consideram prioritárias do ponto de vista da infraestruturção pública, pelo que se deseja uma maior abertura da parte da gestão urbanística no sentido da sua transformação ou consolidação com funções mais centrais.

Para a globalidade da Zona Extensiva e, preferencialmente, para a Extensiva Consolidada, poderão ser admitidos programas de construção com carácter mais intensivo desde que se cumpra o conjunto de condicionalismos rigorosos (em menor número na sub-zona consolidada uma vez que essa é por definição mais central), pretendendo-se assim responder à incerteza resultante da delimitação dos diferentes tipos de zonas urbanas quando se não conhecem à partida as intenções de mercado, e as tendências de localização num território com as características do de Gaia. No que se refere a cêrceas, e sempre que não se aplique a dominante, pressupõe-se que as tipologias uni ou bifamiliares não exigem a fixação dum critério rígido, aplicando-se nos restantes casos a cêrcea padrão de R/C+2 pisos acima do solo.

Introduz-se nesta zona uma obrigatoriedade de área mínima de lote em loteamentos com menos de cinco lotes e sempre que não sejam criados sistemas colectivos de infraestruturas (exigência que se dispensa na sub-zona consolidada uma vez que essa já dispõe ou será prioritária em termos de redes públicas). Para esta zona presume-se também que a prazo a Câmara estará em condições de garantir a totalidade das infraestruturas urbanas necessárias, pelo que se adopta o mesmo quadro de exigências.

Considerou-se ainda que entre as zonas claramente urbanas (de edificabilidade intensiva e extensiva) e as áreas não urbanizáveis, se deveria prever uma categoria de espaços em relação aos quais se não existem razões objectivas para a proibição total de construção, também não é do interesse concelhio considerá-las como áreas assumidamente urbanas, quer do ponto de vista da própria ocupação como da sua infraestruturção. São as *Zonas de Transição* onde se admite por princípio ocupação unifamiliar em lotes grandes (área mínima de lote regulamentada) e onde se prevê possa vir a localizar-se um conjunto de programas (inclusive de outras actividades para além da residencial) imprevisíveis nos Planos e cuja aceitação dependerá sempre de um conjunto de exigências determinadas - melhoria de acessos às redes principais, infraestruturas, etc. Em relação às Zonas de Transição a Câmara não assume qualquer tipo de prioridades relativamente às redes públicas de infraestruturas, pelo que as consideradas imprescindíveis terão de ficar a cargo dos interessados.



PDM de V. N. de GAIA

Ainda dentro das Áreas Urbanas prevê-se a definição de *Zonas de Concentração Industrial e de Armazenagem*, que têm como objectivo principal permitir a localização de indústrias das Classes A e B, por força da legislação específica em vigor, e desde que a Câmara não considere outras razões que possam tornar indesejável determinada indústria em determinada zona industrial. Admite-se ainda a criação de novas zonas industriais por via da execução de Planos de Pormenor por forma a minorar as carências de áreas para esse tipo de indústrias, sem que para tal se prevejam inúmeras zonas industriais cuja ocupação poderia ficar comprometida por muitos anos de sub-lotação.

2.2. As restantes áreas não passíveis de urbanização, correspondem em linhas gerais a espaços agrícolas, florestados ou mesmo por explorar e em relação aos quais não se admite a edificabilidade por motivos de vária ordem. Entre estes destacam-se os das Reservas Agrícola (*RAN*) e Ecológica (*REN*), que pela sua importância e dimensão foram englobadas na *Área de Salvaguarda Estrita* cujo estatuto legal vigente corresponde praticamente (salvo excepções previstas) a tomá-las como áreas "non aedificandi". Destacam-se neste grupo as Áreas de Valorização Paisagística que se pretendem sujeitas a um regime semelhante, a definir por regulamento próprio para cada uma dessas áreas.

Finalmente, restam importantes **Áreas Não Urbanas** onde não se admite por princípio qualquer edificabilidade, excepto a de apoio agrícola ou isolada (em relação à qual se exigem áreas mínimas de lotes ou parcelas constituídas). No entanto, quando surjam iniciativas de manifesto interesse municipal, ou para programas especiais cujas exigências funcionais não se enquadrem nas Áreas Urbanas, o Município terá a faculdade de as autorizar garantidos que estejam um conjunto de condicionalismos bem definidos, razão pela qual se designaram por áreas não urbanas de Transformação Condicionada.

2.3. Em todas estas categorias, a margem de decisão que competirá à gestão urbanística é necessariamente significativa e justificado pelo facto de não ser possível, no momento e na escala em que se propõe o PDM, definir com maior rigor a fronteira de cada zona (dependente da morfologia local e das continuidades mais do que dos destinos de uso e índices de ocupação), nem tão pouco os contornos formais que as novas urbanizações deverão tomar, e cuja definição dependerá sempre das soluções que forem sendo preconizadas pela gestão urbanística, ou quando justificado, por planos de pormenor que venham a ser elaborados, procurando garantir coerência na construção do espaço urbanizado.

A não utilização, na regulamentação das zonas, dos índices urbanísticos habituais, como é o caso dos coeficientes de ocupação/utilização do solo ou densidades habitacionais, deve-se à sua inadequação quer à diversidade das situações e dimensões das parcelas a que se aplicam (os primeiros), quer à mistura de funções que caracteriza uma parte significativa das promoções imobiliárias nas áreas de maior pressão transformadora (as segundas).



PDM de V. N. de GAIA

Para efeitos de regulamentação, o problema foi resolvido remetendo para os momentos adequados de gestão (informação de loteamentos e obras particulares e planos de pormenor, conforme as circunstâncias o aconselhem) e sobretudo para a definição dos traçados viários, e correspondentes apologias e volumes, alinhamentos e destinos de uso dos espaços edificados e livres referenciados naturalmente aos critérios gerais do Regulamento do Plano, baseados em indicadores de morfologia urbana claramente expressos.

Nas áreas consolidadas, as pré-existências constituem a regra limitativa, impedindo-se assim a densificação excessiva e a descaracterização das zonas centrais e costeiras mais pressionadas. O Plano poderá ainda contribuir para o "arrefecimento" dos valores dos terrenos atingidos nos últimos anos com as expectativas de alteração das cêrceas, lote-a-lote, nos arruamentos tradicionais das freguesias urbanas e do litoral, com os efeitos conhecidos.

Não obstante esta limitação, admitir-se-ão transformações mais profundas desde que impliquem funções diversificadoras, áreas relativamente importantes ou contrapartidas proporcionais à dimensão dos empreendimentos. Mesmo nestes casos, onde seja desejável a alteração do perfil funcional, a relação com os quarteirões vizinhos deve ser considerada, ainda que de forma não mimética. Este critério estará também presente nas áreas de expansão - solo urbanizável - onde a atenção fundamental deve ser dada ao traçado do espaço público e sobretudo à continuidade ou reforço dos arruamentos existentes.

Pela mesma razão que se institui a diversificação funcional, poderão ser autorizadas apologias contrastantes quando se trate de desejáveis equipamentos singulares, como os hoteleiros, que reconhecidamente careçam de suficiente afirmação sem que se possa exigir a prévia aquisição de áreas mais amplas.

Finalmente, devido às dificuldades legais ou financeiras do Município em assegurar a necessária fluidez da oferta de solos para a diversificação das actividades e, acessoriamente, para a captação de recursos para a Autarquia, e embora não se pretenda alargar exageradamente os limites do solo urbanizável, fica aberta como se disse atrás a eventualidade da utilização urbanística de solos restantes desde que, considerado o interesse para o concelho, e não estando abrangidos pelas salvaguardas, assegurem o encargo de infraestruturas e/ou cadências de áreas por forma a que o eventual licenciamento não constitua encargo adicional para a programação municipal. A utilização desta "válvula" (sujeita à ratificação da Assembleia Municipal), deverá ser extremamente selectiva, quer se trate a casos de promoção pública, quer privada, reconhecido que seja o seu interesse face à estratégia concelhia, a inexistência de alternativas comparáveis dentro das áreas urbanizáveis e, finalmente, a assunção plena das externalidades constituídas pela infraestrutura em falta.



REGULAMENTO – Esquema Síntese

**Áreas Urbanas e Urbanizáveis capítulo II
de EDIFICABILIDADE:**

INTENSIVA Multifamiliar <i>artigo 19º</i>	CONSOLIDADAS ruas, quarteirões, cérceas e alinhamentos dominantes <i>artigo 9º</i>	NÃO CONSOLIDADAS s/ quarteir. s/ ruas R / C + 3 <i>artigo 20º</i>
EXTENSIVA Unifamiliar <i>artigo 24º</i>		R / C + 2 <i>artigo 25º</i> Lotes > 750m ² s/ infraest. <i>artigo 27º</i>
TRANSIÇÃO Unifamiliar <i>artigo 29º</i>		R / C + 1 <i>artigo 30º</i> Lotes > 1000m ² <i>artigo 32º</i>
de CONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL <i>artigo 34º</i>		

**Áreas Não Urbanizáveis e de Salvaguarda Estrita
capítulos III e IV**

Não Urbanas de Transformação Condicionada
artigo 38º

RAN *artigo 40º*
REN e *artigo 41º*
Áreas de Valorização Paisagística *artigo 42º*



PDM de V. N. de GAIA

II. Definições

As definições ou a interpretação de expressões utilizadas na presente normativa, e que podem apoiar a aplicação do Regulamento, são:

Alinhamento dominante (Artigo 9º) - conjunto de planos de fachada que num determinado arruamento distam a mesma distância do eixo da via e que constituem o número majoritário (metade de vezes mais um) de casos de situação de planos de fachada nesse arruamento ou via municipal;

Cércea dominante (Artigo 9º) - número de pisos dos edifícios de um determinado arruamento (incluindo nesse valor os andares recuados), que constituem o valor da cércea que de forma majoritária (metade de vezes mais um) ocorre do mesmo lado desse arruamento ou via municipal;

Número de pisos - de um edifício, medido num determinado alçado, é o total de andares sobrepostos, com excepção do sótão (se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura) e da cave (se a cota do plano inferior da respectiva cobertura não estiver, em média, mais de 0,90 metros acima do terreno adjacente).

Alteração pontual da cércea máxima (Artigos 20º, 25º e 30º) - modificação para mais ou para menos da cércea aprovada em Plano, em estudo específico de cérceas ou em situações de *cércea dominante*.

Densidade média ou alta (Artigo 19º) - este conceito é usado como elemento caracterizador da zona de edificabilidade intensiva, não constituindo em si um factor de apreciação. Para efeitos deste Plano, considera-se que a capacidade resultante da aplicação do Regulamento nesta zona, corresponde a uma intensidade de ocupação média ou alta.

Tipologias pouco densas (Artigo 23º) - este conceito é usado como elemento caracterizador da zona de edificabilidade extensiva, não constituindo em si um factor de apreciação. Pretende-se que das condições de construção impostas pelo Regulamento nesse sub-capítulo, resulte uma ocupação urbana de baixa ou média densidade. *Não foi ratificado*

Núcleos semi-rurais mais ou menos expandidos ou de construção dispersa (Artigo 23º) - caracterização que em nada condiciona as regras ou a normativa a aplicar na gestão urbanística, mas que constituiu uma ocorrência urbana identificado e utilizada como critério base de delimitação das várias zonas.

Redefinição de espaços (Artigo 16º) - alteração do desenho urbano (proposto pelo requerente) e que cria a definição de espaços exteriores de utilização colectiva. Assim como a lei permite a particulares apresentarem propostas de ordenamento do desenho urbano de espaços públicos resultantes da



PDM de V. N. de GAIA

construção a licenciar (cuja dimensão está regulamentada, no caso de loteamentos), por maioria de razão assiste à Câmara o direito de considerar os espaços propostos como inconvenientes para a articulação

dum espaço urbano mais vasto, uma vez que compete à Câmara responder perante os munícipes, pelo resultado urbanístico final do conjunto das Áreas Urbanas e Não Urbanas.

Edificações especiais (Artigos 20º, 25º e 30º) - edifícios que pela sua natureza e uso necessitem de condições de cêrcea diferentes das dominantes ou aprovadas por razão associada ao tipo de uso previsto e compatível com a zona de edificabilidade em causa (caso por exemplo de uma auditório, ginásio, silo industrial, etc.).

Ocupação mais compacta ou em vias de colmatação (Artigo 23º) - conjunto urbano em que os espaços entre construções localizados à face de arruamentos ou caminhos, são menos abundantes do que essas construções, e cuja futura ocupação proporcionará a colmatação da malha urbana existente.

Afectação negativa da área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional (Artigos 24º e 40º) - aplica-se a situações em que a área envolvente deverá constituir espaço livre, pelo que a concepção da construção não poderá ser de molde a necessitar de outras construções vizinhas que acabem por garantir a sua integração, como será o caso de áreas urbanas em constituição; por outro lado o uso pretendido não poderá inviabilizar as características funcionais associadas a esse espaço livre.

Acerto pontual dos limites (Artigo 50º) - linha de fronteira (definida pela mudança de grafismo na Planta de Ordenamento), entre as várias categorias de espaços urbanos e não urbanos, não podendo atingir as Áreas de Salvaguarde Estrita.



PDM de V. N. de GAIA

III. Regulamento

CAPITULO 1

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito e aplicação

1 - O Plano Director Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia tem por área de intervenção todo o território concelhio, ao qual se aplica o presente Regulamento complementado com as cartas que dele fazem parte integrante - Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.

2 - Todas as acções de licenciamento de construções, reconstruções, recuperação, alteração de uso, destaque de parcelas, loteamentos, obras de urbanização e qualquer outra acção que tenha por consequência a transformação do revestimento ou do relevo do solo, ficam sujeitas às disposições regulamentares seguintes, sem prejuízo do estabelecido na lei geral.

Artigo 2º

Natureza jurídica

O PDM de Vila Nova de Gaia tem a natureza de Regulamento Administrativo.

Artigo 3º

Composição

O PDM de Vila Nova de Gaia é composto por três volumes, contendo:

Volume 1: Relatório Final, Regulamento, Planta Geral de Enquadramento (1/100.000) e Planta de Síntese (1/25.000);

Volume 2: Plantas 1 a 10 de Ordenamento do Concelho (1/10.000), Plantas 1 a 10 de Condicionantes do Concelho (1/10.000) e Plantas 1 a 10 da Situação Existente do Concelho (1/10.000);

Volume 3: Elementos Adicionais.

Artigo 4º

Categorias de Áreas

O território do concelho de Vila Nova de Gaia contém a delimitação de três tipos de Áreas, que tomam as designações seguintes:

Áreas Urbanas e Urbanizáveis, divididas em quatro categorias de **Zonas**:

A. de Edificabilidade **Intensiva**

B. de Edificabilidade **Extensiva** e Sub-Zona de Edificabilidade **Extensiva Consolidada**

C. de **Transição**

D. de **Concentração Industrial**

Áreas Não Urbanas de Transformação Condicionada

Áreas de Salvaguarda



PDM de V. N. de GAIA

Artigo 5º

Prazo de vigência e actualização

1 - Este Regulamento e a Planta de Ordenamento destinam-se a vigorar até à revisão do PDM, que deverá ocorrer conforme o disposto na legislação em vigor.

2 - Não se exclui no entanto a possibilidade de a Câmara manter uma actualização permanente da Planta de Condicionantes, em função de alterações à legislação em vigor ou à publicação de novas Servidões ou Restrições Administrativas.

CAPITULO II

ÁREAS URBANAS E URBANIZÁVEIS

Artigo 6º

Designação

Estão incluídas neste Capítulo as zonas delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas no seu conjunto por ÁREAS URBANAS E URBANIZÁVEIS, que englobam as Zonas de Edificabilidade Intensiva, Extensiva, de Transição e de Concentração Industrial.

Artigo 7º

Aglomerados urbanos

1 - As Áreas Urbanas e Urbanizáveis definem os limites de Aglomerado Urbano, para efeitos do disposto em legislação aplicável.

Artigo 8º

Uso preferencial

1 - As Áreas Urbanas e Urbanizáveis, com excepção das Zonas de Concentração Industrial, destinam-se essencialmente à localização de actividades residenciais e equipamentos, sem exclusão da localização de outras actividades, designadamente comerciais, de serviços, industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as primeiras.

2 - Considera-se que existem condições de incompatibilidade sempre que as actividades mencionadas:

- a). Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de uma forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- b). Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga ou com incomportável tráfego de pesados;
- c). Apresentem riscos de toxidade, incêndio e explosão.

3 - Todas as actividades que estejam sujeitas a legislação específica relativa a autorização de instalação, não ficam isentas de uma apreciação de incompatibilidade com base nos critérios definidos no ponto anterior.



PDM de V.N. de GAIA

Artigo 9º

Alinhamentos e Cérceas

1 - Nas Áreas Urbanas ou Urbanizáveis com precedentes construtivos estruturados por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais e para os quais não existam Planos de Pormenor ou de Alinhamentos e Cérceas aprovados pela Câmara Municipal, as edificações a licenciar serão definidas pelo alinhamento das fachadas e pela cércea dominantes do arruamento onde se inserem, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinho(s) ou envolvente(s) que tenha(m) excedido a altura ou o alinhamento dominante do conjunto.

2 - O princípio definido no ponto anterior não será aplicado sempre que haja estudo aprovado pela Câmara, no sentido da alteração da morfologia da zona em que se insere a pretensão, nomeadamente quando se preveja a modificação do perfil do arruamento em que esta se localiza.

3 - Os andares recuados e aproveitamentos de sótão ou terraços, não poderão exceder a cércea a estabelecer em cada caso, seja segundo os critérios definidos neste Artigo ou nos Artigos específicas de cada uma das Zonas de Edificabilidade, ainda que a aplicação da regra dos 45 graus o permitisse.

Artigo 10º

Profundidades de construção e Ocupação do Lote

1 - A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder os 15 metros no caso de habitação, podendo atingir os 18 metros no caso de serviços em geral, e em qualquer dos casos medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com exceção de varandas ou galerias autorizadas sobre a via pública.

2 - Os pisos destinados a indústria, armazéns ou comércio, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em caves ou r/c, não podendo em qualquer caso exceder a profundidade máxima de 45 metros.

3 - Não é permitida a ocupação integral do lote com as construções principais, mesmo se em caves, sendo o limite máximo de ocupação de 75% da área do lote, não contando as áreas de cedência ao domínio público para o cálculo desta percentagem.

Artigo 11º

Anexos

1 - Recomenda-se que os anexos, aqui entendidos como dependências cobertas não incorporadas no edifício principal e destinadas ao uso particular das habitações excluindo as destinadas a garagem de veículos, localizados em lotes de habitação uni e multifamiliar, não excedam respectivamente as áreas de 50 m² e 25 m² por fogo, não podendo em qualquer caso exceder 10% da área total do lote.

2 - Os anexos em logradouros de lotes para habitação só poderão ter um piso coberto e o seu pé-direito médio não poderá exceder os 2,30 metros.



PDM de V. N. de GAIA

Artigo 12º Altura de Meação

Qualquer construção ou alteração da cota de logradouros, não poderá criar alturas de meação superiores a 4 metros, excepto nas situações de empenas, de encosto de construções em banda contínua ou geminadas.

Artigo 13º Estacionamento

1 - A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes ou na via pública é obrigatória e rege-se por Regulamento próprio.

2 - A reconversão de construções existentes ou as novas edificações a localizar nas falhas da malha urbana estabilizada poderão ficar isentas da exigência definida no ponto anterior, sempre que a impossibilidade de construção do estacionamento no interior do lote fique tecnicamente justificado por razões de topografia do terreno ou por inadequabilidade de acesso no plano da fachada principal da construção.

3 - Da mesma forma poderão ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.

4 - Sempre que seja provada a impossibilidade de criação de estacionamento público de apoio a equipamentos dentro ou fora do respectivo lote, é admissível a contabilização da capacidade existente na via pública de acesso para efeitos de viabilização da sua localização.

5 – *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

6 - Esta exigência é obrigatória nas Zonas de Edificabilidade Intensiva.

Artigo 14º Indústria e Armazéns

1 - Nas Áreas Urbanas e Urbanizáveis é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem ainda que fora das Zonas de Concentração Industrial e integradas em lotes próprios ou em lotes habitacionais, desde que respeitem às classes de estabelecimentos permitidas pela legislação específica relativa à autorização de instalação, e cumpram todas as demais exigências deste Artigo.

- 2 - Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em **lote próprio**, exige-se que:
- a). A área mínima da parcela edificável seja de 700 m² no caso de unidades isoladas e de 500 m² para unidades geminadas;
 - b). Afastamento mínimo de 10 metros das construções à frente do lote, desde que não contrarie o estipulado relativamente a afastamentos às vias nacionais;
 - c). Afastamentos mínimos de 5 metros entre as construções e os limites laterais do terreno;
 - d). Afastamento mínimo de 6 metros da construção ao limite posterior do lote.



PDM de V.N. de GAIA

3- Para as unidades industriais e de armazenagem a localizar em **lotes habitacionais**, exige-se que:

- a). A respectiva construção tenha um só piso e observe o disposto no Artigo 12º deste Regulamento;
- b). A construção respeite um afastamento mínimo de 8 metros à habitação própria ou confinante, quando o seu r/c tenha utilização habitacional;
- c). A sua área não exceda 40% da área total do lote.

4 - Em qualquer um dos casos dos pontos anteriores, a Câmara poderá restringir a dimensão máxima do lote a afectar à unidade, caso o entenda conveniente por se tratar de uma área urbana e desde que se verifiquem condições de incompatibilidade decorrentes da dimensão pretendida.

5 - São permitidas alterações aos estabelecimentos industriais das Classes C e D instalados antes de 15 de Março de 1991, desde que não mudem para classe superior e sejam respeitadas a qualidade ambiental e as razões de incompatibilidade referidas no Artigo 8º deste Regulamento.

6 - Nos casos em que seja requerida a ampliação ou renovação de estabelecimentos das Classes A e B licenciados antes de 15 de Março de 1991 e não localizados em Zona Industrial prevista no Plano, o respectivo licenciamento ficará dependente da aprovação de uma proposta de medidas a adoptar para minimizar o impacto da actividade em áreas habitacionais contíguas, respeitando as exigências de qualidade ambiental a estabelecer pela Câmara Municipal e Tutelas.

7 - A instalação de novos estabelecimentos industriais das Classes A e B fora das Zonas de Concentração Industrial fica dependente da elaboração de Planos de Pormenor que definam novas Zonas Industriais que os integrem, respeitando as exigências de qualidade ambiental a estabelecer em cada caso pela Câmara Municipal e Tutelas.

Artigo 15º

Dotação para Equipamentos

1 - As parcelas delimitadas na Planta de Ordenamento indicativas da instalação de Equipamentos de interesse colectivo, públicos ou não, existentes ou previstos, só poderão ter destino diverso do definido, quando tal seja justificado por Plano Municipal de Ordenamento subsequente.

2 - Só serão exigidos espaços de Equipamentos de utilização colectiva em Operações de Loteamento, cumprindo o estipulado na legislação em vigor, no caso das áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 2.500 m², e só no caso de não ultrapassarem 15% da área total objecto dessa Operação, e nesses casos, essa área deverá ficar com uma frente mínima de 20 metros para arruamento público.

3 - A Câmara Municipal criará Regulamento próprio, autónomo do regulamento de Taxas de Urbanização, que estabeleça uma compensação monetária para as Operações de Loteamento que fiquem isentas da cedência de áreas para Equipamentos pela aplicação do número anterior, isenções que só serão consideradas após a aprovação desse regulamento.



PDM de V. N. de GAIA

Artigo 16º

Espaços Públicos

1 - Sempre que a Câmara o entenda conveniente poderá exigir a redefinição dos espaços exteriores de utilização colectiva das novas construções, quer sejam isoladas ou em conjunto, de forma a adaptá-los, no todo ou em partes, à celebração de acordos de cooperação ou contratos de concessão de uso privativo do domínio público municipal, e nos termos da legislação em vigor, deve ficar sempre garantida a circulação de veículos e peões necessária aos acessos comuns.

2 - A definição dos espaços exteriores de utilização colectiva, que por acordo entre o Requerente e a Câmara fiquem para futura atribuição aos moradores ou grupos de moradores, deverá constar da respectiva licença de habitabilidade ou alvará de loteamento, servindo de base aos futuros contratos de concessão.

Artigo 17º

Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94

SUB-CAPITULO I

ZONA DE EDIFICABILIDADE INTENSIVA

Artigo 18º

Designação

1 - Estão incluídas neste Sub-Capítulo as Áreas Urbanas e Urbanizáveis delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por ZONAS DE EDIFICABILIDADE INTENSIVA, que se caracterizam por uma ocupação mais densa onde predomina a habitação de tipologias multifamiliares, a indústria em sítio próprio e concentrações de serviços e comércio.

2 - A este Capítulo aplica-se o disposto nos Artigos 6º a 17º deste Regulamento.

Artigo 19º

Tipologia e Uso dominantes

1 - Esta Zona destina-se preferencialmente à construção de habitação multifamiliar e de serviços em geral, segundo uma ocupação de densidade média ou alta, sem prejuízo de construção para outras actividades compatíveis.

2 - Poderão ser licenciadas outras tipologias, designadamente as das restantes Zonas da Área Urbana.

Artigo 20º



PDM de V. N. de GAIA

Cércea padrão

1 - Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no Artigo 9º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cércea a licenciar nesta zona, deverão ser aplicados os critérios deste Artigo.

2 - Nesta zona a cércea padrão é referenciada em quatro pisos, ou sejam **R/C+3** acima do solo excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

3 - Admite-se uma subida de cércea até ao limite de R/C+5 acima do solo excluindo caves, desde que, cumulativamente:

- a). A nova cércea não afecte negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional;
- b). Tal acréscimo seja condição necessária para a preservação de áreas livres, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, sejam na parcela objecto da intervenção ou noutras parcelas pertencentes ao promotor.
- c) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*
- d) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*
- e) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

4 - *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

Artigo 21º

Arruamentos e Infraestruturas

1 - Nesta Zona e no caso de novos licenciamentos, a Câmara poderá sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins, ou outros espaços públicos que directa ou indirectamente também beneficiem à construção.

2 - A qualquer construção deverá ser exigida a realização das infraestruturas próprias, e no caso de loteamentos deverá ser exigida a construção da totalidade das infraestruturas colectivas, ou sejam, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento, Rede de Águas Pluviais, ficando as infraestruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás, sujeitas às exigências das entidades competentes.

3 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

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 e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cérceas.

SUB-CAPITULO 11



PDM de V. N. de GAIA
ZONA DE EDIFICABILIDADE EXTENSIVA

Artigo 23º

Designação

1 - Estão incluídas neste Sub-Capítulo as Áreas Urbanas e Urbanizáveis delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por ZONAS DE EDIFICABILIDADE EXTENSIVA, que se caracterizam por uma ocupação onde predomina a residência de tipologias pouco densas e a indústria isolada ou em lotes habitacionais, e cujos precedentes de concentração urbana correspondem a núcleos semi-rurais mais ou menos expandidos ou de construção dispersa.

2 - Nesta Zona incluem-se áreas que se caracterizam por uma ocupação mais compacta ou em vias de colmatção, onde é prioritária a instalação ou finalização de infraestruturas de saneamento básico, e que se designam por SUB-ZONAS DE EDIFICABILIDADE EXTENSIVA CONSOLIDADA.

3 - A este Capítulo aplica-se o disposto nos Artigos 6º a 17º deste Regulamento.

Artigo 24º

Tipologia e Uso dominantes

1 - Esta Zona destina-se preferencialmente à construção de habitação uni ou bifamiliar isolada, geminada ou em banda, sem embargo da possibilidade de construção para outros usos que não o habitacional.

2 - Poderão ser licenciados outros usos e tipologias, designadamente de habitação multifamiliar, desde que não afectem negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, permitindo nomeadamente a preservação de maiores áreas livres de interesse geral, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, e desde que cumpram cumulativamente as seguintes exigências:

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

3 - Todas as exigências referidas nas alíneas a) e b) do ponto anterior ficarão a cargo do requerente.

4 - As condições referidas na alínea c) ponto 2 deste Artigo não se aplicam à Sub-Zona de Edificabilidade Extensiva Consolidada.

Artigo 25º

Cércea padrão



PDM de V.N. de GAIA

1 - Esgotados que estejam os critérios de apreciação definidos no Artigo 9º deste Regulamento e caso subsistam dúvidas quanto à cêrcea a licenciar nesta zona, deverão ser aplicados os critérios deste Artigo.

2 - Nesta zona a cêrcea padrão é referênciada em três pisos, ou sejam **R/C+2** acima do solo excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

3 - Admite-se uma subida de cêrcea até ao limite de R/C+3 acima do solo excluindo caves, desde que, cumulativamente:

- a). A nova cêrcea não afecte negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional;
- b). Tal acréscimo seja condição necessária para a preservação de áreas livres, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas de algum valor paisagístico, sejam na parcela objecto da intervenção ou noutras parcelas pertencentes ao promotor.
- c) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*
- d) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*
- e) *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

4 – *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

5 - Nos casos abrangidos pelo número 2 do Artigo anterior e que se localizem na Sub-Zona de Edificabilidade Extensiva Não Consolidada, aplica-se sempre o disposto nos pontos anteriores, uma vez que se admite um processo gradual de consolidação do Extensivo.

Artigo 26º

Arruamentos e infraestruturas

1 - Nesta Zona e no caso de novos licenciamentos a Câmara poderá, sempre que o entender, exigir a cedência das áreas necessárias à rectificação dos arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins, ou outros espaços públicos que directa ou indirectamente também beneficiem à construção.

2 - Nos casos de construções em lotes constituídos ou resultantes do destaque de parcelas e nos loteamentos com menos de cinco lotes, destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não existam parte ou a totalidade das infraestruturas, apenas será exigida a adopção de soluções individuais para as infraestruturas em falta.

3 - Nos casos de loteamentos com mais de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar, ou em todos os casos de loteamentos para habitação multifamiliar, deverá ser exigida a construção da totalidade das infraestruturas colectivas, ou sejam, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento, Rede de Águas Pluviais, ficando as infraestruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás, sujeitas às exigências das Entidades competentes.

4 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

Artigo 27º

Dimensão dos Lotes



PDM de V.N. de GAIA

1 - Nesta Zona admitem-se, em princípio, todas as dimensões de parcelas ou lotes constituídos, desde que as respectivas construções cumpram o estipulado neste Regulamento e na legislação específica, designadamente quanto a afastamentos, alinhamentos e cércneas.

2 - Em loteamentos com cinco ou menos lotes, localizados em áreas que não disponham de rede pública de saneamento e que não construam sistemas próprios colectivos 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, excepto se localizados na Sub-Zona de Edificabilidade Extensiva Consolidada, onde aquele valor poderá descer até aos 500 m².

SUB-CAPITULO III

ZONA DE TRANSIÇÃO

Artigo 28º

Designação

1 - Estão incluídas neste Sub-Capítulo as Áreas Urbanas e Urbanizáveis delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por ZONAS URBANAS DE TRANSIÇÃO, que se caracterizam por uma ocupação dispersa e rara de habitação unifamiliar e de indústria isolada, cujos precedentes de construção correspondem muitas vezes a construção de apoio rural ou a ex-clandestinos.

2 - A este Capítulo aplica-se o disposto nos Artigos 6º a 17º deste Regulamento.

Artigo 29º

Tipologia e Uso dominantes

1 - Esta Zona destina-se à construção de habitação isolada de muito baixa densidade e constitui uma reserva potencial de áreas para futuras zonas industriais ou de armazenagem, caso as actualmente propostas se manifestem insuficientes para albergar as pretensões da Classe A e B.

2 - Poderão ser licenciados outros usos, nomeadamente indústrias, 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). Melhoria dos acessos locais e, se necessário, a execução de 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 ponto anterior ficarão a cargo do requerente.

4 - Por maioria de razão, os princípios e condicionalismos que estabelecem as Condições de Transformação nas Áreas Não Urbanas, têm também aplicação nesta Zona, caso se tratem de intervenções da mesma natureza.

Artigo 30º

Cércnea padrão



PDM de V. N. de GAIA

1 - Nesta zona a cêrcea padrão é referenciada em dois pisos, ou sejam R/C+1 acima do solo excluindo caves, constituindo este parâmetro a base da estimativa da edificabilidade passível de ser exigida pela Câmara.

2 – *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

Artigo 31º

Vias e Infraestruturas

1 - Nos casos de construção em parcelas ou lotes resultantes de destaques ou loteamentos, deverão ser atendidos os seguintes condicionalismos:

- a). A Câmara poderá exigir a cedência obrigatória de áreas para o alargamento ou correcção dos acessos existentes;
- b). No caso de essas vias serem pavimentadas, ficará a cargo dos interessados a pavimentação das áreas cedidas;

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 - Às construções que não se localizem em loteamentos que incluam todas as infraestruturas, deverá ser exigida a adopção de soluções individuais para as infraestruturas em falta.

4 - A qualquer loteamento deverá ser exigida a construção da totalidade das infraestruturas colectivas, ou sejam, Rede de Abastecimento de Água, Rede de Saneamento, Rede de Águas Pluviais, ficando as infraestruturas eléctricas, de iluminação pública, telefónicas e de gás, sujeitas às exigências das Entidades competentes.

5 - Todas as infraestruturas a construir pelos requerentes deverão ficar preparadas para uma futura ligação às redes públicas que vierem a ser instaladas nesta zona.

Artigo 32º

Dimensão dos Lotes

1 - Nesta Zona a área mínima de parcelas ou de lotes destinados à construção, independentemente do seu uso ou da actividade a implantar, é de 1.000 m², seja em lotes isolados, resultantes do destaque de parcelas ou de processos de loteamento.

2 - Nos loteamentos para habitação em que sejam construídas todas as infraestruturas e sistemas de tratamento a exigir pela Câmara Municipal, de acordo com critérios técnicos que atendam nomeadamente ao tipo de solos em causa, as áreas mínimas estabelecidos no ponto anterior poderão baixar até aos 750 m².

3 - Em qualquer um dos casos a dimensão mínima exigível para os lotes destinados à construção poderá ser inferior ao definido nos pontos anteriores, permitindo nomeadamente a preservação de maiores áreas livres de interesse geral, o que poderá incluir o aproveitamento de quintas até de algum valor paisagístico, e sempre que a globalidade da intervenção garanta uma dimensão média dos lotes



PDM de V. N. de GAIA

correspondente aos valores fixados nos pontos anteriores, quer seja à custa de alguns lotes bastante maiores ou ainda da cedência de áreas verdes para o domínio público e que contarão para essa média, sendo sempre de excluir desse cálculo as áreas destinadas a arruamentos e acessos.

SUB-CAPITULO IV

ZONA DE CONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL

Artigo 33º

Designação

1 - Estão incluídas neste Sub-Capítulo as Áreas Urbanas e Urbanizáveis delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por ZONAS DE CONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL que se caracterizam por uma ocupação exclusiva de construções de uso industrial, de armazenagem ou de serviços afectos a estas actividades, quer se destinem ou resultem de loteamentos industriais de iniciativa pública ou particular.

2 - Nestas zonas aplica-se o disposto nos Artigos 6º a 17º deste Regulamento, mas apenas naquilo que é adaptável à ocupação em causa, ou seja, à construção de carácter industrial ou de armazenagem.

Artigo 34º

Disposições gerais

1 - Nesta Zona não são permitidos outros usos para além dos industriais, de armazenagem e de serviços ligados àquelas actividades.

2 - Não se aplica o disposto no n.º 2 do Artigo 14º deste Regulamento, quando as novas unidades a licenciar se localizem em loteamentos industriais ou de armazéns com regulamento próprio aprovado, devendo a elaboração desses regulamentos ter como referência as exigências expressas nesse Artigo.

3 - Câmara Municipal reserva-se o direito de, antes e após o licenciamento da construção, recusar a instalação das indústrias que considere prejudiciais às características da zona de concentração industrial em causa, recusa que deverá ser tecnicamente fundamentada.

4 - Nesta Zona deverão ser exigidas todas as infraestruturas, colectivas ou individuais, necessárias à especificidade de cada tipo de actividade, assim como a sua preparação para a futura ligação às redes públicas.

CAPITULO III

ÁREAS NÃO URBANAS de Transformação Condicionada



PDM de V. N. de GAIA

Artigo 35º Designação

1 - Estão incluídas neste Capítulo as Áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por NÃO URBANAS E NÃO URBANIZÁVEIS, que correspondem na generalidade a áreas agrícolas não classificadas ou a áreas com uso florestal, sem implantação legal de construções de qualquer tipo para além das de apoio agrícola, e em relação às quais não há previsão de redes municipais de infraestruturas.

Artigo 36º Loteamentos e Destaques de Parcelas

1 - Não são permitidos nesta Área quaisquer loteamentos nos termos do regime legal aplicável.

2 - Os destaques de parcelas são regulados pelo disposto no regime legal de loteamentos urbanos, sendo a área mínima da parcela a destacar a mesma aplicável para a criação de lotes na Zonas de Transição, ou seja, de 1.000 m².

Artigo 37º Condições de construção isolada

1 - Em parcelas de terreno constituídas, é permitida a construção de:

- a). Uma habitação, desde que a parcela em causa possua uma área mínima de 10.000 m², ou uma área próxima daquele valor dentro de uma margem de 10% menos, caso a construção a licenciar seja factor para a sua preservação, e em qualquer caso deverá ser garantido acesso a partir de caminho público existente;
- b). Uma habitação unifamiliar de apoio à actividade agrícola, desde que a respectiva parcela tenha uma área mínima de 5.000 m²;
- c). Instalações de apoio às actividades agrícolas do prédio em que se localizam, desde que devidamente justificados e não se destinem à habitação.

Artigo 38º

Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94

CAPITULO IV

ÁREAS DE SALVAGUARDA

Artigo 39º



PDM de V. N. de GAIA
Designação

1 - Estão incluídas neste Capítulo as Áreas delimitadas na Planta de Ordenamento e designadas por AREAS DE SALVAGUARDA, que se caracterizam genericamente por integrarem as Reservas Nacionais, Agrícola e Ecológica, assim como as Áreas de Valorização Paisagística.

Artigo 40º

Reserva Agrícola Nacional

1 - As áreas da RAN estão incluídas nesta Área de Salvaguarda e encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes.

2 - É aplicável a estas áreas a legislação específica em vigor.

3 - O licenciamento de construções, ainda que viabilizadas com base nessa legislação, fica condicionado à não afectação negativa da área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, da utilização, ou dos efeitos de insalubridade e não poderá contradizer o conteúdo da Capítulo II deste Regulamento, excepto nos casos de evidente desadequação.

Artigo 41º

Reserva Ecológica Nacional

1 - As áreas da REN estão incluídas nesta área de Salvaguarda e encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes.

2 - É aplicável a estas áreas a legislação específica em vigor.

Artigo 42º

Áreas de Valorização Paisagística

1 - Incluem-se ainda neste Capítulo outras áreas específicas que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento e para as quais se pretende um estatuto mais pormenorizado, associado a um programa de acções concretas de valorização paisagística.

2 - Estas áreas serão objecto de estudos específicos, dos quais deverá resultar a aprovação pela Câmara Municipal de regulamento próprio supletivo ao do PDM.

3 - Está já elaborado o Plano de Valorização Paisagística da Serra de Negrelos, ao que se seguirá, em princípio, o do Monte Murado e Montes de Grijó, e depois o da Área de Paisagem Protegida das Encostas do Douro.

CAPITULO V

REDE VIÁRIA E ARRUAMENTOS URBANOS

Artigo 43º

Conceitos



PDM de V. N. de GAIA

1 - A rede viária municipal integra um conjunto diverso de vias, correntemente designadas por Estradas e Caminhos Municipais e Vicinais, e ainda os Arruamentos urbanos.

2 - Com o intuito de, gradualmente, se introduzir uma hierarquia funcional na rede municipal e permitir uma nova percepção dos vários níveis da rede viária do concelho, adoptam-se os seguintes três conceitos de base, que passarão a enquadrar as novas intervenções, quer sejam municipais ou de iniciativa particular:

- a). Acessos locais e Viação Rural;
- b). Arruamentos Urbanos, ou sejam Ruas, Avenidas, Largos ou Praças;
- c). Vias de Ligação.

Artigo 44º

Acessos locais e Viação Rural

1 - Integram as vias predominantes nas zonas rurais, em que a expansão urbana não é previsível, não obstante a construção ser possível dentro dos aglomerados urbanos, e na maioria da sua extensão estas vias são marginadas por Zonas de Transição e por Áreas não Urbanas ou de Salvaguarda.

2 - O perfil transversal de referência destas vias, corresponde a:

- a). **Corredor** entre os 4 e os 7 metros de largura;
- b). **Faixa de Rodagem** de 3 a 5,5 metros;
- c). **Berma** em regra inexistente;
- d). **Passeio** inexistente ou residual de acerto e valorização funcional e formal;
- e). **Valeta** mínima de 0,3 metros de largura, pouco profunda. ,

3- O licenciamento de construções marginais a estas vias deverá atender aos seguintes critérios de tratamento do espaço público:

- a). A introdução de novos elementos tais como passeios, estacionamento, áreas arborizadas, etc., deverá ter em conta o carácter esporádico e a descontinuidade que vai criar no perfil de referência, pelo que os projectos de obras na via pública terão de garantir soluções de transição justificados, com especial atenção para a segurança e comodidade dos peões, em detrimento da circulação rápida e da forma de aparcamento de veículos; b). Em troços com grande fluxo de peões e sempre que se verifiquem construções novas marginais à via, será exigível aos Requerentes a substituição da valeta por passeio, incluindo a correspondente drenagem de águas pluviais.

Artigo 45º

Arruamentos Urbanos

1 - Integram as vias de servidão urbana, localizadas dentro dos aglomerados ou em zonas de expansão planeada, cuja função principal se destina a servir a ocupação marginal, sem no entanto impedir a fluidez necessária ao tráfego de passagem.

2 - O perfil transversal de referência dos novos arruamentos, deverá corresponder a:

- a). **Corredor** variável de preferência superior a 10 metros de largura;
- b). **Faixa de Rodagem** superior a 7 metros, a definir em função das características urbanísticas pretendidas para a zona e ainda da oferta da capacidade de tráfego necessária, quando for possível a sua quantificação;
- c). **Berma** inexistente;



PDM de V.N. de GAIA

- d). **Passeio** variável em função das características urbanísticas pretendidas, tendencialmente superior a 1,5 metros de largura;
- e). **Valeta** inexistente.

3 - A criação de novos arruamentos urbanos por parte de particulares e integrados em operações urbanísticas, quer resultem ou não de processos de loteamento, deverá ter como referência os valores do ponto anterior, assim como deverá atender aos seguintes critérios:

- a). Promover a construção e o fecho de malha urbana, favorecendo sempre que possível a ortogonalidade da rede em criação;
- b). Evitar a criação de "culs-de-sac", excepto em casos extremos em que o impasse tenha menos inconvenientes do que a conexão;
- c). Privilegiar soluções que facilitem a criação de espaços exteriores passíveis de gestão condominial;
- d). Facilitar a circulação de peões e permitir a arborização dos espaços de circulação.

Artigo 46º

Vias de Ligação

1 - Compreendem as vias estruturantes da rede municipal concelhia, que asseguram as ligações preferenciais, em princípio de maior fluidez, entre Áreas Urbanas e Urbanizáveis e destas à rede viária nacional e, embora privilegiem o tráfego de atravessamento, deverão garantir um determinado nível de acessibilidade local, sem o que perdem a função de colectores municipais.

2 - O perfil transversal de referência destas vias, corresponde a:

- a). **Corredor** variável tendencialmente superior a 12 metros de largura;
- b). **Faixa de Rodagem** mínima de 7 metros, acrescida de faixa de lentos quando se justifique;
- c). **Berma** mínima de 2 metros;
- d). **Passeio** inexistente;
- e). **Valeta** mínima de 0,5 metros de largura;
- f). **Corredor lateral** de apoio à construção marginal quando se justifique, incluindo faixa de rodagem, estacionamento e passeios com as dimensões adequadas ao tipo de ocupação prevista, admitindo-se nestes casos a revisão dos critérios de dimensionamento da Via de Ligação, que poderá adaptar-se a um perfil urbano, com outras vias de circulação para acesso a construções marginais, ausência de bermas e valetas, inclusão de separadores ou passeios, etc..

3 - As ligações aos lotes e terrenos adjacentes a este tipo de vias deverá ser evitado sempre que seja possível encontrar acessos alternativos, e as ligações aos corredores laterais deverá ser espaçada em média de 150 metros.

4 - *Excluído de ratificação pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 28/94*

CAPITULO VI

SANEAMENTO

Artigo 47º

Conceitos e princípios



PDM de V. N. de GAIA

1 - A Drenagem de Águas Residuais no concelho integra todas as componentes principais do sistema, nomeadamente as Estações ou outras obras de Tratamento, Exdutores ou outras obras de lançamento em meios receptores ou em outros destinos finais, Sistemas de Drenagem, Sistemas de Esgoto das edificações, Sistemas de evacuação dos excreta em zonas sem rede de esgoto, Sistemas de recuperação de recursos e sistemas Elevatórios.

2 - Os Efluentes a drenar incluem os Domésticos, os Comunitários com origem em sistemas de drenagem colectivos, os Industriais, os Agrícolas e os Agro-Pecuários.

3 - O actual sistema está sujeito ao Regulamento Municipal de Águas Residuais e a programação dos investimentos no sector, deverão manter uma permanente actualização face à evolução da política municipal de uso de solo, designadamente a consagrada neste PDM e nas suas posteriores adaptações ou alterações.

Artigo 48º

Critérios de aplicação

1 - De acordo com os vários tipos de Áreas em que é delimitado o território do concelho de Vila Nova de Gaia, assim se deverão estabelecer critérios genéricos quanto ao tipo de soluções a adoptar em termos de Saneamento.

2 - Assim, as Zonas de Edificabilidade Intensiva ou as Zonas de Concentração Industrial e de Armazenagem deverão, num prazo a determinar por estudos técnico-económicos, ser integralmente cobertas por Sistemas de Drenagem convencionais colectivos e públicos, pelo que a sua viabilidade foi sumariamente averiguada aquando da sua delimitação.

3 - Nas Zonas Edificabilidade Extensiva e de Transição admite-se a coexistência de Sistemas de Drenagem convencionais colectivos, sejam públicos ou a cargo de gestão condominial ou, em alternativa, deverão ser estudadas hipóteses de aplicação de novas tecnologias para sistemas de pequenos aglomerados.

4 - Relativamente às Zonas referidas no ponto anterior, admite-se ainda o recurso a soluções individuais, pelo que deverá ser divulgado e incentivada pelos Serviços Municipalizados a construção de soluções alternativas apropriadas, de deposição final de efluentes de fossas sépticas.

5 - No que respeita às Áreas Não Urbanas e de Salvaguarda, todas as edificações erigidas ou a erigir, qualquer que sejam a sua utilização efectiva ou o seu destino previsto, deverão ficar obrigadas à adopção de soluções individuais.

6 - Todos os sistemas de Saneamento Básico existentes ou a criar, deverão respeitar Regulamentos próprios existentes ou a aprovar pela Câmara Municipal, quando entenda conveniente.

CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 49º

Outras Servidões Administrativas



PDM de V.N. de GAIA

1 - Em todo o território do concelho de Vila Nova de Gaia 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.

2 - Os imóveis de interesse concelhio assinalados na Planta de Ordenamento e que constam do Inventário do Património Construído de V.N. de Gaia, Edital de 23 de Julho de 1989 posterior à respectiva aprovação Camarária, consideram-se com processo de classificação iniciado, pelo que ficam sujeitos à aplicação da legislação em vigor para efeitos de protecção.

3 - Qualquer licenciamento nas imediações directas de uma das Estações Arqueológicas que constam da listagem de património do Relatório Final do Plano e assinaladas na Planta de Ordenamento, deverá ser precedido de uma consulta à Direcção Regional do Porto do IPPAA.

Artigo 50º

Margem de acerto e rectificação

1 - Durante a vigência do presente Regulamento e das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, admite-se o acerto pontual dos limites das Zonas das Áreas Urbanas e Urbanizáveis, apenas na contiguidade das respectivas, manchas e por razões de cadastro da propriedade, desde que não sejam alterados os limites das Áreas de Salvaguarda.

2 - A área, em m², a alterar em cada acerto e caso corresponda a um aumento das Zonas Urbanas, não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa Zona.

Artigo 51º

Unidades Operativas

1 - Na Planta de Ordenamento do Concelho estão assinalados os limites que, em princípio, deverão definir as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, e para as quais a Câmara define no Relatório do Plano o conjunto de objectivos que se pretendem ver concretizados caso a caso.

2 - A delimitação destas Unidades tem em vista informar a gestão municipal em geral e a urbanística em particular, de objectivos pré-definidos para cada área e que podem ser de variada ordem, tais como coerência da malha urbana a criar e integração urbanística, homogeneidade tipológica para as novas construções, concretização de um programa de rede viária, concentração de determinado tipo de actividades, equipamentos públicos ou espaços de lazer de vocação específica, etc..

3 - Consideram-se ainda como Unidades Operativas as áreas de intervenção de programas de acção camarária com objectivos bem definidos, assim como todas as Zonas de Concentração Industrial, em relação às quais deverão existir objectivos de ocupação ou soluções próprias para as infraestruturas.

4 - A delimitação de uma Unidade Operativa não significa a suspensão da aplicação deste Regulamento nos actos de gestão sobre pretensões que ocorram no seu interior.

5 - Admite-se que a Câmara Municipal venha a propor a execução de Planos de Pormenor ou outros estudos urbanísticos para algumas das Unidades delimitadas, sempre que o tipo de intervenções ou pretensões a que estiver sujeita o justifiquem ou imponham, constituindo os objectivos definidos no Relatório Final do Plano, a base programática do respectivo caderno de encargos.



PDM de V. N. de GAIA

Artigo 52º

Rede Viária Municipal proposta

A Câmara Municipal poderá recusar o licenciamento de qualquer acção que possa inviabilizar ou tornar mais difícil e onerosa a futura execução das Vias de Ligação assinaladas na Planta de Ordenamento e listadas no Relatório Final do Plano.

Artigo 53º

Revogação

1 - Com a aprovação deste Regulamento fica revogado o Anexo ao Regulamento Municipal das Edificações Urbanas de Julho de 1970.

2 - Ficam ainda revogados todas as deliberações, directivas e despachos Camarários produzidos antes da entrada em vigor deste Regulamento, quando contrariem as suas disposições.

Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia, Outubro de 1993.