



## MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE GAIA

### Aviso n.º 5189/2020

*Sumário:* Plano de Urbanização da Avenida da República.

#### Plano de Urbanização da Avenida da República

Torna-se público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia deliberou aprovar, em 06 de fevereiro de 2020, o Plano de Urbanização da Avenida da República, de acordo com a Informação n.º 17/DPRU/2019.

Neste sentido, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, publicam-se a deliberação da Assembleia Municipal, o regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes.

13 de fevereiro de 2020. — O Presidente da Câmara, *Eduardo Vítor Rodrigues*.

#### Deliberação

Maria Fernanda da Rocha Almeida de Moraes e Sousa, na qualidade de Primeira Secretária em Exercício da Mesa Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia.

Certifica que da Minuta de Ata da Reunião Extraordinária desta Assembleia Municipal, realizada no dia 06 de fevereiro de 2020, consta, de entre outras, a seguinte deliberação:

Aprovada por Maioria, a Proposta da Câmara Municipal quanto ao Plano de Urbanização da Avenida da República.

Esta certidão é isenta por se destinar à Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.

Por ser verdade, fiz passar a presente certidão que assino.

Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia, 6 de fevereiro de 2020. — A Primeira-Secretária em Exercício, *Dr.ª Maria Fernanda Almeida*.

#### Regulamento do Plano de Urbanização da Avenida da República

### TÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objeto e âmbito

1 — O presente Regulamento é parte integrante do Plano de Urbanização da Avenida da República, adiante designado por Plano, e estabelece, em conjunto com a Planta de Zonamento e a Planta de Condicionantes, as orientações e regras para o uso, ocupação e transformação do solo na área por ele abrangida, bem como define a organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada no perímetro urbano, que exige uma intervenção integrada de planeamento.

2 — São abrangidas pelas disposições do presente Plano todas as ações com incidência no uso, ocupação e transformação do solo, nomeadamente as operações urbanísticas, incluindo os trabalhos de remodelação de terrenos, e ainda todas as restantes ações ou atividades cuja execução ou exercício estejam ou venham a estar condicionadas ou submetidas, pela lei geral, à intervenção do município.

## Artigo 2.º

## Objetivos

1 — O presente Plano visa a concretização dos seguintes objetivos gerais:

- a) Repensar o sentido de centralidade da Avenida, reconhecendo a sua identidade como estrutura urbana linear e valorizando os espaços de descompressão tornando-os perceptíveis através do novo desenho urbano;
- b) Considerar o eixo urbano Avenida da República, no seu todo, como um conjunto coerente de partes;
- c) Reconhecer as malhas urbanas existentes e conjugá-las com a dinâmica dos usos;
- d) Assumir espaços de descompressão associados a programas e infraestruturas excecionais;
- e) Valorizar o ‘verde’ no espaço público e o enquadramento paisagístico dos vários elementos que compõem a Avenida;
- f) Transformar o tecido urbano degradado;
- g) Intensificar o uso de espaços públicos;
- h) Qualificar o tecido urbano existente a nível ecológico e paisagístico;
- i) Definir novos parâmetros urbanísticos;
- j) Prever diretivas para futuras obras no espaço público, reforçando a coesão social e territorial;
- k) Adequar os princípios de atuação às condições de adaptação às alterações climáticas.

2 — Da análise e avaliação do espaço urbano da Avenida da República e dos tecidos adjacentes resultou a identificação do princípio orientador do Plano: Reformular o Espaço Público, reconhecendo-o como sistema físico e como suporte vivencial, de modo a promover o conforto na sua utilização pelos cidadãos.

3 — Com base no princípio definido no número anterior, o Plano visa os seguintes objetivos específicos:

- i) O incremento da vivência da cidade “a pé”, dando protagonismo ao peão;
- ii) A promoção da mobilidade integrada, tornando-a mais atrativa através duma melhor perceção do sistema de espaços públicos;
- iii) O assumir do quarteirão como unidade de estudo, contrariando a política de construção avulsa da cidade e valorizando a diferenciação de lugares ao longo da Avenida e da sua história;
- iv) A promoção do valor ambiental e paisagístico da cidade através de corredores verdes, praças ajardinadas e da salvaguarda das quintas urbanas;
- v) Reforçar a identidade de sítios excecionais através de desenho novo.

## Artigo 3.º

## Composição do Plano

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, desdobrada nas seguintes cartas:
  - i) Qualificação do Uso do Solo;
  - ii) Mobilidade e Estrutura Ecológica;
  - iii) Salvaguardas e Execução do Plano.
- c) Planta de Condicionantes, incorporando em carta anexa a condicionante relativa a Zonamento da Sensibilidade ao Ruído;

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução

- c) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- e) Planta de delimitação da área-plano;
- f) Planta de Enquadramento;
- g) Planta da Situação Existente;
- h) Plantas de caracterização do edificado e dos espaços verdes existentes;
- i) Plantas de caracterização da mobilidade e transportes;
- j) Plantas dos traçados de infraestruturas;
- k) Planta e alçados da Avenida da República (estudos de referência)
- l) Planta do Sistema de Espaços Públicos;
- m) Planta da Estrutura Ecológica Urbana;
- n) Planta do Património Arquitetónico;
- o) Planta do Património Arqueológico (extrato da Carta Arqueológica do PDM);
- p) Planta e Relatório dos Compromissos Urbanísticos na área-plano;
- q) Mapa de Ruído;
- r) Extratos da Planta de Ordenamento e da Planta de Condicionantes do PDM;
- s) Planta de Trabalho, subdividida pelos setores A, B, C, D, E e F (estudos de referência);
- t) Deliberação da Câmara Municipal, de 20 de novembro de 2017, relativa à isenção de avaliação ambiental (fundamentada na Informação n.º 19/DMUA/2017 de 10 de novembro de 2017);
- u) Relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública do Plano;
- v) Ficha de dados estatísticos.

#### Artigo 4.º

##### **Instrumentos de gestão territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano aplicam-se as disposições constantes do presente regulamento, bem como as regras do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Gaia, publicado pelo Aviso n.º 14327/2009, de 12 de agosto, com posteriores alterações, estabelecidas no Capítulo VI do Título III, sob a epígrafe Usos Especiais do Solo.

#### Artigo 5.º

##### **Definições**

1 — Para efeitos do presente Plano, são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar 9/2009 de 29 de maio, bem como as seguintes:

a) Alinhamento ou recuo dominante — linha que é definida pela interceção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano dos arruamentos ou terrenos adjacentes, que distam a mesma distancia do eixo da via, constituindo a extensão maioritária (mais de 50 %) e que ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:

Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;

Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística.

No caso em que exista logradouro na frente das construções, considera-se que correspondem a um mesmo recuo aquelas em que as variações da implantação do plano de fachada não são superiores a 1 m do recuo que domina;

b) Área de apoio coletivo (Aac) — conjunto das áreas a destinar, no âmbito de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte relevante, à implantação de infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos;

- c) Colmatação — preenchimento com edificação de um prédio situado em espaço de colmatação, ou simples encosto de edificação a empena existente;
- d) Edifício principal — edifício destinado a usos autónomos;
- e) Espaço de colmatação — prédio ou conjunto de prédios contíguos situados entre edificações preexistentes ou previstas em licenciamento ou em admissão de comunicação prévia de construção, em que a distância entre estas, medida ao longo do alinhamento ou recuo de fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30 m;
- f) Número de pisos — é contabilizado a partir do ponto médio da fachada voltada para o espaço público, em relação:

À cota do espaço público adjacente ao limite do terreno, se este não se encontrar sobrelevado em relação ao mesmo;

À cota do terreno natural adjacente no caso contrário.

Na contagem do número de pisos exclui-se o aproveitamento do vão do telhado nos casos em que o mesmo corresponde a coberturas com inclinações inferiores a 26.º que não resultem do prolongamento de fachadas e a cave, se a cota do plano superior da laje de cobertura respetiva não estiver em média a mais de 1,2 m acima do espaço público ou do terreno natural adjacente de referência. Os andares recuados contam para o número de pisos a estabelecer em cada subcategoria de solo;

g) Número de pisos dominante — número de pisos que de forma maioritária (mais de 50 % de extensão de construção com o mesmo número de pisos medido em metros lineares) ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento de loteamento ou de construção, ou em admissão de comunicação prévia, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:

- i) Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
- ii) Ou numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística;

h) Profundidade máxima de construção — dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoiz de um edifício;

i) Quarteirão — área de terreno delimitada por mais de dois arruamentos públicos, concorrentes dois a dois.

2 — Os parâmetros quantitativos definidos no presente regulamento consubstanciam os limites máximos admissíveis para cada parâmetro, devendo, no momento da apreciação urbanística, ser determinado o valor a aplicar, não sendo obrigatório esgotar aqueles limites.

## TÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação

1 — No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, quando a escala do Plano o permite.

2 — As disposições em vigor, referidas no número anterior, são aplicáveis ainda que, eventualmente, não constem da Planta de Condicionantes.

## Artigo 7.º

**Regime**

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação, e transformação do solo inerente à classe e categoria de espaço sobre que recaem de acordo com a Planta de Zonamento e o presente regulamento, fica condicionada à sua conformidade com o regime legal vigente que rege tais servidões ou restrições.

## TÍTULO III

**Estruturação do território**

## CAPÍTULO I

**Classificação do solo**

## Artigo 8.º

**Âmbito**

A área-plano classifica-se como solo urbano e compreende as categorias e subcategorias estabelecidas nas secções seguintes deste capítulo.

## SECÇÃO I

**Qualificação do solo**

## Artigo 9.º

**Categorias de espaços**

A área-plano integra-se na sua totalidade em solo urbano e reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Zonamento, nas seguintes categorias e subcategorias de qualificação do solo:

## 1 — Espaços Centrais:

- i)* Espaços Centrais Tipo C1 — frentes contínuas de edificação multifuncional;
- ii)* Espaços Centrais Tipo C2 — áreas urbanas em transformação morfotipológica;
- iii)* Espaços Centrais Tipo C3 — áreas urbanas em estruturação.

## 2 — Espaços habitacionais:

- i)* Espaços Habitacionais Tipo H1 — frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo multifamiliar;
- ii)* Espaços Habitacionais Tipo H2 — frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo moradia;
- iii)* Espaços Habitacionais Tipo H3 — frentes de edificação descontínua.

## 3 — Espaços verdes:

- i)* Espaços Verdes de Utilização Pública;
- ii)* Espaços Verdes Tipo Quintas Urbanas;
- iii)* Espaços Verdes Tipo Logradouro
- iv)* Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico

4 — Espaços de Uso Especial:

- i) Espaços de Equipamentos;
- ii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes.

#### Artigo 10.º

##### Tipologia dos usos do solo

1 — A cada categoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.

2 — Para os efeitos constantes do número anterior entende-se por:

- a) Usos dominantes, são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria de espaços considerada;
- b) Usos complementares, são os usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste;
- c) Usos compatíveis, são os usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Regulamento que garantam essa compatibilização.

3 — Os usos referidos no número anterior constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria de espaços.

4 — Para além dos usos correntes do solo tipificados nos números anteriores, podem ser viabilizados como usos especiais do solo, dentro dos limites e condições estabelecidas no Capítulo VI do Título III do Regulamento do Plano Diretor Municipal, atividades ou instalações cuja lógica de localização não se subordina necessariamente à qualificação do uso do solo traduzida em categorias de espaços.

#### SECÇÃO II

##### Disposições gerais

#### Artigo 11.º

##### CrITÉRIOS gerais de viabilização dos usos do solo

1 — Nos casos em que estejam cumpridas todas as exigências legais e regulamentares aplicáveis à situação, as instalações referentes a usos complementares de cada categoria de espaços apenas podem ser inviabilizadas quando fundamentadamente se considerar que tais instalações provocam prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

2 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando for considerado que de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

3 — Consideram-se, em geral, como incompatíveis, quaisquer usos que:

- a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de 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 inoportuno trânsito de veículos;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão.

## Artigo 12.º

**Inserção urbanística e paisagística**

1 — Para além das exigências legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, pode ainda o município, com vista a garantir uma correta inserção urbanística e paisagística, impor condicionamentos quanto à necessidade de se proceder à requalificação dos espaços exteriores afetos à pretensão, sempre que estes tenham visibilidade desde o espaço público e sem prejuízo do princípio da proporcionalidade, tendo em conta a natureza da pretensão, à modelação do terreno, à configuração da solução urbanística e das áreas a integrar em espaço público, à mera colmatação de empenas e à implantação e configuração volumétrica das edificações em operações urbanísticas que se pretendam realizar em áreas não disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento.

2 — O município pode ainda exigir que os projetos incorporem medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir:

a) A integração visual e paisagística dos empreendimentos, instalações ou atividades em causa, nomeadamente através do condicionamento dos tipos de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior, e da imposição de criação de cortinas arbóreas e arbustivas dentro do perímetro das parcelas que lhes sejam adstritas;

b) O controlo dos efluentes e de quaisquer outros efeitos nocivos nas condições ambientais;

c) A segurança de pessoas e bens, quer no interior das áreas adstritas ao empreendimento ou atividade, quer nas áreas da envolvente exterior com que a atividade possa interferir;

d) A não perturbação ou agravamento das condições de tráfego e a segurança da circulação nas vias públicas de acesso aos empreendimentos ou atividades situadas nas suas proximidades;

e) A limitação ou compensação de impactos sobre as infraestruturas.

3 — O disposto nos números anteriores aplica-se também às operações urbanísticas a levar a efeito em áreas disciplinadas por planos de pormenor ou por operações de loteamento nos aspetos relativos à inserção urbana e paisagística em que sejam omissos, nomeadamente linguagem arquitetónica, tipos de materiais ou gama de cores a utilizar, desde que não limitem a edificabilidade prevista para os lotes.

## Artigo 13.º

**Espaço-canal**

Para além das instalações relacionadas com as funções de circulação, acessibilidade e infraestruturização, no espaço-canal admite-se a instalação de pequenos equipamentos de apoio à utilização do espaço público, sem prejuízo do disposto no artigo 12.º

## Artigo 14.º

**Integração e transformação de preexistências**

1 — Consideram-se preexistências ao presente Plano as atividades, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;

b) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.



2 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano podem ser autorizadas alterações às mesmas, sem prejuízo do artigo 12.º, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física;
- c) Quando introduzido qualquer novo uso este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.

#### Artigo 15.º

##### Demolição de edifícios

1 — A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações, confirmada por prévia vistoria efetuada pelos serviços municipais competentes:

- a) A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
- b) Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
- c) Manifesta degradação do seu estado de conservação, e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
- d) Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.

2 — Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou admissão de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.

3 — O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

#### Artigo 16.º

##### Zonamento acústico

1 — O Plano estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas identificadas na Carta de Zonamento de Sensibilidade ao Ruído, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído.

2 — Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no Regulamento Geral do Ruído.

3 — Para efeitos exclusivos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído ao licenciamento de novos edifícios habitacionais, toda a área-plano integra a “Zona Urbana Consolidada”.

#### Artigo 17.º

##### Zonamento climático

1 — O Plano integra a representação das classes de conforto climático identificadas na Carta de Conforto Climático do concelho de Vila Nova de Gaia, incluída no Relatório do Plano.



2 — O desconforto climático deve ser mitigado através de medidas de adaptação aplicáveis ao espaço público e ao espaço privado, assim como ao edificado e ao não edificado.

3 — A nível do edificado público e privado devem ser ponderados materiais de revestimento que mitiguem os efeitos provocados pelas ondas de calor e a redução da humidade, ponderados a nível de projeto.

4 — A nível do espaço público deve ser promovida a colocação de materiais permeáveis às chuvas, considerando-se neste âmbito os percursos pedonais, os percursos cicláveis, o rodoviário, os espaços de estacionamento e as áreas integradas em Estrutura Ecológica Urbana.

5 — Deve promover-se a colocação de espécies arbóreas necessárias ao conforto climático local, com vista a minimizar o impacto das ondas de calor, que promovam a absorção de partículas de poluentes atmosféricos e o conforto pedonal. As caldeiras das árvores devem ser aferidas de acordo com a espécie, rebaixadas ao nível do passeio e permeáveis às chuvas, mitigando o efeito dos impactos climáticos de eventos extremos.

#### Artigo 18.º

##### Alinhamentos e recuos

1 — Nas áreas construídas, estruturadas por acessos existentes, sejam arruamentos, estradas ou caminhos municipais, e para as quais não existam planos de pormenor com definição de alinhamentos e recuos, a implantação das edificações deve respeitar o alinhamento e o recuo dominantes do arruamento onde se inserem, salvo por razões de integração urbanística, desde que devidamente fundamentadas.

2 — Quando não exista alinhamento ou recuo dominante, o alinhamento e recuo têm que ser definidos por instrumento urbanístico adequado, nomeadamente estudos de alinhamentos e recuos ou estudos de alinhamentos, recuos e de número de pisos ou altura de fachadas, incluindo loteamento.

#### Artigo 19.º

##### Espaços públicos

O município pode determinar a cedência, nos casos legalmente previstos, de áreas necessárias à retificação de arruamentos, nomeadamente para beneficiação ou ampliação da faixa de rodagem, estacionamentos, passeios ou espaços verdes.

#### Artigo 20.º

##### Ocupação máxima do prédio

1 — Não é permitida a ocupação integral do prédio com construções, mesmo que em cave, sendo o limite máximo de área de implantação 75 % da área daquele, salvo na subcategoria de Espaços Centrais Tipo C1, definida no Plano, não contando as áreas de cedência ao domínio público para efeito do cálculo desta percentagem.

2 — Excetuam-se ainda do número anterior, desde que devidamente fundamentados por motivos de enquadramento urbanístico:

a) Intervenções sobre imóveis isolados ou integrados em conjuntos com valor patrimonial inventariados neste Plano;

b) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio, e situações de gaveto nomeadamente quando tal não permitir a implantação de uma construção que garanta uma solução adequada para o local;

c) Ampliação de edifícios existentes, desde que para satisfação das condições mínimas de salubridade das unidades funcionais preexistentes, e sem prejuízo das normas regulamentares aplicáveis;

d) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior;



e) Situações em que tal seja imprescindível para o cumprimento das dotações mínimas de estacionamento no interior do prédio, legal ou regulamentarmente exigíveis;

f) Operações de Loteamento e em que tal seja fundamental para garantir uma melhor solução arquitetónica, urbanística e paisagística.

3 — A área não ocupada do prédio, que resulta da aplicação dos números anteriores, deve manter-se permeável.

#### Artigo 21.º

##### Novos arruamentos

1 — Os novos arruamentos devem ter um traçado que permita a adequação do cadastro à solução urbanística adotada, devendo ainda estabelecer ou prever a ligação a arruamento ou entre arruamentos já existentes de forma a:

- a) Evitar a criação de “culs-de-sac”;
- b) Facilitar a circulação de peões, bicicletas e permitir a arborização dos espaços de circulação.

2 — Nos novos arruamentos, assim como na requalificação dos existentes, os materiais a utilizar a nível dos pavimentos devem ser, preferencialmente, permeáveis às chuvas.

#### Artigo 22.º

##### Número de Pisos

1 — Na ausência da definição de número de pisos ou altura de fachada por planos de pormenor, unidade de execução ou loteamento em vigor ou, ainda, do número de pisos ou altura de fachada decorrente de regra estabelecida neste Regulamento para cada subcategoria de espaço, o número máximo de pisos corresponde a uma altura de edificação igual a duas vezes a distância entre o alinhamento e o eixo da via pública de circulação num máximo de 6 pisos acima do solo, desde que compatível com disposições ou normas regulamentares aplicáveis.

2 — Quando o perfil transversal do espaço público e via pública confinantes com uma frente urbana tiver um alargamento pontual numa dada extensão, o número de pisos é o admitido para a restante frente urbana.

3 — Nas situações de colmatação o número de pisos a adotar é o dos edifícios confinantes ou, se estes forem diferentes, o que realiza a articulação entre ambos.

4 — Em qualquer subcategoria de espaço, mesmo que haja dominância, admite-se a redução do número de pisos, sem prejuízo de disposições ou normas regulamentares aplicáveis, e de uma correta articulação formal.

5 — Em qualquer subcategoria de espaço, mesmo que haja dominância de um piso acima do solo, pode admitir-se dois pisos, desde que seja garantida uma correta articulação formal com as construções existentes, ou com a transformação prevista para o local.

#### Artigo 23.º

##### Implantação

1 — As novas construções principais devem implantar-se dentro de uma faixa de 35 m, confinante com o espaço público, sem prejuízo do previsto nos números seguintes.

2 — Excetuam-se do número anterior, e desde que urbanisticamente fundamentados:

- a) Os equipamentos;
- b) As novas construções a implantar em lotes resultantes de loteamentos;
- c) As moradias isoladas de quatro frentes;
- d) As edificações em prédios com área superior a 2500 m<sup>2</sup>;
- e) Os armazéns, as indústrias, o comércio e os serviços.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 21.º, não são admitidos edifícios que possam vir a constituir uma segunda linha de construção individualizada.

#### Artigo 24.º

##### Profundidade máxima da construção

1 — A profundidade máxima da construção ao nível do piso 1 dos edifícios com duas frentes não pode exceder 35 m.

2 — A profundidade dos pisos acima do piso 1 daqueles edifícios não pode exceder os 17,5 m.

#### SECÇÃO III

##### Espaços centrais

#### Artigo 25.º

##### Identificação e caracterização

1 — Os Espaços Centrais são áreas urbanas de usos mistos que integram funções habitacionais e uma concentração diversificada de atividades terciárias, desempenhando, pelas suas características, funções de centralidade, e correspondem às frentes da Avenida da República e a outras áreas urbanas associadas aos principais eixos viários do centro da cidade de Gaia, que o Plano pretende consolidar.

2 — Os Espaços Centrais compreendem as seguintes subcategorias, consoante a morfotipologia predominante e o grau de transformação previsto pelo Plano:

i) Espaços Centrais Tipo C1 — frentes contínuas de edificação multifuncional, que correspondem, genericamente, às frentes da Avenida da República em consolidação;

ii) Espaços Centrais Tipo C2 — áreas urbanas em transformação morfotipológica, que consistem nos espaços para os quais o Plano preconiza uma ocupação prioritária com vista à consolidação de tecidos urbanos qualificados, dotando-os de novos espaços públicos;

iii) Espaços Centrais Tipo C3 — áreas urbanas em estruturação, que visam a colmatação da malha urbana e se destinam à ocupação concertada de operações urbanísticas de grande dimensão, à escala do Plano.

#### Artigo 26.º

##### Usos

1 — Nos Espaços Centrais deve ser promovida a multifuncionalidade.

2 — Os usos dominantes são os de habitação, comércio e serviços.

3 — Os usos complementares são os equipamentos em geral.

4 — Admitem-se ainda, como compatíveis, outros usos, nomeadamente armazéns e indústrias, desde que não contrariem o disposto no artigo 11.º

5 — Nos espaços interiores que contactam com espaços de utilização pública, sejam galerias ou outros, não é admitido o uso habitacional.

#### Artigo 27.º

##### Edificabilidade nos Espaços Centrais Tipo C1 — Frentes contínuas de edificação multifuncional

1 — As operações urbanísticas dominantes nos Espaços Centrais Tipo C1 consistem em obras de edificação.

2 — Qualquer intervenção nos Espaços Centrais Tipo C1 deve garantir, a manutenção das características homogêneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamento existentes

e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitetónica do conjunto, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

- a) O alinhamento, o recuo e o recuo do piso térreo admissíveis são os dominantes, exceto quando o município já tenha estabelecido novos alinhamentos nos termos do artigo 18.º;
- b) O número de pisos admissível é o dominante, exceto quando se tenha estabelecido um novo número de pisos ou altura de fachada através de instrumento adequado, aplicando-se supletivamente o disposto no artigo 22.º;
- c) O município pode impor um número de pisos diferente do resultante da aplicação da alínea anterior, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.

3 — Sem prejuízo da regra constante da alínea a) do número anterior, o município pode determinar uma solução urbanística de frente descontínua desde que a mesma se encontre urbanisticamente enquadrada e se verifiquem os seguintes pressupostos:

- a) Apresente configuração cadastral compatível com nova edificação de três ou quatro frentes; e
- b) A solução a implementar valorize a relação volumétrica e paisagística com a sua envolvente direta.

#### Artigo 28.º

##### **Edificabilidade nos Espaços Centrais Tipo C2 — Áreas urbanas em transformação morfotipológica**

1 — As operações urbanísticas dominantes nos Espaços Centrais Tipo C2 consistem em obras de edificação e loteamentos avulsos.

2 — Sem prejuízo do disposto no Artigo 12.º do presente regulamento e da possibilidade de colmatar empenas nos termos do n.º 4 do presente artigo, as operações urbanísticas a levar a efeito nos Espaços Centrais Tipo C2 não podem exceder o número de pisos máximo indicado na Planta de Zonamento — Qualificação do Uso do Solo, o qual se encontra aí designado como “npm” e constitui o limite máximo admissível nas operações em causa, que só poderá ser atingido se estas fundamentarem a excecionalidade da respetiva altimetria no espaço urbano.

3 — O parâmetro definido no número anterior baseia-se nos estudos de referência que acompanham o Plano, considera uma altura de referência de 3 metros entre pisos e é contado acima do ponto médio de todos os arruamentos existentes que definem a respetiva área delimitada, admitindo-se mais pisos abaixo dessa cota.

4 — Nos volumes edificados que realizam a colmatação de empena preexistente, para efeitos da contagem do ‘npm’ definido na Planta de Zonamento — Qualificação do Uso do Solo considera-se que o número de pisos até à altura da empena a colmatar corresponde sempre ao número de pisos de referência da mesma.

5 — Sem prejuízo do n.º 2 deste artigo e da garantia de condições de salubridade, admite-se número de pisos ou altura de fachada superiores ao disposto no artigo 22.º, desde que a respetiva operação urbanística cumpra, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Libertação de espaço para utilização pública, complementar do novo edifício e em continuidade com os espaços públicos existentes;
- b) Reconhecimento do sítio como ponto estratégico no espaço urbano, enquanto referência para um novo desenho que potencie a arquitetura.

6 — Caso não se verifiquem as condições indicadas no ponto anterior, e sem prejuízo do artigo 12.º, nas situações em que a nova edificação forma um gaveto entre dois arruamentos ou espaços públicos distintos, esta poderá elevar-se até à altura permitida para o arruamento ou espaço público mais largo, na extensão máxima de 17,5 m do outro arruamento ou espaço público.

## Artigo 29.º

**Edificabilidade nos Espaços Centrais Tipo C3 — Áreas urbanas em estruturação**

1 — A execução do Plano nos Espaços Centrais Tipo C3 processa-se predominantemente através de planos de pormenor ou de unidades de execução a delimitar pelo município, nos termos do disposto no artigo 68.º

2 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 12.º, 68.º e 77.º, a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira resulta da aplicação de um índice de 1.2 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira/m<sup>2</sup> de área do prédio.

## SECÇÃO IV

**Espaços habitacionais**

## Artigo 30.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os Espaços Habitacionais são áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2 — Os Espaços Habitacionais compreendem as seguintes subcategorias, consoante a morfotipologia predominante ou prevista e a sua integração na paisagem:

i) Espaços Habitacionais Tipo H1 — frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo multifamiliar, que correspondem aos tecidos urbanos associados à rede viária mais consolidada;

ii) Espaços Habitacionais Tipo H2 — frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo moradia, que correspondem a conjuntos urbanos consolidados de moradias, sem capacidade de transformação morfotipológica;

iii) Espaços Habitacionais Tipo H3 — frentes de edificação descontínua, que correspondem a áreas ocupadas ou destinadas preferencialmente a edifícios isolados, multifamiliares ou moradias, nas quais prevalece a relação visual e topográfica com a, e na, paisagem.

## Artigo 31.º

**Usos**

1 — Nos Espaços Habitacionais o uso dominante é o habitacional.

2 — Os usos e atividades complementares permitidos são os equipamentos.

3 — Admitem-se ainda, como compatíveis, outros usos desde que não contrariem o disposto no artigo 11.º

4 — Nos espaços interiores que contactam com espaços de utilização pública, sejam galerias ou outros, não é admitido o uso habitacional.

## Artigo 32.º

**Edificabilidade nos Espaços Habitacionais Tipo H1 — Frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo multifamiliar**

1 — As operações urbanísticas dominantes nos Espaços Habitacionais Tipo H1 consistem em obras de edificação e loteamentos avulsos.

2 — Qualquer intervenção nos Espaços Habitacionais Tipo H1 deve garantir, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamentos existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitetónica do conjunto, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

a) O alinhamento admissível é o dominante, exceto quando o município já tenha estabelecido novos alinhamentos e recuos nos termos do artigo 18.º ou, na ausência de instrumento urbanístico adequado a definir o alinhamento, valendo o alinhamento e recuo do troço com dominância mais próximo;

b) O número de pisos máximo e a altura máxima de fachada são os dominantes, exceto nas situações previstas nas alíneas seguintes;

c) Quando se tenha estabelecido novo número de pisos ou altura de fachada através de instrumento adequado, aplicando-se supletivamente o disposto no artigo 22.º;

d) Quando o perfil transversal do espaço público ou via pública confinantes com uma frente urbana seja superior a 20 m, o número de pisos máximo admitido é de 6 pisos, exceto em situações de colmatação;

e) Em novas construções a edificar com frente para a Avenida da República, admite-se número de pisos ou altura de fachada correspondente ao da frente consolidada de edificação multifuncional integrada em Espaços Centrais tipo C1;

f) O município pode impor número de pisos máximo ou altura máxima de fachada diferentes da resultante da aplicação das alíneas anteriores, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza;

g) Sem prejuízo do disposto no artigo 12.º, admite-se que nas situações de gaveto o número de pisos ou altura da fachada das novas edificações possa elevar-se pontualmente, desde que esteja garantida a libertação de espaço público para qualificação do uso pedonal e a valorização arquitetónica dos elementos construídos, assegurando uma adequada integração formal e funcional na unidade do tecido urbano envolvente, consolidado ou em consolidação.

#### Artigo 33.º

##### **Edificabilidade nos Espaços Habitacionais Tipo H2 — Frentes contínuas de quarteirão de edificação tipo moradia**

1 — As operações urbanísticas dominantes nos Espaços Habitacionais Tipo H2 consistem em obras de edificação.

2 — Qualquer intervenção nos Espaços Habitacionais Tipo H2 deve garantir, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamentos existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitetónica do conjunto, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

a) O alinhamento admissível é o dominante.

b) O número de pisos máximo é de 2 pisos.

#### Artigo 34.º

##### **Edificabilidade nos Espaços Habitacionais Tipo H3 — Frentes de edificação descontínua**

1 — As operações urbanísticas dominantes nos Espaços Habitacionais Tipo H3 consistem em obras de edificação.

2 — Qualquer intervenção nos Espaços Habitacionais Tipo H3 deve garantir, a manutenção das características homogéneas, como as malhas, morfologias, tipologias ou alinhamentos e recuos existentes e uma adequada inserção na área envolvente, valorizando a qualidade arquitetónica do conjunto e promovendo a permeabilidade visual da frente urbana, valendo, para o efeito, as seguintes regras:

a) O alinhamento e o recuo admissíveis são os dominantes, exceto quando o município já tenha estabelecido novos alinhamentos e recuos nos termos do artigo 18.º;

b) O número de pisos máximo e a altura máxima de fachada são os dominantes ou os que sejam estabelecidos através de instrumento adequado, aplicando-se supletivamente o disposto no artigo 22.º;

c) O município pode impor número de pisos máximo ou altura máxima de fachada diferentes da resultante da aplicação da alínea anterior, quando estiver em causa a salvaguarda de valores patrimoniais ou a integração urbanística no conjunto edificado onde o prédio se localiza.



## SECÇÃO V

**Espaços verdes**

## Artigo 35.º

**Identificação e caracterização**

1 — Os Espaços Verdes são áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades de ar livre de recreio, lazer e cultura, integrados no todo na estrutura ecológica urbana.

2 — Os Espaços Verdes compreendem as seguintes subcategorias:

- i) Espaços Verdes de Utilização Pública;
- ii) Espaços Verdes de Quintas Urbanas;
- iii) Espaços Verdes de Logradouro;
- iv) Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico.

## Artigo 36.º

**Espaços Verdes de Utilização Pública**

1 — Os Espaços Verdes de Utilização Pública correspondem a jardins, largos e outros espaços de utilização pública com carácter estruturante no verde urbano, sendo este o seu uso dominante.

2 — Admitem-se, complementarmente, infraestruturas, edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio, desde que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade como espaço público, não podendo a área de impermeabilização ser superior a 10 % da área afeta a esta subcategoria de espaço.

3 — Excetuam-se do número anterior as situações que exijam uma maior afetação de área para a implementação de vias previstas no âmbito do Plano e desde que integradas em UOPG.

4 — São admitidos, como usos compatíveis, equipamentos ou infraestruturas públicas desde que cumpram as exigências determinadas no número anterior;

5 — Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e fruição da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

## Artigo 37.º

**Espaços Verdes de Quintas Urbanas**

1 — Os Espaços Verdes de Quintas Urbanas correspondem a prédios ou a jardins e quintas não afetos à utilização coletiva que, pela sua localização no tecido urbano, unidade morfológica, qualidade e tipo do coberto vegetal, ambiência ou composição florística, são consideradas relevantes para a valorização da imagem da cidade e a promoção da qualidade ambiental urbana, constituindo esta a sua função dominante.

2 — Constituem usos complementares da função dominante destas áreas a habitação, equipamentos, comércio e serviços, incluindo restauração, e alojamento turístico.

3 — Qualquer transformação do uso do solo que interfira com o coberto vegetal destas áreas fica dependente da sua aceitação por parte do município, baseada na apreciação de um inventário e mapificação dos elementos relevantes a manter, das espécies vegetais existentes no perímetro em causa e da proposta pormenorizada que justifique as alterações pretendidas, a apresentar pelo interessado.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, quer nas obras de alteração ou ampliação de edifícios existentes, quer nas que respeitem a novos edifícios, as condições de edificabilidade e os usos neles previstos não podem pôr em causa a função dominante destas áreas e têm de assegurar uma relação equilibrada com o espaço verde envolvente, respeitando o resultado



do inventário e mapificação das construções e das espécies arbóreas existentes bem como as condições previstas nos artigos 11.º e 12.º

5 — Para além do referido nos números anteriores e sem prejuízo do disposto nos artigos 62.º a 65.º, os Espaços Verdes de Quintas Urbanas dividem-se em dois tipos, em função da sua envolvente direta no contexto da área-plano:

i) Espaços Verdes de Quintas Urbanas Tipo QU-I, nos quais a edificabilidade máxima nova admitida é de 40 % da área do prédio afeta a esta subcategoria;

ii) Espaços Verdes de Quintas Urbanas Tipo QU-II, nos quais a edificabilidade máxima nova admitida é de 80 % da área do prédio afeta a esta subcategoria.

6 — Para efeitos da aplicação do número anterior, a edificabilidade corresponde ao somatório das áreas de todos os pisos de construção nova, acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (nomeadamente PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, compartimentos para reservatórios de gás ou outros produtos de petróleo), galerias exteriores e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres.

7 — O limite máximo de área de implantação é de 50 % da área do prédio afeta a Espaços Verdes de Quintas Urbanas, não contando as áreas de cedência ao domínio público para efeito do cálculo desta percentagem, e devendo a área não ocupada do prédio manter-se permeável.

#### Artigo 38.º

##### **Espaços Verdes de Logradouro**

1 — Os Espaços Verdes de Logradouro correspondem a interiores de quarteirão caracterizados pelo seu elevado nível de permeabilidade ou pela existência de cobertura vegetal relevante e que cumprem funções de descompressão e equilíbrio do ambiente urbano.

2 — Nos Espaços Verdes de Logradouro admitem-se edificações que apresentem ligação funcional com a atividade decorrente do próprio logradouro ou com o edifício principal.

3 — A área de construção máxima admitida na alínea anterior, é de 25 % da área do prédio afeta a esta subcategoria.

4 — Quando se justifique por motivos de ordem urbanística e de fruição da paisagem, admite-se a abertura de percursos pedonais de utilização pública de atravessamento dos espaços integrados nesta subcategoria.

#### Artigo 39.º

##### **Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico**

1 — Os Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico delimitados na Planta de Zonamento — Qualificação do Uso do Solo integram áreas que pelas suas características físicas ou topográficas não apresentam vocação para a edificação, mas que devem assumir a função relevante de enquadramento paisagístico das áreas urbanas envolventes, assim como servir de proteção física, visual e sonora aos diferentes usos que marginam as infraestruturas rodoviárias principais e a linha de caminho-de-ferro.

2 — Nos espaços que marginam infraestrutura viária de alta capacidade, a faixa de 10 m contada a partir do limite da zona de estrada deve ser dotada de coberto arbóreo ou arbustivo.

3 — Excetuam-se do número anterior, as intervenções que tenham como objetivo a construção ou alargamento de vias, a instalação de estruturas de proteção sonora e de proteção física ou a criação de espaços públicos.

4 — Para além da faixa de 10 m referida no n.º 2, deve privilegiar-se a manutenção ou criação do coberto arbóreo e arbustivo, admitindo-se outros usos, desde que compatíveis com as servidões que nelas vigoram, excluída a atividade de comércio e exposição de materiais, equipamentos ou outros produtos.

5 — Nos Espaços Verdes de Enquadramento Paisagístico devem privilegiar-se os usos que concorrem para a valorização ambiental e paisagística, não sendo admitida qualquer edificabilidade, exceto a que seja adstrita a edificações ou infraestruturas de relevante interesse público reconhecido pela Câmara Municipal.

## SECÇÃO VI

### Espaços de uso especial

#### Artigo 40.º

##### Identificação e caracterização

Os Espaços de Uso Especial correspondem a áreas destinadas a Espaços de Equipamentos e Espaços de Infraestruturas Estruturantes.

#### Artigo 41.º

##### Espaços de Equipamentos

1 — Nestas áreas o uso dominante é o correspondente aos equipamentos de utilização coletiva instalados ou a instalar, admitindo-se a coexistência de outros usos quando associados funcionalmente aos equipamentos ou quando constituam atividades complementares dos mesmos.

2 — Os usos específicos a que estejam afetos os equipamentos existentes podem ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com equipamentos.

3 — Excetua-se ao disposto no número anterior as situações de deslocalização ou da desativação da totalidade de um equipamento por motivos devidamente justificados, admitindo-se a transformação dos Espaços de Equipamentos a ele afeta para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão.

#### Artigo 42.º

##### Espaços de Infraestruturas Estruturantes

1 — Os Espaços de Infraestruturas Estruturantes delimitados na Planta de Zonamento — Qualificação do Uso do Solo estão ou destinam-se a estar ocupados com infraestruturas ou instalações especiais públicas ou de interesse público.

2 — Os usos a que estejam afetas as infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo município quando não sujeitos a servidão, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.

3 — Nos espaços que integram esta subcategoria só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função específica, de acordo com os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

4 — A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta subcategoria é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

## CAPÍTULO II

### Estrutura ecológica urbana

#### Artigo 43.º

##### Composição e regime

1 — A Estrutura Ecológica Urbana da área-plano corresponde aos sistemas de proteção de valores e recursos naturais, culturais e paisagísticos, integrando as áreas e sistemas fundamentais

para a proteção e valorização ambiental do espaço urbano, criando uma efetiva continuidade dos espaços verdes no meio construído, melhorando a vivência e o equilíbrio do sistema urbano.

2 — A Estrutura Ecológica Urbana da área-plano é constituída exclusivamente por espaços classificados como solo urbano, integrando espaços públicos e privados que se organizam nos seguintes tipos, conforme representado na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica:

- a) Parques e Jardins Públicos;
- b) Áreas Verdes de Utilização Pública;
- c) Ruas Arborizadas Propostas e a Requalificar;
- d) Praças e Pracetas;
- e) Áreas Verdes — Quintas Urbanas;
- f) Áreas Verdes — Logradouros;
- g) Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico.

3 — A Estrutura Ecológica Urbana compreende dois níveis — a Estrutura Ecológica Urbana Principal (EEUP) e a Estrutura Ecológica Urbana Secundária (EEUS), representadas na Planta de Zonamento — Carta de Mobilidade e Estrutura Ecológica.

4 — A EEUP pretende dar destaque aos espaços essenciais para o desempenho da Estrutura Ecológica Urbana enquanto sistema contínuo de fruição do espaço urbano, integrando as áreas que mais contribuem para um serviço de ecossistema urbano mais sustentável.

5 — A EEUS é constituída pelas restantes áreas que, apesar de não formarem o esqueleto da EEUP, complementam a sua função.

6 — O regime da Estrutura Ecológica Urbana é supletivo à qualificação de uso do solo, consistindo numa salvaguarda de valores ecológicos, ambientais e paisagísticos e de promoção de novos espaços verdes qualificados, sem prejuízo do regime de ocupação dos Espaços Verdes e suas subcategorias conforme identificados na Planta de Zonamento — Carta de Qualificação do Solo, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.

#### Artigo 44.º

##### Parques e Jardins Públicos

1 — Os Parques e Jardins Públicos integram áreas verdes de fruição pública, com funções de lazer, de salvaguarda de valores naturais e de promoção da biodiversidade e qualidade ambiental, que pela sua dimensão e desenho definem áreas de recreio ativo e passivo, sendo constituídos principalmente por áreas permeáveis e por vegetação de porte arbóreo a arbustivo.

2 — São admissíveis os usos dominantes e complementares previstos para as subcategorias de uso do solo em que se inserem, podendo ainda ser viabilizados equipamentos ou infraestruturas públicas, desde que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade.

#### Artigo 45.º

##### Áreas Verdes de Utilização Pública

As Áreas Verdes de Utilização Pública integram espaços verdes com diferentes valências, que garantem a conectividade da Estrutura Ecológica Urbana (EEU), sendo constituídos por áreas onde se pretende promover a qualidade ambiental e a biodiversidade em meio urbano, enquanto se promove a fruição do espaço urbano, assim como espaços onde se pretende valorizar o espaço público, conduzindo ao aumento da sua utilização, minimizando o impacto de estruturas urbanas pesadas na circulação e fruição da rede da EEU, que se pretende contínua e fluida.

#### Artigo 46.º

##### Ruas Arborizadas propostas e a requalificar

As Ruas Arborizadas Propostas indicadas como Estrutura Ecológica Urbana visam reforçar a conectividade entre diferentes espaços de fruição pública, garantindo uma leitura de continuidade do

espaço urbano, mais verde, mais aprazível e com melhor qualidade visual, ambiental e de conforto urbano, e inclui eixos arborizados existentes a requalificar.

#### Artigo 47.º

##### **Praças e pracetas**

Os espaços que integram as Praças e Pracetas indicadas como Estrutura Ecológica Urbana correspondem a espaços de utilização pública, amplos e com uso pedonal, que são conformados por edifícios relevantes para a cidade, como equipamentos e serviços, localizados em sítios estratégicos no que diz respeito à rede de mobilidade urbana.

#### Artigo 48.º

##### **Áreas Verdes — Quintas Urbanas e Logradouros**

As Quintas Urbanas e Logradouros indicados como Estrutura Ecológica Urbana constituem espaços verdes privados que, pela sua localização, dimensão e expressão na malha urbana, cumprem uma função de serviço ao ecossistema, constituindo-se como bolsas de descompressão, resgate do ciclo da água pela valorização da permeabilidade do solo e ainda, como elementos de resgate de CO<sub>2</sub> em meio urbano, sendo admissíveis, nestas áreas, os usos dominantes e complementares previstos para as sub-categorias de uso do solo em que se inserem.

#### Artigo 49.º

##### **Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico**

1 — As Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico integram áreas que, pelas suas características físicas ou topográficas, assumem importantes funções de valorização ambiental e enquadramento paisagístico a valores naturais e às infraestruturas viárias e áreas urbanas envolventes, servindo ainda de proteção física, visual e sonora.

2 — Estas áreas podem ser espaços públicos ou privados onde se privilegiam as áreas permeáveis e se promove a manutenção e criação de coberto arbóreo, arbustivo ou herbáceo, visando uma correta integração paisagística das infraestruturas viárias e dos espaços construídos na sua relação com o espaço público.

### CAPÍTULO III

#### **Mobilidade**

##### SECÇÃO I

#### **Rede viária**

#### Artigo 50.º

##### **Classificação funcional**

1 — A rede rodoviária é estruturada e classificada funcionalmente na perspetiva da utilização, com objetivo de dotar este espaço territorial de um adequado sistema de mobilidade e de transportes, subdividindo-se nos seguintes tipos de eixos, os quais constam da Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica:

a) Eixos de Alta Capacidade, de caráter nacional e supramunicipal, tendo como função garantir as deslocações internas de grande amplitude no concelho e as ligações ao território metropolitano e regional, através de uma grande eficácia de desempenho e de uma natural concentração de fluxos;

b) Eixos Concelhios Estruturantes, de natureza nacional e municipal, tendo como função permitir a ligação aos vários setores do concelho, bem como a acessibilidade destes à rede de alta capacidade, garantindo uma operacionalidade elevada aos transportes públicos e uma boa capacidade de circulação, com recurso a critérios urbanísticos e de ocupação marginal que permitam criar imagens identitárias e evitar situações de conflito por excesso de pressão de estacionamento e cargas e descargas, bem como com recurso a sistemas tecnológicos de gestão de tráfego;

c) Eixos Concelhios Complementares, de natureza municipal e com configurações evolutivas à medida que se criam novos arruamentos e se fecham as malhas urbanas, tendo como função articular os vários eixos estruturantes e garantir a acessibilidade interna nas várias zonas do concelho, apresentando níveis de tráfego intermédio, garantindo funcionamento equilibrado entre fluxos de passagem e fluxos locais de residentes e atividades compatibilizando a circulação pedonal e de bicicletas, e funcionando como alternativas aos Eixos de Alta Capacidade e aos Eixos Concelhios Estruturantes em casos de bloqueamento;

d) Eixos Urbanos Principais, de natureza municipal e com configurações evolutivas à medida que se criam novos arruamentos e se fecham as malhas urbanas, tendo como função reforçar os fluxos entre os Eixos Concelhios Complementares e o acesso aos usos neles situados, privilegiando estes fluxos e compatibilizando a circulação pedonal e de bicicletas com o estacionamento e as cargas e descargas.

e) Eixos Urbanos Secundários, de natureza municipal e com configurações evolutivas à medida que se criam novos arruamentos e se fecham as malhas urbanas, tendo como função principal garantir o acesso aos usos neles situados, nomeadamente, habitação, comércio e serviços, privilegiando estes fluxos e compatibilizando a circulação pedonal e de bicicletas com o estacionamento e as cargas e descargas.

f) Eixos Urbanos Condicionados, de natureza municipal e com caráter restrito de circulação viária, constituem-se como espaços, na sua maioria, de impasse ou “cul-de-sac” que não têm fluxos de ligação mas apenas de acesso às funções que servem, onde não se prevê evolução desta condição.

2 — Acrescem às vias definidas no número anterior, eixos que, de modo não exaustivo, representam funcionalidades que o Plano pretende incrementar ao nível da mobilidade suave, nomeadamente:

a) Percursos Pedonais Propostos, tendo como função principal garantir o acesso pontual aos usos confinantes e circunscrito à circulação pedonal, integram também a tipologia de percursos em galeria.

b) Traçados Cicláveis, tendo como função o acesso dos velocípedes à área plano, podendo assumir as tipologias de ciclovia dedicada, ciclovia partilhada ou percursos cicláveis (mistos e não exclusivos), constituindo-se estes traçados como a rede base, com tipologia indicativa que deve ser definida em projeto específico.

3 — Os Eixos Concelhios Estruturantes Propostos, os Eixos Concelhios Estruturantes Existentes que se prevê reformular e os Eixos Concelhios Complementares Propostos — Túneis são definidos por uma diretriz que poderá ser ajustada dentro da respetiva faixa de salvaguarda, a qual está representada na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica e visa garantir a viabilização posterior dos projetos de execução dessas extensões de vias.

4 — Os Eixos Concelhios Complementares, Eixos Urbanos Principais, Eixos Urbanos Secundários e Eixos Urbanos Condicionados Previstos definem a diretriz recomendada, a qual deve servir de traçado de base para a sua execução, admitindo-se alterações por reconhecida impossibilidade ou inconveniência de adoção da mesma, desde que esse ajustamento mantenha a funcionalidade de ligação entre os arruamentos de hierarquia superior.

5 — Os Percursos Pedonais Propostos consistem em percursos pedonais a executar, sendo indicados de modo não exaustivo e podendo ser ajustados sem eliminar o conceito de ligação preconizado, refletindo as opções relevantes do Plano; integram ainda os Percursos Pedonais Propostos em Galeria que visam concretizar recuos à edificação ao nível do passeio, dando continuidade às galerias existentes.

6 — Os Traçados Cicláveis são representados de modo indicativo e não exaustivo, devendo integrar o desenho de uma futura rede de mobilidade suave. O traçado da Ciclovia Dedicada consiste na criação de canal exclusivo para velocípedes e deve respeitar a posição constante na Planta de Zonamento em relação ao eixo do arruamento. O traçado da Ciclovia Partilhada consiste na criação de percursos diferenciados da partilha convencional na faixa de rodagem através de implementação de um conceito de sinalética vertical e horizontal específica a definir em projeto próprio. O traçado dos Percursos Cicláveis consiste na criação de um percurso para velocípedes que pode assumir um caráter dedicado ou partilhado com peões dependendo da disponibilidade de espaço, sendo permitido a sua deslocação para outro arruamento com definição em projeto próprio.

7 — Admite-se a eliminação total ou parcial de traçados de Eixos Concelhios Complementares, Eixos Urbanos Principais, Eixos Urbanos Secundários e Eixos Urbanos Condicionados, por deliberação de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, desde que devidamente fundamentada em parecer técnico.

### Artigo 51.º

#### Parâmetros de dimensionamento

1 — O dimensionamento de infraestrutura viária nova que integre loteamentos ou obras de urbanização obedece aos seguintes parâmetros:

a) Nas soluções com faixas de rodagem com cota distinta dos passeios, a largura das vias de circulação deve situar-se entre os 2,75 m e os 3,25 m;

b) Nas situações referidas na alínea anterior, em que a faixa de rodagem tenha uma só via de circulação de sentido único, a largura máxima desta poderá elevar-se até 3,5 m;

c) A largura total de cada um dos passeios não pode ser inferior a:

i) 2,25 m, quando a largura da faixa de rodagem, medida entre os lancis dos passeios seja inferior a 10,5.

ii) 3,00 m, quando a largura da faixa de rodagem, medida entre os lancis dos passeios seja superior a 10,50 m; quando se tratar de vias concelhias estruturantes ou complementares; em qualquer troço de arruamento em que a extensão da frente edificada de piso 1 afeta a comércio e serviços (existente ou prevista em plano de urbanização, plano de pormenor ou operação de loteamento) seja superior a 50 % da sua extensão;

d) Em casos excepcionais devidamente justificados, as larguras referidas na alínea anterior podem ser menores, desde que se enquadrem na legislação aplicável em vigor.

e) Sempre que tal seja compatível com as funções de circulação rodoviária que estejam cometidas aos arruamentos e, nomeadamente em Eixos Concelhios Complementares e Eixos Urbanos admitem-se soluções formais baseadas no conceito de partilha de funções com valorização da circulação e estadia de peões e integração paisagística, sendo dispensável a clássica distinção entre faixa de rodagem, espaços para estacionamento e passeios.

2 — Os critérios referidos no número anterior devem constituir referência para o reordenamento e requalificação de arruamentos existentes.

3 — Nas situações em que os arruamentos criados em operações de loteamento assumam um carácter estruturante, potenciando uma elevada concentração de tráfego, a Câmara Municipal pode exigir larguras superiores.

### SECÇÃO II

#### Interfaces

### Artigo 52.º

#### Interfaces de Passageiros

1 — As Interfaces de Passageiros são infraestruturas constituídas pelo conjunto de áreas e instalações que têm como função promover e facilitar a conexão entre um ou mais modos de transporte, inseridas em cadeias de deslocações de âmbito urbano, suburbano ou interurbano.



2 — As Interfaces de Passageiros devem ser dimensionadas e concebidas de modo a favorecer a circulação a pé, apoiada ou não por meios mecânicos, respondendo quantitativa e qualitativamente aos fluxos e modos em presença.

3 — As Interfaces de Passageiros na área-plano são classificadas nas categorias de 2.º e 3.º nível, definidos em função dos modos de transporte em presença e da sua importância para a organização do Sistema de Mobilidade e Transportes no contexto urbano, metropolitano e regional, diferenciando-se as de 2.º nível por estabelecerem ligação entre a linha de metro existente e outras linhas de transporte público em canal próprio e a ligação direta dos interfaces de Grijó e Carvalhos com a Avenida D.João II/VL9.

### SECÇÃO III

#### Estacionamento

##### SUBSECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 53.º

##### Tipos de estacionamento

As áreas destinadas a estacionamento de veículos podem assumir a seguinte natureza e função:

a) Parques de utilização pública, de propriedade pública ou privada, localizados em edifícios, lotes ou prédios, espaços abertos ou subterrâneos, com funções específicas na mobilidade da Cidade;

b) Parques de utilização privada associados ou não a usos de diferente tipo, em que todos os lugares disponibilizados são obrigatoriamente cativos de um determinado utente.

#### Artigo 54.º

##### Dotação de estacionamento

1 — A criação de estacionamento interno associado às diferentes atividades urbanas, a garantir no interior do lote ou parcela ou prédio, deve ser dimensionado em função da edificabilidade e dos tipos de usos previstos, de acordo com os critérios de dimensionamento mínimo e máximo estabelecidos na Secção seguinte.

2 — Os espaços de estacionamento estabelecidos de acordo com a Subsecção seguinte, não podem ser constituídos em frações autónomas independentes das unidades de utilização a que ficam imperativamente adstritas.

3 — Nas operações urbanísticas multifuncionais o estacionamento a criar deve contemplar as exigências aplicáveis a cada tipo de utilização, na proporção das correspondentes áreas construídas ou das capacidades de público a instalar, não podendo ultrapassando os limites máximos estabelecidos na Secção seguinte.

4 — Nas situações de alteração de destino de uso ou de número de unidades de utilização, em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

5 — Em edifícios ou conjunto de edifícios onde a localização das entradas e saídas do estacionamento possam ter impactos negativos no funcionamento da rede viária, a Câmara Municipal pode exigir, nas condições a definir em regulamento municipal, a apresentação de estudos justificativos que visem minimizá-los.





SUBSECÇÃO II

Estacionamento interno

Artigo 55.º

**Usos Habitacional, Comercial, de Serviços, Industrial e de Armazenagem**

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento interno para edifícios destinados a habitação, comércio, serviços, indústria e armazéns ou a qualquer combinação destes usos são estabelecidos nos termos do Anexo I a este Regulamento.

2 — Para edifícios ou áreas destinadas a comércio e serviços com atendimento público, em que a área de construção afeta a esse uso seja superior a 2000 m<sup>2</sup>, o número de lugares de estacionamento a prever pode ser definido por estudo específico a apresentar pelo promotor nos termos legais em vigor, sendo admissível o não cumprimento dos parâmetros máximos desde que devidamente justificado no referido estudo.

3 — Para edifícios ou áreas destinadas a conjuntos comerciais, comércio grossista, hipermercados, supermercados, indústria ou armazéns deve ser prevista a área necessária a cargas e descargas de veículos pesados em função do tipo e da localização da atividade a instalar.

Artigo 56.º

**Outros usos**

1 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento interno para edifícios destinados a usos distintos dos previstos no artigo anterior, são os que constam do Anexo I a este Regulamento.

2 — Para edifícios destinados a outros equipamentos coletivos não especificados no Anexo referido no n.º 1, nomeadamente de natureza religiosa, cultural ou recreativa, ou outros usos, a definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento deve ser fundamentada através da apresentação de um estudo que estime o nível de procura do equipamento.

3 — Para edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros deve ser prevista a área necessária a cargas e descargas acessível a veículos pesados, devendo as respetivas entradas prever facilidades para tomada e largada de passageiros.

4 — Sem prejuízo da legislação própria, os parâmetros estabelecidos no Anexo referido no n.º 1 devem ser tomados como referencial para o dimensionamento do estacionamento máximo a exigir em estabelecimentos turísticos.

5 — No caso de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, o número de lugares de estacionamento a prever pode ser definido por estudo específico a apresentar pelo promotor nos termos legais em vigor, sendo admissível o não cumprimento dos parâmetros máximos desde que devidamente justificado no referido estudo.

Artigo 57.º

**Dispensas e substituições**

1 — A Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio, na envolvente próxima, e desde que daí não resultem outros inconvenientes de ordem urbanística ou para o funcionamento dos sistemas de circulação pública.

2 — A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida nesta Subsecção, desde que se verifique uma das seguintes condições:

a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;



b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.

d) Não resultarem, da dispensa parcial ou total, prejuízos ou inconvenientes relativos à própria funcionalidade da(s) atividade(s) a instalar.

3 — Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações mínimas de estacionamento previstas nos artigos anteriores desta Secção:

a) As obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, de que não resulte um acréscimo de construção superior a 20 % da área de construção inicial.

b) As obras de alteração e de ampliação com vista à reutilização de salas de uso público, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial em mais de 15 % dos lugares ou espaços existentes.

#### SUBSECÇÃO III

#### Estacionamento externo

#### Artigo 58.º

##### **Operações de loteamento ou de impacto relevante**

1 — Sempre que haja lugar à construção de novas infraestruturas viárias no âmbito de operações de loteamento ou obras de urbanização, é necessário prever o estacionamento externo, a localizar na via pública ou em espaços próprios, edificados ou não, que sirvam o respetivo loteamento.

2 — Quando as operações de loteamento se situam à face de uma via pública existente e não criem novos arruamentos, podem ser dispensadas de estacionamento externo, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil dos mesmos.

3 — Os parâmetros de dimensionamento do estacionamento externo público a criar em loteamentos ou obras de urbanização de acordo com o n.º 1 são estabelecidos por tipos de uso no Anexo I a este Regulamento.

4 — Sem prejuízo de legislação própria, os parâmetros referidos no número anterior devem ser tomados como referencial para o dimensionamento do estacionamento mínimo a exigir em estabelecimentos turísticos.

5 — As regras previstas no presente artigo aplicam-se às operações urbanísticas de impacto relevante, conforme definidas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação em vigor.

#### Artigo 59.º

##### **Crítérios de projeto**

1 — As dimensões mínimas para cada lugar de estacionamento disposto de forma longitudinal e ao longo dos passeios devem ser de 2 m de largura e de 5 m de comprimento exceto nos casos de aparcamento especialmente criado e autorizado para veículos pesados, em que a largura mínima dos lugares é de 2,5 m, exigindo-se em qualquer caso que a via rodoviária adjacente à faixa de estacionamento possua uma largura mínima de 3 m.

2 — As dimensões mínimas para cada lugar de estacionamento nas situações de estacionamento oblíquo ou perpendicular devem ser de 2,3 m de largura e de 5 m de comprimento, variando a largura da via rodoviária adjacente à faixa de estacionamento entre 3 m e 6 m em função do ângulo de posicionamento das viaturas.



3 — Em casos de estacionamento, em que o ângulo formado pelo eixo longitudinal do lugar e o passeio adjacente seja superior a 30 graus, a largura base do passeio deve ser acrescida de mais 0,3 m.

4 — Os materiais utilizados na pavimentação devem ser, preferencialmente, permeáveis às chuvas.

## CAPÍTULO IV

### Salvaguardas

#### SECÇÃO I

#### Património arqueológico

##### Artigo 60.º

##### Ocorrência de vestígios arqueológicos

1 — Quando se verificar a ocorrência de vestígios arqueológicos, as entidades públicas e privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável, devendo ainda o município:

a) Estabelecer uma área de proteção preventiva constituída por uma linha poligonal traçada a uma distância nunca inferior a 50 m dos limites exteriores da mancha de dispersão de materiais de superfície ou das estruturas arqueológicas identificadas;

b) Dar conhecimento do facto aos organismos da tutela;

c) Providenciar trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar a sua importância científico-patrimonial e, em face da informação obtida, verificar a eventual necessidade de implementação de medidas de minimização, de salvaguarda ou de valorização.

2 — Quando o valor científico-patrimonial dos elementos arqueológicos detetados o justificar, estes passam a integrar o património arqueológico identificado, aplicando-se, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais aplicáveis à situação, a disciplina constante do n.º 6 do artigo seguinte.

##### Artigo 61.º

##### Zona de Valor Arqueológico

1 — As Zonas de Valor Arqueológico, inventariadas no Anexo II e delimitadas na Carta de Salvaguardas e Execução da Planta de Zonamento, e descritas nas Fichas de Património Arqueológico que acompanham o Plano Diretor Municipal, integram as seguintes zonas:

i) Zonas Arqueológicas Classificadas (ZAC);

ii) Zonas Arqueológicas Inventariadas (ZAI);

iii) Zonas Arqueológicas Potenciais (ZAP).

2 — As Zonas Arqueológicas Classificadas correspondem aos sítios ou conjuntos de valor arqueológico classificados como imóveis de interesse nacional (monumentos nacionais), de interesse público ou de interesse municipal, correspondendo os respetivos polígonos às zonas de proteção legalmente definidas.

3 — As Zonas Arqueológicas Inventariadas integram os sítios ou áreas de valor arqueológico confirmado, sendo a área condicionada definida por um perímetro automático, a que se refere a alínea a) do ponto 1 do artigo anterior, ou traçado especificamente em resultado da informação científica disponível.

4 — As Zonas Arqueológicas Potenciais correspondem a perímetros específicos com valor arqueológico presumido com base em elementos geográficos ou históricos mais gerais.

5 — Nas Zonas de Valor Arqueológico são interditas as operações urbanísticas e quaisquer ações que possam destruir ou prejudicar os valores arqueológicos identificados, exceto se forem impostas medidas de minimização de impactes negativos ou de conservação dos mesmos que se mostrem adequadas.

6 — Pode o município, mediante previsão em regulamento municipal, identificar operações urbanísticas que, pela dimensão da alteração da topografia local possam justificar um especial acompanhamento arqueológico de prevenção.

## SECÇÃO II

### Património arquitetónico

#### Artigo 62.º

##### Âmbito

O património arquitetónico a que se refere a presente Secção integra:

a) Os Imóveis Classificados referenciados na Planta de Condicionantes e inventariados no Anexo III do presente Regulamento;

b) Os imóveis, conjuntos e sítios identificados no Anexo IV e delimitados na Carta de Salvaguardas e Execução da Planta de Zonamento, e descritos nas Fichas de Património Arquitetónico que acompanham o Plano Diretor Municipal, estão repartidos pelos seguintes níveis de proteção:

- i) Proteção Integral (I);
- ii) Proteção Estrutural (II).

#### Artigo 63.º

##### Condições gerais

1 — Qualquer intervenção nos referidos imóveis, conjuntos e sítios deve contribuir para a sua salvaguarda e valorização, respeitando as características arquitetónicas essenciais, e as recomendações expostas nas respetivas fichas do Inventário.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 15.º, a demolição total dos edifícios ou outras construções inventariados só é permitida nas seguintes circunstâncias:

- a) Por razões excecionais de evidente interesse público;
- b) Por risco de ruína iminente.

3 — Nas obras de demolição total ou parcial deve ser exigido o seu prévio levantamento (fotográfico e desenhado) podendo ainda ser solicitada investigação histórica sobre a sua génese e desenvolvimento até à situação atual.

#### Artigo 64.º

##### Edifícios ou outras construções

1 — Quando para edifícios ou outras construções esteja previsto o nível de Proteção Integral (I) as intervenções a levar a efeito devem privilegiar a conservação e preservação dos mesmos.

2 — Nas situações previstas no número anterior são permitidas obras de alteração e de ampliação que não prejudiquem a traça original da edificação preexistente, devendo privilegiar-se soluções arquitetónicas que evidenciem a sua autonomia formal.

3 — Quando para os edifícios ou outras construções esteja previsto o nível de Proteção Estrutural (II), deve acautelar-se, nas operações urbanísticas neles promovidas, a manutenção dos elementos de interesse, nomeadamente os identificados nas fichas mencionadas no artigo 62.º

## Artigo 65.º

**Áreas Complementares**

1 — As áreas complementares são constituídas pelos logradouros de edifícios inventariados e outras áreas adjacentes aos mesmos confinantes com o espaço público, pelas áreas com valor patrimonial de natureza idêntica àquelas, mesmo que não relacionadas diretamente com edifícios, e por uma parte da área correspondente ao Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, na envolvente da Ponte Luís I.

2 — Nestas áreas:

a) A disciplina urbanística é idêntica quer se trate de Proteção Integral (I), quer de Proteção Estrutural (II);

b) Devem ser demolidas as construções intrusivas na legibilidade global desse espaço;

c) São admitidas novas construções, nos termos da respetiva categoria de espaço, desde que permitam a manutenção dos elementos de interesse identificados, nomeadamente nas respetivas fichas;

d) Quando exista ou seja clara a relevância do coberto vegetal de origem, este deve ser mantido e valorizado;

e) Devem salvaguardar-se os alinhamentos e a escala das frentes urbanas que conformam o espaço público;

f) Deve ser preservada a imagem formal dos muros tradicionais ou vedações a manter.

## Artigo 66.º

**Espaço Público**

1 — Nos espaços públicos sujeitos ao nível de Proteção Integral (I) deve preferencialmente salvaguardar-se a composição original dos elementos que os configuram, nomeadamente, os alinhamentos existentes, a escala de muros ou fachadas, a pavimentação com materiais originais e a arborização existente.

2 — Nos espaços públicos sujeitos ao nível de Proteção Estrutural (II), a sua salvaguarda pode, em casos devidamente justificados, cingir-se à manutenção dos elementos estruturais da identidade e da imagem destes espaços.

## TÍTULO IV

**Programação e execução do plano**

## CAPÍTULO I

**Execução**

## Artigo 67.º

**Execução em todas as categorias de uso do solo, exceto Espaços Centrais Tipo C3**

1 — A execução do Plano processa-se, predominantemente, através de operações urbanísticas não sistemáticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações correspondentes a áreas que venham a ser delimitadas como unidades de execução em planos de pormenor.

## Artigo 68.º

**Execução em Espaços Centrais Tipo C3 (áreas urbanas em estruturação)**

1 — Nos Espaços Centrais Tipo C3, a execução do Plano processa-se predominantemente de modo sistemático, através de planos de pormenor ou de unidades de execução a delimitar pelo município, enquadrados em Sub-unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG).



2 — Nos Espaços Centrais Tipo EC3 podem, ocorrer operações urbanísticas não sistemáticas, a implementar num ou mais prédios, desde que o município considere que fica assegurada a adequada articulação funcional com áreas consolidadas e que não são postos em causa os termos de referência das Unidades e Sub-unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG e SUOPG), garantindo soluções de estruturação urbana compatíveis com os estudos de referência que acompanham o Plano e respeitando a edificabilidade máxima definida no artigo 29.º

3 — Para efeitos da aplicação do presente artigo, consideram-se como consolidadas as áreas integradas nas subcategorias de Espaços Centrais Tipo C1, de Espaços Habitacionais Tipo H1, Tipo H2 e Tipo H3, de Espaços Verdes de Quintas Urbanas e de Espaços de Uso Especial de Equipamentos e de Infraestruturas Estruturantes, assim como outras áreas edificadas preexistentes contíguas à área-plano.

## CAPÍTULO II

### Programação

#### SECÇÃO I

#### Orgânica

#### Artigo 69.º

##### Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 — A programação estratégica de execução do Plano é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação periódica de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território, articulada com o prazo programado para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) e respetivas Sub-unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG), conforme indicado no Programa de Execução que acompanha o Plano.

2 — No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das UOPG e SUOPG delimitadas na Planta de Zonamento — Salvaguardas e Execução do Plano, e identifica as áreas territoriais de intervenção prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:

- a) As de consolidação e qualificação das áreas urbanas estruturadas;
- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
- c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas.

3 — A Câmara Municipal pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida no n.º 1., nomeadamente destinadas a viabilizar as operações urbanísticas de concretização de empreendimentos com especial impacto na ocupação do território previstos no Capítulo VI do Título III do Regulamento do Plano Diretor Municipal.

#### Artigo 70.º

##### Programação operacional

1 — A programação operacional consiste no estabelecimento, pela Câmara Municipal, de diretrizes de concretização da disciplina decorrente do planeamento urbanístico vigente e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução daquele e da programação estratégica referida no artigo anterior, nomeadamente no que respeita a:

- a) Objetivos e programa de intervenção;
- b) Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;

c) Formas de execução, com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou aplicar, e programação temporal.

d) Estudos urbanísticos que apoiam a estruturação do desenho urbano.

2 — A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:

- a) Plano de pormenor;
- b) Unidade de execução.

3 — As UOPG executam-se através de operações sistemáticas e não sistemáticas, correspondendo a área abrangida pelas respetivas SUOPG à execução sistemática.

4 — Nas restantes áreas do Plano a execução dominante é não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º

5 — As ações propostas, identificadas no Anexo V do presente regulamento e indicadas na Planta de Zonamento — Salvaguardas e Execução do Plano, são apresentadas no Programa de Execução e no Plano de Financiamento que acompanham o Plano.

## SECÇÃO II

### Mecanismos perequativos

#### Artigo 71.º

##### Mecanismos de perequação

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

a) No interior das áreas integradas na subcategoria Espaços Centrais Tipo C3 definida no presente Plano, exceto no caso das operações urbanísticas não sistemáticas referidas no n.º 2 do artigo 68.º, sem prejuízo do n.º 4 do artigo 73.º

b) Nas áreas que para esse efeito forem estabelecidas em plano de pormenor;

c) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação em vigor.

2 — Os mecanismos de perequação a utilizar são a Edificabilidade Média (Emed), a Cedência Média (Cmed) e a repartição dos custos de urbanização.

3 — Os valores numéricos da Edificabilidade Média e da Cedência Média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

4 — No caso de unidades de execução delimitadas para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos da Edificabilidade Média e da Cedência Média serão obtidos da seguinte forma:

a) Edificabilidade Média: é a razão entre a área AX, correspondente à solução urbanística definida para a área abrangida pela unidade de execução, e a área total do conjunto de prédios por ela abrangidos, sendo  $AX = AC - Ac.est - Ac.tec$ , em que AC é a área total de construção, Ac.est é a área de construção de estacionamento e Ac.tec é a área de construção de áreas técnicas;

b) Cedência Média: é a correspondente à estabelecida na Secção III do presente Capítulo para as cedências exigíveis em operações de loteamento.

#### Artigo 72.º

##### Aplicação dos mecanismos de perequação

1 — É fixado, para cada um dos prédios, um direito abstrato de construir, correspondente à Edificabilidade Média.





2 — Quando a edificabilidade efetiva do prédio for superior à aplicação da Edificabilidade Média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso ou compensar em numerário.

3 — Quando a edificabilidade do prédio é inferior à aplicação da Edificabilidade Média, o proprietário é compensado pelas formas previstas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

4 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a Edificabilidade Média no seu prédio, não a queira esgotar, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3.

5 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à correspondente à Cedência Média, deve verificar-se a compensação nos termos a estabelecer em regulamento municipal;

6 — A repartição dos custos de urbanização deve adotar, isolada ou conjuntamente, os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, articulando-os com a ponderação das diferenciações de situação infraestrutural entre os prédios integrantes da unidade de execução e com a aplicação dos mecanismos de taxação municipal relativa à execução de infraestruturas urbanísticas.

### SECÇÃO III

#### Cedências e compensações

#### Artigo 73.º

##### Áreas de apoio coletivo

1 — Os loteamentos devem ser dotados de áreas de apoio coletivo (Aac), destinadas à implantação de infraestruturas viárias, espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

2 — Sem prejuízo das situações de exceção tipificadas no artigo seguinte, as áreas de apoio coletivo destinam-se a integrar o domínio público municipal, através de sua cedência gratuita, e a sua dimensão global mínima é de  $Aac \geq 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de AX +  $0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de Att (área total de terreno afeta à operação), sendo  $AX = AC - Ac.est - Ac.tec$ , em que AC é a área total de construção, Ac.est é a área de construção de estacionamento e Ac.tec é a área de construção de áreas técnicas.

3 — Para efeitos do cumprimento de dotação mínima estabelecida no número anterior contabilizam-se:

a) As áreas de cedência efetiva, pela sua dimensão real;

b) As áreas de natureza privada a afetar aos mesmos fins de apoio coletivo, de acordo com as seguintes equivalências:

i) Quando se tratar de áreas de parcelas que constituam parte comum de conjuntos de lotes (Acom), o valor contabilizável (VC) resulta do produto do fator 0,8 pela área das partes comuns:

$$VC = 0,8 \times Acom.$$

ii) Quando se tratar de áreas de logradouros individuais dos lotes ou parcelas, o valor contabilizável (VC) é o da área do lote ou parcela (Alot) que exceda  $1\,500 \text{ m}^2$  ou a soma da área de implantação da edificação do lote ou parcela (Aimp) com o valor numérico da respetiva área total de construção (AC), se o valor da referida soma for superior a  $1\,500 \text{ m}^2$ :

$$VC = Alot - 1\,500 \text{ m}^2, \text{ se } (Aimp + AC) < 1\,500 \text{ m}^2;$$

$$VC = Alot - (Aimp + Abc), \text{ se } (Aimp + AC) > 1\,500 \text{ m}^2.$$

4 — O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas consideradas de impacto relevante em regulamento municipal, e mantém aplicabilidade nos casos em que estas operações urbanísticas ou o parcelamento se concretizem ao abrigo de plano de pormenor com efeitos registais.

## Artigo 74.º

**Dispensa de cedência para o domínio municipal**

1 — A cedência ou a dotação de área de apoio coletivo pode ser total ou parcialmente dispensada em casos devidamente justificados, de acordo com a seguinte tipificação:

- a) Não necessidade de cativação de áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas de carácter geral;
- b) Não necessidade de área destinada a infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no que respeita a lotes confinantes com vias públicas preexistentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
- c) Não necessidade de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de carácter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades do loteamento;
- d) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas verdes, de utilização coletiva ou destinadas a equipamentos, exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no n.º 2 do artigo anterior;
- e) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas destinadas a apoio coletivo, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente do loteamento.

2 — Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência ou dotação de áreas de apoio coletivo, aquela é compensada através de qualquer das seguintes modalidades ou da sua combinação:

- a) Reforço das áreas de apoio coletivo de natureza privada que sejam contabilizáveis para o efeito, nos termos do n.º 3 do artigo anterior;
- b) Pagamento de compensação ao Município, em numerário ou espécie, nos termos a definir em regulamento municipal e incidindo sobre a diferença entre, por um lado, o valor numérico da área que deveria ser cedida, calculada nos termos do n.º 2 do artigo anterior, e por outro lado, a soma do valor numérico das áreas de cedência efetiva com o valor numérico das áreas de apoio coletivo de natureza privada contabilizáveis nos termos do n.º 3 do artigo anterior.

3 — Por concordância entre o município e os interessados, o conjunto das áreas de apoio coletivo a ceder ao domínio municipal pode ser de dimensão superior ao mínimo obtido por aplicação do disposto no n.º 2, havendo neste caso lugar ao desconto nas taxas que o interessado tenha de suportar, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido na alínea b) do número anterior, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária do referido mínimo.

4 — Quando se tratar de projeto de loteamento que apresente situações diferenciadas de inserção urbanística ou tipologias diferenciadas de organização espacial, poderá o mesmo ser subdividido em setores homogéneos para efeito dos cálculos exigidos pela aplicação do disposto nos números anteriores, sendo os valores globais obtidos por somatório dos valores parcelares assim calculados.

5 — O disposto nos números anteriores aplica-se, com as devidas adaptações, às operações urbanísticas consideradas de impacto relevante em regulamento municipal.

## Artigo 75.º

**Incentivos à sustentabilidade**

O Plano determina a criação de incentivos a nível da isenção ou redução de taxas municipais, a definir em regulamento municipal, para as operações urbanísticas que, em conformidade com a respetiva legislação em vigor, implementem soluções no âmbito da economia circular, nomeadamente de:

- i) Reutilização de águas pluviais e outras, nos termos do Decreto-Lei n.º 119/2019, de 21 de agosto;



- ii) Desconstrução seletiva;
- iii) Arquitetura evolutiva, promovendo a possibilidade de adaptação funcional das construções, sem grande consumo e recursos;
- iv) Coberturas verdes;
- v) Gestão de resíduos como recurso, na recolha de RSU;
- vi) Controlo do ruído e da qualidade do ar.

#### SECÇÃO IV

#### Unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão (UOPG e SUOPG)

##### Artigo 76.º

###### Princípios e objetivos

1 — As UOPG e SUOPG, identificadas no Anexo VI do presente regulamento e delimitadas na Planta de Zonamento — Salvaguardas e Execução do Plano, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do Plano no seu âmbito territorial.

2 — Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse municipal;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o município;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

3 — As SUOPG têm como objetivo geral a execução sistemática, enquadrada nos objetivos específicos da respetiva UOPG, de modo a assegurar a implementação de soluções urbanísticas coerentes e concertadas na área que delimitam.

##### Artigo 77.º

###### Execução

1 — Os parâmetros urbanísticos a cumprir nas UOPG e SUOPG são, no caso geral, os que decorrem da Planta de Zonamento — Qualificação do Uso do Solo, exceto nas situações em que, nos respetivos termos de referência constantes do Anexo VI do presente regulamento, se estipulam outras condições específicas para a transformação do uso do solo.

2 — Dentro das UOPG podem ser autorizadas operações urbanísticas não sistemáticas, não enquadradas por unidades de execução ou planos de pormenor, quando respeitem a prédios situados em áreas urbanas estruturadas.

3 — Dentro das SUOPG, e sem prejuízo do artigo 67.º, só podem ocorrer operações urbanísticas não sistemáticas nas situações e condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 68.º

### TÍTULO V

#### Disposições finais

##### Artigo 78.º

###### Acertos e ajustamentos

1 — Nas áreas de espaço público que tenham sido objeto de desafetação do domínio público, os usos e outras condições a considerar são as das respetivas categorias e subcategorias de uso do solo.



2 — Os planos de pormenor ou unidades de execução que concretizarem as SUOPG podem não acatar estritamente os limites definidos para as mesmas na Planta de Zonamento — Salvaguardas e Execução do Plano, desde que tal se justifique por razões da sua operacionalização face aos limites cadastrais, à aplicação de critérios de equidade entre proprietários ou à adequação aos objetivos programáticos definidos no presente Plano para cada uma das UOPG.

## Artigo 79.º

## Entrada em vigor

O Plano de Urbanização da Avenida da República entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

## ANEXO I

## Parâmetros de Dimensionamento do Estacionamento

Uso	Mínimos				Máximos		
	Unidade	Estacionamento		Unidade	Estacionamento		
		Interno	Externo		Interno	Externo	
Habituação Coletiva por área bruta de construção	Lugar/80 m <sup>2</sup> Ac	0,5	0,1	Lugar/80 m <sup>2</sup> Ac	1,1	0,25	
Habituação Unifamiliar por área bruta de construção	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	0,5	0,12	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1	0,3	
Escritórios/Serviços sem atendimento público (a)	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	0,5	0,1	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1	0,25	
Comércio Retalhista e Escritórios/Serviços com atendimento público (a).	Ac ≤ 2000 m <sup>2</sup>	0,85		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	2,1		
	Ac > 2000 m <sup>2</sup> (b)	1,25			3		
Indústria e Armazéns . . . . .	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	0,5 para veículos ligeiros	0,15	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1,2 para veículos ligeiros	0,36	
		0 para veículos pesados	0		0,4 para veículos pesados	0,05	
Estabelecimentos Hoteleiros (c)	Quatro ou mais estrelas.	Lugar/quarto	0,1	0	Lugar/quarto	0,25	0,1
	Menos de quatro estrelas.	Lugar/quarto	0,08	0	Lugar/quarto	0,2	0,1
Estabelecimentos de Restauração ou de Bebidas em edifício de uso exclusivo.	Lugar/100 m <sup>2</sup> AC	1,5		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	3		
Clínicas e Hospitais . . . . .	Lugar/consultório ou lugar/cama	0,45		Lugar/consultório ou lugar/cama	1,1		
Ginásios, Piscinas e Clubes de Saúde. . . . .	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1,25		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	2,5		
Estabelecimentos de ensino superior ou equiparados (d).	Lugar/ 100 m <sup>2</sup> Ac	0,5		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1,2		
	Lugar/sala de aula	5		Lugar/sala de aula	12		
Outros estabelecimentos de ensino (d) . . . . .	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	0,5		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac e	1,2		
	Lugar/sala de aula	0,5		Lugar/sala de aula	1,2		



Uso	Mínimos				Máximos			
	Unidade	Estacionamento		Unidade	Estacionamento			
		Interno	Externo		Interno	Externo		
Salas de Uso Público . . . . .	Lugar/assento	0,15		Lugar/assento	0,36			
Bibliotecas, Galerias e Museus . . . . .	Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	0,55		Lugar/100 m <sup>2</sup> Ac	1,32			

### Referências

- (a) Inclui áreas de circulação e acessos.  
 (b) Para o cálculo desta dotação de estacionamento, só deve ser aplicado o índice referido à área bruta que excede os 2000 m<sup>2</sup>; à restante deve ser aplicado o índice anterior.  
 (c) Deve ser prevista uma área adequada a veículos para tomada e largada de passageiros e bagagens.  
 (d) O primeiro índice só se aplica às áreas destinadas a serviços gerais e na verificação da dotação de estacionamento deve respeitar-se o valor cumulativo dos dois índices.

### Notas

1 — Em usos em que o índice de estacionamento interno e externo é agregado, a dotação exigida para estacionamento tanto pode ser cumprida em lugares localizados no lote como em áreas a ceder ao domínio público.

2 — Para cálculo dos lugares de estacionamento proceder-se-á, quando necessário, ao arredondamento para o número inteiro mais próximo dos valores numéricos encontrados por aplicação direta destas regras.

3 — Em recintos para estacionamento, o cálculo prévio da capacidade de estacionamento obedece aos seguintes parâmetros: veículos ligeiros — 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

Ac — Área de construção afeta ao uso indicado no quadro, a qual corresponde ao somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (nomeadamente PT, central térmica, compartimento de recolha de lixo, compartimentos para reservatórios de gás ou outros produtos de petróleo), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços de livres de uso público cobertos pela edificação, terraços visitáveis, varandas e alpendres.

## ANEXO II

### Património Arqueológico

#### Património Arqueológico — Zona Arqueológica Classificada

Código	Designação	Lugar	Freguesia
A086	Mosteiro da Serra do Pilar . . .	Santa Marinha . . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.

#### Património Arqueológico — Zona Arqueológica Inventariada

Código	Designação	Lugar	Freguesia
A150	Centro Histórico de Gaia . . . . .	Santa Marinha . . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.

#### Património Arqueológico — Zona Arqueológica Potencial

Código	Designação	Lugar	Freguesia
A193	Antiga Capela de Santo Ovídio	Santo Ovídio, Mafamude . . . . .	Mafamude e Vilar do Paraíso.



## ANEXO III

## Património Cultural — Imóveis Classificados

Referência na Planta de Condicionantes (Património Cultural)	Designação	Freguesia
1	Igreja e Claustro do Mosteiro da Serra do Pilar (MN) e Sala do Capítulo, Refeitório, Cozinha, Torre e Capela (IIP).	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
10	Casa e Jardins da Família Barbot (IIP) . . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.

## ANEXO IV

## Património Arquitetónico

## Património Arquitetónico — Elementos com nível de Proteção Integral (I)

Código	Designação	Localização	Freguesia
MF02	Casa . . . . .	Rua Soares dos Reis, n.º 381, Mafamude	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF05	Largo de Estêvão Torres/ Rua do Telhado.	Largo de Estêvão Torres/ Rua do Telhado, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF06	Conjunto de casas do Largo de Estêvão Torres.	Largo de Estêvão Torres, n.º 581, 636 e 639/ Rua do Telhado, n.º 265/ Rua de Soares dos Reis, n.º 639, 649 e 651, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF10	Câmara Municipal de Vila Nova de Gaia.	Avenida da República/ Rua Álvares Cabral, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF12	Edifício multifamiliar . . . . .	Avenida da República/ Rua Diogo Cassels, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF30	Igreja Velha de Santo Ovídeo. . . . .	Rua de Conceição Fernandes/ Rua de Coats & Clark, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF45	Casa de Soares dos Reis. . . . .	Rua da Montanha, n.º 83 a 87/ Rua da Ramadinha, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF52	Ilha da Rua Coats & Clark . . . . .	Rua de Coats & Clark, n.º 147, Mafamude	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF53	Casas da Rua de Antero de Quental.	Rua de Antero de Quental, n.º 76 a 80; n.º 101 a 107; 131 a 137, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF54	Ilhas da Rua de Antero de Quental.	Rua de Antero de Quental, n.º 69 a 83, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF56	Conjunto de Casas . . . . .	Rua de Afonso Albuquerque, n.º 176 a 196, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF57	Conjuntos de casas . . . . .	Rua do Parque da República, n.º 37 a 45, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF58	Casa . . . . .	Rua de Soares dos Reis, n.º 245, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
OD33	Casa do Casal . . . . .	Rua do Casal, n.º 125, Oliveira do Douro. . .	Oliveira do Douro.
SM01	Centro Histórico de Gaia . . . . .	Santa Marinha, Santa Marinha. . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM02	Edifício multifamiliar . . . . .	Avenida da República, n.º 268 a 278/ Rua de Rocha Leão, n.º 310 a 320, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM03	Ponte Luíz I . . . . .	Avenida da República, Santa Marinha. . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM06	Edifício “Parafuso” . . . . .	Rua de Elias Garcia, n.º 95 a 107, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM45	Frentes da Rua de Dionísio Pinho.	Rua de Dionísio Pinho, n.º 42 a 140 e n.º 35 a 129, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM47	Conjunto de casas da Rua dos Polacos.	Rua dos Polacos n.º 181 a 189, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.



Código	Designação	Localização	Freguesia
SM48	Frentes da Rua de Luis de Camões.	Rua de Luis de Camões, n.º 468 a 432; n.º 492 a 530 e n.º 481 a 529, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM49	Conjunto de casas e ilha da Rua do Primeiro de Maio.	Rua do Primeiro de Maio, n.º 158 a 180, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM50	Palacete . . . . .	Rua do Primeiro de Maio, n.º 253 e 271, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM51	Casino da Ponte . . . . .	Rua do Casino da Ponte, Santa Marinha . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM52	Jardim do Morro . . . . .	Jardim do Morro, Santa Marinha . . . . .	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM53	Edifício Multifamiliar . . . . .	Rua da Rocha Leão, n.º 130 a 160, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM55	Casas . . . . .	Rua de Cartoze de Outubro, n.º 51 a 67, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM58	Quinta Urbana . . . . .	Rua de General Torres, n.º 637 a 665, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM59	Conjunto de Casas . . . . .	Rua de General Torres, n.º 688 a 712, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM60	Casa de Barbot . . . . .	Avenida da Republica, n.º 590 a 610, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM61	Quinta Urbana . . . . .	Rua de General Torres, n.º 810 a 842, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM62	Conjunto Urbano da Rua Cândido dos Reis.	Rua de Cândido dos Reis, n.º 557 a 749, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM63	Junta de Freguesia de Santa Marinha.	Rua de Cândido dos Reis, n.º 545, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.

## Património Arquitetónico — Elementos com nível de Proteção Estrutural (II)

Código	Designação	Localização	Freguesia
MF16	Vila Rute . . . . .	Rua de Coats & Clark, 53, Mafamude . . . .	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF17	Edifício multifamiliar . . . . .	Rua de Diogo Cassels, n.º 189 a 203/ Rua de Elias Garcia, n.º 243 a 269, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF18	Edifício multifamiliar . . . . .	Rua 14 de Outubro, n.º 337 a 369/ Rua de José Meneres, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF25	Edifício dos Correios . . . . .	Avenida da República/ Rua Vinte de Julho, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF44	Quinta urbana . . . . .	Rua da Montanha, Mafamude . . . . .	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF46	Casa . . . . .	Rua dos Soares dos Reis, n.º 243/ Rua da Montanha, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF48	Igreja e Escola do Torne . . . . .	Avenida da República/ Rua Diogo Cassels/ Rua Afonso de Albuquerque, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF51	Conjunto modernista de Rua Diogo Cassels.	Rua de Diogo Cassels, n.º 6 a 52/ Rua General Torres, n.º 801 a 807, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
MF55	Conjuntos Modernistas de Rua de Afonso de Albuquerque.	Rua de Afonso de Albuquerque, n.º 130 a 146; n.º 165 a 185 e n.º 203 a 209/ Rua de Elias Garcia, n.º 165 a 187/ Rua de Antero de Quental, n.º 158 a 168/ Rua de Quartoze de Outubro, n.º 168 a 174, Mafamude.	Mafamude e Vilar do Paraíso.
SM35	Bairro do Jardim do Morro . . . .	Rua de Rocha Leão, n.º 234 a 306, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM46	Conjuntos de edifícios modernistas do Bairro dos Polacos.	Rua de Ernesto Silva, n.º 90 a 126/ Rua dos Polacos, n.º 67 a 89; n.º 82 a 168 e n.º 272 a 278/ Rua Marciano Azuaga, n.º 10 a 28/ Rua do Cabo Borges, n.º 105 a 117 e n.º 58 a 122/ Rua de Luis Camões, n.º 455 a 459, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.





Código	Designação	Localização	Freguesia
SM54	Bairro de Moradias . . . . .	Rua de Rodrigues de Freitas, n.º 226, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM56	Conjunto Modernista da Rua de Antero de Quental.	Rua de Antero de Quental, n.º 136, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.
SM64	Conjunto Modernista da Rua de Ernesto Silva.	Rua de Ernesto Silva, n.º 90 a 126, Santa Marinha.	Santa Marinha e S. Pedro da Afurada.

## ANEXO V

## Ações Propostas

Código da ação	Designação da ação
a1	Requalificação da articulação entre a Avenida da República e o Jardim do Morro
a2	Reperfilamento da Rua Rodrigues de Freitas
a3	Requalificação da articulação da Rua Rodrigues Freitas com a Alameda da Serra e Rua Gonçalves Zarco
a4	Reativação do túnel de acesso à Ponte Maria Pia, para uso rodoviário
a5	Prolongamento da Rua dos Polacos
a6.1	Construção de Alameda sobre o IC23
a6.2	Qualificação paisagística das margens do IC23
a7	Reativação do túnel da Real Companhia Velha para uso rodoviário
a8	Requalificação do espaço público do Largo do Telhado
a9	Reperfilamento da Rua Soares dos Reis
a10	Reperfilamento do espaço público do lado poente da Avenida (passeios, estacionamento, arborização)
a11	Requalificação do espaço público envolvente à estação de Santo Ovídio
a12	Arborização dos arruamentos (corredores verdes)
a13	Requalificação paisagística do tramo norte da Avenida da República (Jardim do Morro — Serra do Pilar)
a14.1	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano
a14.2	Reabilitação dos jardins da Casa Barbot e construções secundárias
a15	Reabilitação da Praceta 25 de Abril
a16	Construção de túnel rodoviário entre a Rua D. Pedro V e a Rua Raimundo de Carvalho
a17	Reconversão da Avenida da República numa 'greenstreet'

## ANEXO VI

## Unidades e Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão e seus termos de referência

Os termos de referência das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) definidas no Plano referem-se às seguintes:

- UOPG-1. General Torres — Rua Luís de Camões — Rua Diogo Cassels
- UOPG-2. Cândido dos Reis — General Torres
- UOPG-3. Quinta do Casal e envolvente
- UOPG-4. Centro Cívico Municipal
- UOPG-5. Rua 14 de Outubro — IC23
- UOPG-6. Rua da Montanha — Rua da Ramadinha
- UOPG-7. Cravelos — Avenida D.João II (VL9)
- UOPG-8. Santo Ovídio

As Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPG) definidas no Plano, enquadradas nas UOPG-2, UOPG-3 e UOPG-7, respetivamente, são as seguintes:

- SUOPG-I. CCCG (futuro Centro Cultural e de Congressos de Gaia)
- SUOPG-II. Avenida D.João II (VL9) — Quinta do Casal — Praceta Dr Carlos Cal Brandão
- SUOPG-III. Interface Avenida da República — Avenida Vasco da Gama (var.EN222)

Os termos de referência das UOPG, incluindo as respetivas SUOPG, definem os seguintes objetivos, parâmetros urbanísticos e formas de execução:

1 — UOPG-1. General Torres — Rua Luís de Camões — Rua Diogo Cassels

1.1 — Objetivos:

a) Projetar e executar a articulação viária entre a Circular do Centro Histórico (Via Rosa Mota) e os túneis a reativar como eixos rodoviários de ligação à VL9 (Avenida D. João II e ponte do Infante) — antigo túnel ferroviário de ligação à ponte Maria Pia e túnel de ligação à Real Companhia Velha, a poente da Rua General Torres;

b) Reformular o parque de estacionamento existente sob a estação ferroviária de General Torres, de modo a viabilizar o atravessamento por novos arruamentos a esta cota e requalificando-o como parte integrante de interface intermodal de transportes;

c) Reformular o espaço de utilização pública da Praceta Salvador Caetano, contemplando a demolição das construções existentes, novas ligações subterrâneas à estação ferroviária (eventualmente integradas no edifício a construir na frente norte-poente da praceta), uma área de equipamento na parte nascente da praceta, associado a área verde alinhada pela casa Barbot, e novo arruamento de ligação à Rua Luís de Camões (prolongamento da Travessa Afonso de Albuquerque);

d) Reformular o espaço público da Rua de Jau e Rua Luís de Camões, a poente da Avenida da República, em consonância com as cedências a obter das intervenções previstas;

e) Assegurar a mobilidade pedonal:

Converter os espaços contidos entre a Rua Luís de Camões e Praceta Salvador Caetano, e a Travessa Afonso de Albuquerque e Avenida da República, em espaços de fruição pública, para sua revalorização e usufruto pedonal. Devem prever-se espaços amplos, com preconização de espaços verdes;

Garantir a não ocupação e promoção da requalificação dos espaços de fruição pública existentes, designadamente a Rua Doutor António Rodrigues de Sousa Barroca e o espaço entre a Rua Luís de Camões e o interior dos quarteirões a sul.

1.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano.

1.3 — Forma de execução:

Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

2 — UOPG-2. Cândido dos Reis — General Torres

2.1 — Objetivos:

a) Implementar o novo Centro Cultural e de Congressos de Gaia, articulado com as novas vias de ligação aos túneis a reativar, à Rua General Torres, à Rua de Jau e à Rua Cândido dos Reis, assim como com às restantes construções previstas;

b) Assegurar a mobilidade pedonal do novo Centro Cultural e de Congressos de Gaia na direção em que este se encontra menos provido de serviço, nomeadamente para norte, em consonância com as cedências a obter das intervenções previstas na Rua Luís de Camões e para poente, em articulação com a Junta de Freguesia de Mafamude e Vilar do Paraíso, na Rua Cândido dos Reis;

c) Assegurar o enquadramento paisagístico das novas vias de ligação aos túneis;

d) Garantir a implementação de espaço verde urbano, tipo parque, orientado pelo talvegue/linha de água que atravessa o terreno longitudinalmente e integrando a componente de depósitos ou bacias de retenção de água;

e) Articular o novo espaço verde urbano a definir com a requalificação da Rua General Torres que se prevê arborizar;

f) Reforçar o sentido de Centro Cívico através da requalificação da Rua General Torres, do seu espaço público contíguo, bem como da requalificação da Rua Vinte de Junho, ligação fundamental entre o novo Centro Cultural e de Congressos de Gaia com os Paços do Concelho e a Avenida da República.

## 2.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano, com exceção da área integrada na SUOPG-I. CCCG (futuro Centro Cultural e de Congressos de Gaia), conforme especificado adiante.

## 2.3 — Formas de execução:

a) Na SUOPG-I. CCCG (futuro Centro Cultural e de Congressos de Gaia) — Plano de Pormenor ou Unidade(s) de Execução, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 68.º do presente regulamento;

b) Na restante área — Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

## 3 — UOPG-3. Quinta do Casal e envolvente

### 3.1 — Objetivos:

a) Reperfilar e requalificar a Rua de Azevedo Magalhães e assegurar a sua articulação com os novos arruamentos previstos a sul, de ligação à Rua de José Meneres;

b) Estruturar o espaço público e prever a sua articulação com a Rua de Azevedo Magalhães, Rua de Catorze de Outubro e Rua de Azevedo Magalhães, em consonância com as cedências a obter das intervenções previstas;

c) Garantir a implementação de espaço verde urbano, tipo parque, reforçando o interesse paisagístico e valor arquitetónico da Casa do Casal;

d) Garantir a reativação do túnel de ligação à Real Companhia Velha como eixo rodoviário de ligação viária entre a Circular do Centro Histórico (Via Rosa Mota) e a VL9 (Avenida D. João II e ponte do Infante), bem como a sua ligação para norte;

e) Assegurar a ligação da Rua de José Meneres com a Rua de Catorze de Outubro.

### 3.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano com exceção da área integrada na SUOPG-II. Avenida D. João II (VL9) — Quinta do Casal — Praceta Dr. Carlos Cal Brandão, conforme especificado adiante.

### 3.3 — Formas de execução:

a) Na SUOPG-II Avenida D. João II (VL9) — Quinta do Casal — Praceta Dr. Carlos Cal Brandão — Plano de Pormenor ou Unidade(s) de Execução, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º e no n.º 2 do artigo 68.º do presente regulamento;

b) Na restante área da UOPG — Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

## 4 — UOPG-4. Centro Cívico Municipal

### 4.1 — Objetivos:

a) Promover a consolidação urbana do centro cívico municipal;

b) Qualificar o espaço urbano envolvente aos Paços do Concelho articulando-o com o novo Centro Cultural e de Congressos de Gaia, previsto a poente da Rua General Torres;

c) Garantir a implementação de um corredor verde que articule a Rua General Torres com a Rua Doutor Francisco Sá Carneiro e a Rua Pinto Mourão;

d) Prever a transformação do interior do quarteirão a sul da Rua Pinto Mourão, em articulação com Rua João de Deus.

### 4.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano.

## 4.3 — Forma de execução:

Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

## 5 — UOPG-5. Rua 14 de Outubro — IC23

## 5.1 — Objetivos:

a) Proceder à reestruturação viária através da sua conveniente hierarquização, com vista as separar diferentes escalas de circulação. Para tal, deve prever-se a ligação da Rua das Camélias para sul, com a Rua Particular Honório Tavares da Costa, e para nascente, com as estruturas viárias existentes;

b) Garantir a implementação de um corredor verde que articule o corredor verde previsto para a Avenida da República e o conduza para o interior do quarteirão;

c) Reconverter a malha urbana preexistente, a nascente da Rua Catorze de Outubro, por forma a promover uma ocupação mais consertada e qualificada.

## 5.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano.

## 5.3 — Forma de execução:

Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

## 6 — UOPG-6. Rua da Montanha — Rua da Ramadinha

## 6.1 — Objetivos:

a) Implementar um corredor verde que articule as antigas oficinas municipais, a Rua da Montanha, a Rua do Telhado e a Avenida da República/Interface D. João II — Avenida Vasco da Gama, reforçando o valor paisagístico das quintas urbanas a ponte;

b) Criar uma ligação mais aberta e funcional entre a Rua do Agueiro, a Rua da Montanha e a Rua Soares dos Reis.

## 6.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano.

## 6.3 — Forma de execução:

Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

## 7 — UOPG-7. Cravelos — Avenida D. João II (VL9)

## 7.1 — Objetivos:

a) Assegurar a estruturação urbanística das áreas adjacentes à implantação do interface modal metro/autocarro;

b) Estruturar e dimensionar as infraestruturas necessárias e capazes de assegurar o bom funcionamento do Interface Avenida da República — Avenida Vasco da Gama (var.EN222);

c) Promover e sistematizar um conjunto de espaços verdes de recreio e lazer de forma a garantir a continuidade da Estrutura Ecológica Urbana;

d) Integrar na solução urbanística a linha de água e espaços de utilização pública que a acompanham;

e) Garantir a implementação de um corredor verde na Avenida Vasco da Gama em articulação com o corredor verde previsto para a Avenida da República;

f) Promover a qualificação de espaços pedonais de utilização pública, e a dotação de novos, incrementando as ligações entre a Avenida da República e a Rua Joaquim Nicolau de Almeida e entre a Avenida Vasco da Gama e as malhas urbanas adjacentes, existentes e previstas;

g) Assegurar a permeabilidade visual entre a Rua Joaquim Nicolau de Almeida e a Avenida da República, valorizando a perspetiva do enfiamento da Rua António Luís Gomes a partir de novos espaços de utilização pública;

h) Articular a nova estruturação urbana com o tecido preexistente apoiado na Rua da Fonte Velha, tendo em conta a preservação do fontanário e a valorização dos muros de suporte em granito que constituem o limite poente do quarteirão localizado entre aquele e o lavadouro público, a sul.

#### 7.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano, com exceção da área integrada na SUOPG-III. Interface Avenida da República — Avenida Vasco da Gama (var.EN222), conforme especificado adiante.

#### 7.3 — Formas de execução:

a) Na SUOPG-III. Interface Avenida da República — Avenida Vasco da Gama (var. EN222) — Plano de Pormenor ou Unidade(s) de Execução, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 68.º do presente regulamento;

b) Na restante área — Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

### 8 — UOPG-8. Santo Ovídio

#### 8.1 — Objetivos:

a) Potenciar a articulação visual entre Rotunda de Santo Ovídio e a Capela de Santo Ovídio através do eixo verde previsto na Rua Conceição Fernandes;

b) Promover a alteração morfotipológica do quarteirão compreendido entre a Rua Conceição Fernandes e a Rua de Soares dos Reis;

c) Infletir a proeminência viária da Rotunda de Santo Ovídio, por forma a torná-la mais moldável à apropriação quotidiana do peão;

d) Requalificar o espaço de utilização pública de acesso ao cais de embarque norte em articulação com as paragens do transporte público, a previsão de ligação à nova linha de Metro e os espaços urbanos envolventes;

e) Potenciar e requalificar a articulação pedonal entre o espaço de utilização pública de acesso ao cais de embarque sul e a Igreja Paroquial de Santo Ovídio;

f) Promover a requalificação da Rua António Rodrigues da Rocha, por forma a melhorar as ligações a Poente e contrariar a apropriação que possa surgir com os usos previstos.

#### 8.2 — Parâmetros urbanísticos:

Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os que se aplicam às respetivas subcategorias conforme delimitadas na Carta de Qualificação do Solo da Planta de Zonamento do Plano.

#### 8.3 — Forma de execução:

Não sistemática, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 69.º do presente regulamento.

### 9 — SUOPG-I. CCGG (futuro Centro Cultural e de Congressos de Gaia)

É parte integrante da UOPG-2, enquadrando-se nos seus termos de referência aos quais acrescem os seguintes:

i) As áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica como Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico, integradas em Estrutura Ecológica Urbana, podem ser parcialmente ocupadas por edificação, desde que se cumpra a implementação do corredor verde estruturado pela linha de água a reabilitar, assim como o seu adequado enquadramento ambiental e paisagístico de acordo com a função dominante deste tipo de espaços, em conformidade com o disposto nos artigos 43.º e 49.º e com a legislação aplicável ao domínio hídrico;

ii) Os Eixos Urbanos e Percursos Propostos integrados nesta SUOPG, e representados na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica, correspondem a diretrizes que podem

ser ajustadas no âmbito das operações a desenvolver, desde que a solução a implementar cumpra as ligações aos mesmos arruamentos existentes e a hierarquia funcional definida;

*iii)* Para os prédios destinados à implementação do Centro Cultural e de Congressos, a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é a que resulta da aplicação de um índice de 2.0 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira/ m<sup>2</sup> de área do prédio.

10 — SUOPG-II. Avenida D. João II (VL9) — Quinta do Casal — Praceta Dr. Carlos Cal Brandão

É parte integrante da UOPG-3, enquadrando-se nos seus termos de referência aos quais acrescem os seguintes:

*i)* As áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica como Áreas Verdes de Utilização Pública integradas em Estrutura Ecológica Urbana, podem ser ajustadas às futuras edificações, desde que se garanta o adequado enquadramento ambiental e paisagístico das novas edificações e do património arquitetónico em presença, de acordo com a função dominante daquele tipo de espaços em conformidade com o disposto nos artigos 43.º e 45.º

*ii)* Os Eixos Urbanos Propostos, Traçados Cicláveis e Percursos Pedonais Propostos integrados nesta SUOPG, e representados na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica, correspondem a diretrizes que podem ser ajustadas no âmbito da(s) unidade(s) de execução a desenvolver, desde que a solução a implementar cumpra as ligações aos mesmos arruamentos existentes e a hierarquia funcional definida.

*iii)* Nas áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento — Qualificação do Solo como Espaço Centrais Tipo C3, a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é a que resulta da aplicação de um índice de 1.4 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira/ m<sup>2</sup> de área do prédio, caso os prédios integrem unidade de execução correspondente à totalidade da área em causa ou unidades de execução correspondentes a cada uma das seguintes áreas:

Entre a Avenida D. João II (VL9) e a Rua Azevedo Magalhães;

Entre a Rua Azevedo Magalhães e a Rua de José Menéres;

Entre a Rua de José Menéres e a Rua 14 de Outubro.

11 — SUOPG-III. Interface Avenida da República — Avenida Vasco da Gama (var.EN222)

É parte integrante da UOPG-7, enquadrando-se nos seus termos de referência aos quais acrescem os seguintes:

*i)* As áreas abrangidas por esta SUOPG e delimitadas na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica como Áreas Verdes de Utilização Pública e como Áreas Verdes de Enquadramento Paisagístico, integradas em Estrutura Ecológica Urbana, podem ser parcialmente ocupadas por edificação, desde que se cumpra a implementação do corredor verde estruturado pela linha de água a reabilitar, assim como o seu adequado enquadramento ambiental e paisagístico de acordo com a função dominante deste tipo de espaços, em conformidade com o disposto nos artigos 43.º, 45.º e 49.º, assim como com a legislação aplicável ao domínio hídrico;

*ii)* Os Eixos Urbanos e Traçados Cicláveis Propostos integrados nesta SUOPG, e representados na Planta de Zonamento — Mobilidade e Estrutura Ecológica, correspondem a diretrizes que podem ser ajustadas no âmbito da(s) unidade(s) de execução a desenvolver, desde que a solução a implementar cumpra as ligações aos mesmos arruamentos existentes e a hierarquia funcional definida;

*iii)* Nas áreas abrangidas por esta SUOPG, a edificabilidade máxima admitida acima da cota de soleira é a que resulta da aplicação de um índice de 1.4 m<sup>2</sup> de área total de construção acima da cota de soleira/ m<sup>2</sup> de área do prédio, caso os prédios integrem unidade(s) de execução correspondente à totalidade da área em causa.





**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

- 53663 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53663\\_1317\\_COND-AnexSR.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53663_1317_COND-AnexSR.jpg)
- 53664 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53664\\_1317\\_COND\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53664_1317_COND_1.jpg)
- 53664 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53664\\_1317\\_COND\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53664_1317_COND_2.jpg)
- 53664 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53664\\_1317\\_COND\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53664_1317_COND_3.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-MEE\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-MEE_1.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-MEE\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-MEE_2.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-MEE\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-MEE_3.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-QUS\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-QUS_1.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-QUS\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-QUS_2.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-QUS\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-QUS_3.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-SEXE\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-SEXE_1.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-SEXE\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-SEXE_2.jpg)
- 53680 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon\\_53680\\_1317\\_Zon-SEXE\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon_53680_1317_Zon-SEXE_3.jpg)

613081057