



MUNICÍPIO DA PÓVOA DE VARZIM

Aviso n.º 19268/2019

Sumário: Alteração ao Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

Alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

Aires Henrique do Couto Pereira, Presidente da Câmara Municipal da Póvoa de Varzim, torna público, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, que a Assembleia Municipal da Póvoa de Varzim aprovou, em sessão extraordinária realizada em 17 de outubro de 2019, a proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, mediante proposta da Câmara Municipal, por deliberação de 26 setembro de 2019.

Assim, publica-se a deliberação da Assembleia Municipal que aprovou a proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, incluindo o regulamento. As plantas zonamento, de condicionantes, e de orientação executória estão apenas disponíveis para consulta através dos links.

21 de outubro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Aires Henrique do Couto Pereira*, Eng.º

Deliberação

Jorge Manuel de Guimarães Caimoto, Técnico Superior — Jurista do mapa de pessoal do Município da Póvoa de Varzim, Pessoa Coletiva n.º 506.741.400, certifica que a Assembleia Municipal da Póvoa de Varzim, na sua sessão ordinária realizada no dia dezassete de outubro de dois mil e dezanove, tomou a deliberação cujo teor integral se transcreve

9 — Apreciação e votação de proposta de alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

É presente proposta da Câmara Municipal, consubstanciada na deliberação tomada pelo órgão executivo em reunião ordinária de dia 26 de setembro de 2019.

Deliberação

No exercício da competência que lhe é conferida pelo artigo 90.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), a Assembleia deliberou, por unanimidade, aprovar a proposta de Alteração do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.

18 de outubro de 2019. — O Técnico Superior, *Jorge Manuel de Guimarães Caimoto*.

Alteração ao regulamento do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

Os artigos 15.º, 18.º, 30.º, 31.º, 35.º, 42.º, 51.º, 52.º, 53.º, 54.º, 55.º, 57.º, 60.º, 61.º, 64.º, 76.º, 79.º, 80.º, 88.º, 91.º, 100.º, 101.º, 104.º, do regulamento do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2006, de 27 de janeiro, passam a ter a seguinte redação:

Artigo 15.º

[...]

1 — Regem-se pela legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo seguidamente identificadas e que constam da planta de condicionantes:

- a)
- b)



- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h) Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas pelo PRN;
- i)
- j) Domínio Público Ferroviário;
- l)
- m)
- n)
- o)
- p)

2 — As zonas de servidão rodoviária e ferroviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa.

Artigo 18.º

[...]

A faixa contígua ao IC1 fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

- a)
- b) Deve ser elaborado, pela tutela, um plano de monitorização e redução de ruído.

Artigo 30.º

Identificação e características

- 1 —
- a) Rede coletora (inclui ER206);
- b) Rede distribuidora principal (inclui EN206 e EN13);
- c) Rede distribuidora secundária (inclui EN205);
- d)
- e)
- 2 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- 3 —
- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- 4 —



5 —

a)

b)

6 —

7 — As características e parâmetros de dimensionamento dos troços de via sob jurisdição da IP e IMT deverão cumprir com as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor.

Artigo 31.º

[...]

1 —

2 —

3 —

a)

b)

c)

d)

e) A proposta de novos postos de abastecimento de combustíveis a instalar em estradas nacionais, deverá cumprir com o disposto nas disposições legais e normativas aplicáveis em vigor.

Artigo 35.º

[...]

1 —

a)

b)

c)

d)

e)

2 —

3 —

a)

b)

4 —

5 —

a)

b)

c)

6 —

a)

b)

c) Os projetos e intervenções enquadráveis nesta zona (revestimento arbóreo, instalação de estruturas de proteção sonora e outras) devem cumprir a legislação em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.



Artigo 42.º

[...]

1 — A zona T1, atual área central da cidade, está sujeita às seguintes regras:

- a)
- b)
- c) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

2 — A zona T2, área edificada da Avenida Mouzinho de Albuquerque e da Avenida dos Banhos, está, na construção e alteração de edifícios, sujeita às seguintes regras:

- a)
- b) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

3 —

4 —

5 —

6 —

7 —

8 —

9 —

10 —

11 —

12 —

13 —

14 —

15 — *(Revogado.)*

16 —

17 —

18 —

19 — A zona T19, área edificada ao longo da Rua 31 de Janeiro, está, na construção e alteração dos edifícios, sujeita às seguintes regras:

- a)
- b) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º
- c)
- d) Excecionalmente, admite-se a ocupação do piso do rés-do-chão para reforço da capacidade de estacionamento automóvel.

20 —

21 —

22 —

23 — *(Revogado.)*

24 —

25 —

26 —

27 —

28 —

29 —

30 —

31 —



Artigo 51.º

[...]

As zonas HE0 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b) Moradias isoladas, em lotes divididos entre si por muros de vedação organizados em quarteirões de dimensão variável, tendo como referência 200 m × 70 m;
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h) Índice bruto de construção: ≤ 0,5;
- i)
- j)
- l)

Artigo 52.º

[...]

As zonas HE1 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b) Moradias implantadas em lotes divididos entre si por muros de vedação e organizados em quarteirões com dimensão variável, tendo como referência 150 m × 50 m;
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i) Índice bruto de construção: ≤ 0,6;
- j)
- l)
- m)
- n) Muros confrontantes com o espaço público, de alvenaria, com altura entre 0,8 m e 1,2 m, podendo ser encimados por gradeamento ou outro elemento discreto, totalizando a altura de 1,80 m.

Artigo 53.º

[...]

As zonas HE2 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) Índice bruto de construção: ≤ 1,0;
- h)
- i)
- j)
- l)



Artigo 54.º

[...]

As zonas HE3 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) Índice bruto de construção: ≤ 1,2;
- h)
- i)
- j)
- l)

Artigo 55.º

[...]

As zonas HE4 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h) Índice bruto de construção: ≤ 1,2.

Artigo 57.º

[...]

As zonas HE6 estão sujeitas às seguintes regras:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g) Índice bruto de construção: ≤ 1,2;
- h)

Artigo 60.º

[...]

- 1 —
- 2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º
- 3 —



Artigo 61.º

[...]

- 1 —
- 2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º
- 3 —

Artigo 64.º

[...]

- 1 —
- 2 —
- 3 —
- a) Índice bruto de construção: $\leq 1,0$;
- b)
- c)
- 4 —

Artigo 76.º

[...]

- 1 —
- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*
- 2 — Excecionalmente, pode ser adotada a profundidade superior dos edifícios preexistentes a que encosta, numa distância de 3 m.
- 3 — O disposto nos números 1 e 2 não prejudica a possibilidade de ampliação do piso térreo até ao limite da área de implantação admitida.

Artigo 79.º

[...]

- 1 —
- 2 — A alteração da cota do logradouro não pode conduzir a um desnível superior a 4 m, medido entre a cota superior do muro de vedação e a cota final do logradouro decorrente da alteração.
- 3 —

Artigo 80.º

[...]

- 1 — É fixado para a UOPG n.º 1 (Agro-Velho), definida na planta de orientação executória, o seguinte índice médio de utilização:
 - a) UOPG n.º 1 (Agro-Velho): 0,7 m² de ABC por cada m² de terreno;
 - b) *(Revogado.)*
- 2 — *(Revogado.)*



Artigo 88.º

[...]

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária, delimitada na planta de orientação executória, obedece ao seguinte programa:

- a)
- b)
- c)

2 —

- a) (Revogada.)
- b) (Revogada.)
- c)

Artigo 91.º

[...]

1 —

- a)
- b)
- c)
- d)

2 —

- a)
- b)
- c)

d) Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas do Domínio Público Ferroviário está condicionada ao cumprimento da legislação aplicável em vigor e ao parecer favorável da entidade competente.

Artigo 100.º

[...]

1 —

- a) Áreas a abranger por planos de pormenor ou UOPG referida no artigo 80.º;
- b)
- c)
- d) (Revogada.)

2 —

3 —

Artigo 101.º

[...]

1 — Nas áreas a abranger por planos de pormenor ou na UOPG referida no artigo 80.º o mecanismo perequativo reconduz-se às seguintes regras:

- a)
- b)



- c)
- d)
- e)

2 — (Anterior n.º 5.)

3 —

- a) (Revogada.)
- b) (Revogada.)
- c) (Revogada.)
- d) (Revogada.)
- e) (Revogada.)
- f) (Revogada.)
- g) (Revogada.)

4 — (Revogado.)

5 — (Passa para n.º 2.)

Artigo 104.º

[...]

1 —

2 — Para as áreas em que, para um desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, devem ser delimitadas unidades de execução a sujeitar ao sistema de iniciativa dos interessados, sendo recusada qualquer proposta de ocupação urbanística isolada.

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, 2.ª Alteração

TÍTULO I

Das Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PUPV) estabelece o regime de uso do solo na área por ele abrangida, delimitada na Planta de zonamento, e define a organização espacial da cidade da Póvoa de Varzim, coincidente com o perímetro urbano delimitado na planta de zonamento.

Artigo 2.º

Composição do Plano

1 — O PUPV é constituído por:

- a) Regulamento — contendo, em anexo, a listagem do património (anexo I) e a listagem dos arruamentos com número de pisos definidos (anexo II);
- b) Planta de zonamento, à escala 1:5000 — contendo, em anexo e à mesma escala, a planta de orientação executória e a planta do património;
- c) Planta de condicionantes, à escala 1:5000.

2 — O PUPV é acompanhado por:

- a) Cadernos de caracterização — abordagem biofísica, evolução urbana, património construído, circulação, redes de águas e esgotos, população, equipamentos, alojamento, atividades socioeconómicas;
- b) Relatório — fundamentando as soluções adotadas e contendo as disposições indicativas das intervenções municipais, bem como os respetivos custos financeiros;
- c) Estudos urbanísticos de carácter não vinculativo.

Artigo 3.º

Vinculação e utilização

1 — As disposições do PUPV são de cumprimento obrigatório nas ações públicas e privadas.

2 — O PUPV, na área por ele abrangida:

- a) Orienta a elaboração de planos de pormenor, outros estudos urbanísticos e demais regulamentação municipal;
- b) Tem aplicação direta, eventualmente complementada pelos elementos referidos na alínea anterior, no desenvolvimento de «unidades de execução» e em sede dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas.

3 — As condicionantes à edificabilidade são, além das estabelecidas no presente Plano, as previstas na legislação geral e especial em vigor e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira.

4 — As representações gráficas constantes das plantas de zonamento e condicionantes, estabelecidas à escala 1/5000, são, em casos de dúvida, sujeitas à interpretação técnica da Câmara Municipal.

Artigo 4.º

Definições

1 — Siglas:

- a) CMPV — Câmara Municipal da Póvoa de Varzim;
- b) PDM — Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim;
- c) PUPV — Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (o presente Plano);
- d) ABC — área bruta de construção;
- e) UOPG — unidade operativa de planeamento e gestão.

2 — Referências fundiárias:

- a) «Solo rural» o localizado nessa classe de espaço no PUPV;
- b) «Solo urbano» o localizado nessa classe de espaço no PUPV;
- c) «Categorias de solo urbano» as consideradas e delimitadas pelo PUPV;
- d) «Propriedade» a totalidade de uma unidade fundiária juridicamente constituída;
- e) «Lote urbano ou lote» — propriedade destinada à edificação e constituída através de uma operação de loteamento; propriedade localizada em zona habitacional, terciária ou de atividades que se conforme com as soluções morfotipológicas previstas para a zona pelo PUPV e confronto com espaço público suficiente, não se justificando o respetivo loteamento;
- f) «Logradouro» área do lote não coberta por edificação; a sua área é igual à do lote, deduzida a área de implantação da edificação nele existente.

3 — Áreas da construção:

- a) «ABC» a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas e excluindo os espaços livres de uso público

cobertos pelas edificações, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços não acessíveis e estacionamentos e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;

b) «Área de implantação» a soma das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, delimitados pelo perímetro dos pisos mais salientes, com exceção de caves, incluindo escadas e alpendres e excluindo varandas e platibandas.

4 — Índices urbanísticos:

a) «Índice bruto de construção» o quociente entre a ABC e a área do Plano a que esta se reporta;

b) «Índice bruto de implantação» o quociente entre a área de implantação e a área do plano a que esta se reporta;

c) «Índice líquido de construção» o quociente entre a ABC e a área do lote a que se reporta;

d) «Índice líquido de implantação» o quociente entre a área de implantação e a área do lote a que se reporta;

e) «Índice de impermeabilização» o quociente entre a área impermeabilizada (por edifícios ou pavimentos) e a área a que se reporta.

5 — Funções:

a) «Funções terciárias» os serviços, os escritórios, a Administração Pública, o comércio retalhista, a hotelaria e os estabelecimentos de restauração e de bebidas.

6 — Uso das edificações:

a) «Utilização ou uso» as funções ou atividades específicas e autónomas que se desenvolvem num edifício;

b) «Unidade funcional» a cada um dos espaços autónomos de um edifício associados a uma determinada utilização;

c) «Anexo» o edifício, ou parte dele, com função complementar e entrada autónoma pelo logradouro ou espaço público; não possui título de propriedade autónomo nem constitui unidade funcional.

7 — Referências edificatórias:

a) «Alinhamento» a linha que define a implantação das construções;

b) «Cota da soleira» a distância, medida na vertical, entre a cota do pavimento do piso térreo do edifício e a cota do espaço público fronteiro à entrada do edifício;

c) «Fachada» o conjunto formado por todos os elementos que integram a construção e são visíveis em alçado;

d) «Cércea» a distância vertical compreendida entre a cota de intersecção do plano superior da cobertura com as fachadas e a cota do pavimento (do espaço público confinante ao lote, ou do logradouro, conforme as correspondentes fachadas);

e) «Número de pisos» o número de pavimentos sobrepostos, com exceção de desvãos de cobertura e caves;

f) «Profundidade» a distância, medida na perpendicular, entre o plano dominante da fachada confrontante com o espaço público e o da que lhe é oposta;

g) «Cave» o espaço enterrado ou semienterrado coberto por laje, em que:

As diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do espaço público mais próximo sejam, relativamente às fachadas confrontantes com o espaço público, \leq a 60 cm em média e \leq a 120 cm em todos os pontos;

As áreas das fachadas da cave confinantes com o espaço privado não estejam mais de um terço desenterradas;

h) «Sótão» o espaço entre a última laje e a cobertura.



8 — Os tipos de obra são os considerados e definidos no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação actual:

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*
- c) *(Revogada.)*
- d) *(Revogada.)*
- e) *(Revogada.)*
- f) *(Revogada.)*
- g) *(Revogada.)*
- h) *(Revogada.)*
- i) *(Revogada.)*

TÍTULO II

Do Património e das Condicionantes ao Uso do Solo

CAPÍTULO 1

Do património

Artigo 5.º

Âmbito e objetivos

1 — Integram o património os conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais, incluindo os bens culturais classificados ou em vias de classificação, cujas características morfológicas, ambientais, arquitetónicas ou arqueológicas se pretendem preservar e que como tal sejam identificadas.

2 — Ficam sujeitos às disposições do presente Regulamento os bens patrimoniais que, não constando do inventário do património anexo a este Regulamento, para o efeito venham a ser ulterior e expressamente reconhecidos pelo município.

Artigo 6.º

Identificação

O inventário do património anexo a este Regulamento contém o levantamento e a descrição sumária dos conjuntos, bandas edificadas, edifícios, espaços livres ou elementos pontuais já selecionados como património, identificando-os da seguinte forma:

- a) Conjuntos com interesse patrimonial — C;
- b) Bandas edificadas com interesse patrimonial — B, subdividida em B1 e B2, consoante o nível de preservação pretendido;
- c) Edificações com interesse patrimonial:
 - Global — E, subdividida, em E1 e E2;
 - Fachadas — F;
- d) Espaços livres com interesse patrimonial — L;
- e) Elementos pontuais com interesse patrimonial — P;
- f) Áreas de proteção arqueológica — A.

Artigo 7.º

Regras gerais

1 — O património deve ser salvaguardado e valorizado em todas as intervenções.

2 — Entende-se por salvaguarda e valorização do património:

- a) A preservação do carácter e dos elementos determinantes que constituem a sua imagem, sem prejuízo da sua adaptação, quando possível, à vida contemporânea;
- b) O condicionamento da transformação do seu espaço envolvente.

3 — É obrigatória a participação imediata à administração do património cultural competente ou à autoridade policial dos testemunhos arqueológicos encontrados em domínio público ou particular, incluindo o meio submerso.

4 — As regras estabelecidas nos artigos seguintes para cada tipo de bem patrimonial identificado são sobreponíveis, prevalecendo as mais restritivas.

Artigo 8.º

Conjuntos com interesse patrimonial

1 — As áreas identificadas como C constituem unidades e registos urbanos característicos de determinada época e lugar do concelho.

2 — Todas as intervenções nestes locais devem preservar a configuração do espaço público, o parcelamento, os alinhamentos e a cêrcea da edificação existente.

Artigo 9.º

Bandas edificadas com interesse patrimonial

1 — Nas bandas identificadas como B1 são apenas permitidas obras de conservação, restauro e reabilitação, com preservação integral das fachadas principais.

2 — Nas bandas identificadas como B2 são permitidas obras de conservação, restauro, reabilitação e ampliação, sendo que, no caso de obras que envolvam alterações exteriores em qualquer das edificações, o respetivo projeto tem de abranger toda a banda edificada em que se insere.

Artigo 10.º

Edificações com interesse patrimonial

1 — As edificações identificadas como E1 estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) São permitidas obras de conservação, restauro e reabilitação, com preservação integral da fachada, estrutura e configuração geral;
- b) Devem utilizar-se, sempre que possível, materiais e técnicas de construção originais;
- c) Não é permitida a afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins.

2 — As edificações identificadas como E2 estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) São permitidas obras de conservação, restauro, reabilitação e ampliação, que podem estender-se, de forma controlada, à fachada;
- b) Admite-se a aplicação de técnicas ou materiais diferentes dos originais desde que exteriormente não afete a composição, cor e textura do edificado;
- c) A afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins depende da sua inclusão no projeto aprovado pela Câmara Municipal.

3 — As fachadas identificadas como F estão sujeitas aos seguintes condicionalismos:

- a) Devem ser preservadas;
- b) Apenas podem ser objeto de obras de conservação;
- c) Devem utilizar-se, sempre que possível, materiais e técnicas de construção originais;
- d) Não é permitida a afixação de elementos exteriores de carácter publicitário ou afins.

Artigo 11.º

Disposições comuns às bandas e edificações com interesse patrimonial

1 — As bandas e edificações com interesse patrimonial (B, E ou F) que ameacem ruína e que recomendem demolição, devem ser reconstruídas, procedendo-se:

- a) Ao levantamento desenhado rigoroso do edifício existente, acompanhado de documentação fotográfica completa;
- b) À elaboração do projeto de reconstrução no respeito pelas características exteriores da edificação a demolir.

2 — As regras estabelecidas nos artigos 9.º e 10.º podem não ser aplicadas quando:

- a) Tal se mostre indispensável para dotar o edifício do mínimo de condições de habitabilidade, independentemente da utilização que nele se verificar a cada momento, e a solução projetada não contrarie, simultaneamente, os objetivos gerais de defesa do património e as razões específicas que determinaram a sua identificação;
- b) Se detetem novos elementos arquitetónicos e ou arqueológicos que valorizem o imóvel;
- c) Se pretenda, em estabelecimentos comerciais de ruas comerciais, prolongar vãos existentes até à cota do espaço público.

3 — Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, consideram-se situações de:

- a) Alteração do edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de iluminação e ventilação naturais;
- b) Ampliação do edifício, quando tal se mostre indispensável para o dotar de uma dimensão mínima de habitabilidade.

Artigo 12.º

Espaços livres com interesse patrimonial

1 — Nos espaços livres identificados como L devem ser preservadas as características urbanísticas e paisagísticas respeitantes à época ou épocas da sua construção.

2 — As obras nas edificações confinantes devem preservar a relação destas com o espaço público onde se inserem.

Artigo 13.º

Elementos pontuais com interesse patrimonial

1 — Os elementos identificados como P devem ser conservados e valorizados.

2 — Não é permitida a demolição ou deformação de lanternins, platibandas, gradeamento decorado de varandas ou janelas, mirantes, elementos escultóricos ou quaisquer outros de interesse reconhecido pelo município.



Artigo 14.º

Áreas de proteção arqueológica

Nas áreas identificadas como A deve assegurar-se um acompanhamento histórico/arqueológico sempre que haja intervenções no subsolo.

CAPÍTULO 2

Das servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 15.º

Regime

1 — Regem-se pela legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo seguidamente identificadas e que constam da planta de condicionantes:

- a) Domínio hídrico;
- b) Margens e zonas inundáveis;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Imóveis classificados;
- e) *(Revogada.)*
- f) Saneamento básico;
- g) Linhas elétricas;
- h) Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas pelo PRN;
- i) Estradas municipais;
- j) Domínio Público Ferroviário;
- l) Aeroporto;
- m) *(Revogada.)*
- n) Defesa nacional;
- o) Área de jurisdição portuária;
- p) Zona vulnerável n.º 1.

2 — As zonas de servidão rodoviária e ferroviária regem-se pelos respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica na planta de condicionantes apenas indicativa.

Artigo 16.º

Descrição

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior são descritas de forma resumida em documento específico, que acompanha o PUPV.

CAPÍTULO 3

Das outras condicionantes

Artigo 17.º

Identificação

São estabelecidas, para além das previstas no capítulo anterior, condicionantes relativas a:

- a) Faixa contígua ao IC1;
- b) Arruamentos integrantes da estrutura viária;
- c) Ferrovia;



- d) Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara);
- e) Redes de água e esgotos;
- f) Linhas elétricas;
- g) Alterações topográficas e abate de árvores;
- h) Depósito de lixos e entulhos.

Artigo 18.º

Faixa contígua ao IC1

A faixa contígua ao IC1 fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

- a) *(Revogada.)*
- b) Deve ser elaborado, pela tutela, um plano de monitorização e redução de ruído.

Artigo 19.º

Arruamentos integrantes da estrutura viária

Os arruamentos integrantes da estrutura viária ficam sujeitos aos seguintes condicionalismos:

- a) Devem ser respeitadas as regras de dimensionamento e utilização fixadas no artigo 30.º;
- b) Não é permitida a construção numa faixa de 40 m para um e outro lado do eixo das vias propostas (não existentes), enquanto estas não dispuserem de estudo prévio aprovado pela Câmara Municipal.

Artigo 20.º

Ferrovias

- 1 — *(Revogada.)*
- 2 — No caminho-de-ferro a desativar, eventuais novos atravessamentos devem acautelar a possibilidade de futuro desnivelamento.

Artigo 21.º

Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara)

Relativamente à linha do Aqueduto (existente ou demolido):

- a) Os muros devem afastar-se pelo menos 5 m;
- b) As construções devem afastar-se pelo menos 15 m, salvo em situações pontuais previstas em estudo de pormenor.

Artigo 22.º

Redes de água e esgotos

Não é permitida a construção nem a plantação de árvores numa faixa de 3 m medida para um e outro lado dos traçados das condutas de água e dos coletores de esgotos assinalados na planta de condicionantes ou dos que, entretanto, venham a ser construídos.

Artigo 23.º

Linhas elétricas

É proibida a construção num corredor de 25 m de largura previsto para realocização de linhas de alta tensão (ao longo do IC1 e atravessando a zona agrícola-florestal de Argivai) e delimitado na planta de condicionantes.

Artigo 24.º

Alterações topográficas e abate de árvores

Só são admitidas alterações topográficas e abate de árvores nas seguintes condições:

- a) Conforme licenciamento de loteamento ou construção;
- b) Como ato corrente de exploração agrícola ou florestal, quando daí não decorram inconvenientes urbanísticos ou paisagísticos e seja cumprida a legislação em vigor.

Artigo 25.º

Depósito de lixos e entulhos

São interditos depósitos de lixos ou entulhos em toda a área abrangida pelo PUPV.

TÍTULO III

Do Uso do Solo

Artigo 26.º

Solo urbano e solo rural

O PUPV abrange duas classes de espaços:

- a) Solo urbano — cidade da Póvoa de Varzim (também designada cidade), cujo limite (perímetro urbano) se encontra assinalado na planta de zonamento;
- b) Solo rural — dois espaços agrícola-florestais, situados um a sul e outro a norte da cidade.

Artigo 27.º

Elementos estruturantes da cidade

Consideram-se elementos estruturantes da cidade:

- a) A presente área central (identificada como T1, T2 e T3), por aí se concentrarem as referências patrimoniais e as funções terciárias;
- b) A estrutura viária, que procura responder não só às necessidades de circulação, mas também à estruturação e organização de todo o tecido urbano;
- c) A estrutura ecológica, que, referenciando-se a parques de dimensão significativa, procura o estabelecimento de corredores verdes articulados com a estrutura viária, assumidos como locais de encontro e de estruturação do tecido urbano;
- d) Os grandes espaços escolares e desportivos (identificados como E1 e E3; E12, E13 e E14; E18; E21 e E22; E25 e E26; E43 e E45), que se distribuem pela cidade de forma a garantir a acessibilidade pedonal;
- e) Os centros locais para cada uma das partes da cidade, agrupando funções terciárias e equipamentos de apoio à função habitacional e procurando localização articulada com as estruturas viária e ou ecológica, que se identificam como:
 - ea) Aver-o-Mar — T5, T6, E5 e T7; T8 e E6;
 - eb) Agro-Velho — terciário a confrontar com zona verde, articulado com E11;
 - ec) Parque da cidade — T9, E12 e E13;
 - ed) Bairro Norte — T12;
 - ee) Barreiros/Moninhas — E23, T13 e E24;



- ef) Giesteira — T18, E36 e T15;
- eg) Matriz/Mariadeira — T20 e E44;
- eh) Bairro Sul — T19 e E37;
- ei) Gândara — T25, T21 e E43;
- ej) Argivai — percurso do Aqueduto (T26, T27 e T28/E48); T29 e T30.

Artigo 28.º

Categorias de solo

1 — Para a organização da cidade e efeitos regulamentares, o solo é dividido nas seguintes categorias:

- a) Estrutura viária;
- b) Estrutura ecológica;
- c) Zonas de equipamentos;
- d) Zonas terciárias;
- e) Zonas de atividades;
- f) Zonas habitacionais.

2 — Cada categoria de espaço tem como uso dominante o que o respetivo nome sugere, sem prejuízo de uma mistura equilibrada de funções, não apenas admitida, mas desejável.

3 — Considerada a pretendida mistura funcional em toda a área da cidade, esta é, no que respeita ao ruído, assumida na globalidade como uma «zona mista», sendo apenas excetuados os equipamentos escolares e o hospital (E50), que são considerados «zonas sensíveis», nas quais devem ser adotadas as medidas necessárias ao cumprimento da legislação em vigor.

CAPÍTULO 1

Da estrutura viária

Artigo 29.º

Âmbito e objetivos

1 — O traçado da rede viária, assinalado na planta de zonamento, corresponde a vias já existentes ou a espaços-canais para as novas vias a construir.

2 — Estas vias visam não só a necessária circulação automóvel, mas também a estruturação da cidade, pelo que a sua implementação deve articular o projeto viário com o desenho urbano e ou paisagístico das faixas marginais.

Artigo 30.º

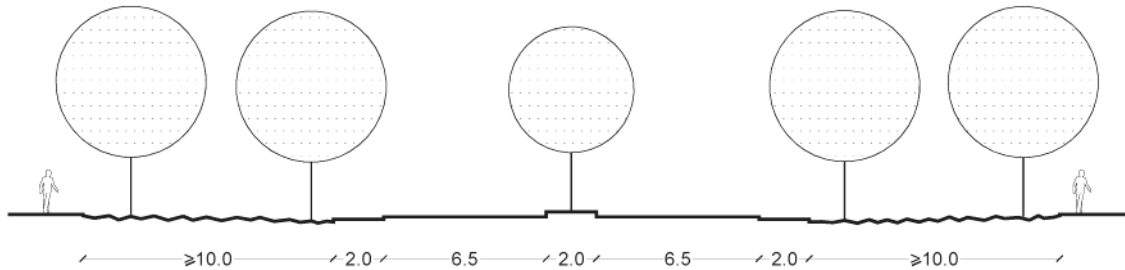
Identificação e características

1 — A estrutura viária, assinalada na planta de zonamento, abrange:

- a) Rede coletora (inclui ER206);
- b) Rede distribuidora principal (inclui EN206 e EN13);
- c) Rede distribuidora secundária (inclui EN205);
- d) Rede pedonal;
- e) Outras vias.

2 — São as seguintes as características da rede coletora [exceto no troço da Avenida 25 de Abril compreendido entre a Avenida do Mar e a EN 13 (norte)]:

a) Perfil desejável, que pode ser faseado (cotas em metros):



b) Nós de nível;

c) Cruzamentos, se possível só com vias coletoras ou distribuidoras principais, ordenados por semáforos e/ou rotundas;

d) Entroncamentos com outras vias, se possível apenas com entradas e saídas de mão;

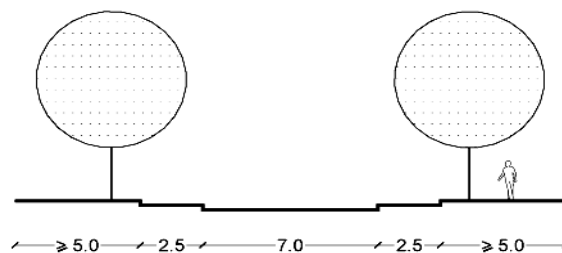
e) Acesso marginal direto de prédios interdito;

f) Estacionamento lateral interdito;

g) Paragem de transportes coletivos sempre fora da faixa de rodagem.

3 — São as seguintes as características da rede distribuidora principal e do troço da Avenida 25 de Abril compreendido entre a Avenida do Mar e a EN 13 (norte):

a) Perfil desejável (cotas em metros):



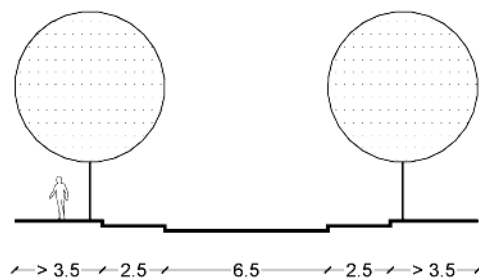
b) Acessos marginais reduzidos ao indispensável;

c) Estacionamento apenas longitudinalmente à via;

d) Quando a via for contígua a zona verde, deverá ser ponderada a eliminação do estacionamento e a diminuição da largura do passeio (relativamente ao perfil desejável);

e) Paragem de transportes coletivos fora da faixa de rodagem.

4 — A rede distribuidora secundária tem o seguinte perfil desejável (cotas em metros):



5 — São as seguintes as características da rede pedonal:

a) Destina-se, fundamentalmente, a uso pedonal, podendo o acesso automóvel ser reduzido a cargas e descargas e a estacionamentos privados;



b) A admitir-se circulação automóvel, esta deve ser condicionada a velocidades reduzidas, com faixas de rodagem máximas de 2,5 m e, eventualmente, organizadas à mesma cota do restante pavimento.

6 — As outras vias propostas devem respeitar o perfil regulamentado para a zona onde se inserem e, quando constituam limite entre duas zonas de diferente regulamentação, cumprir o perfil de maior largura no que respeita à faixa de rodagem e estacionamento.

7 — As características e parâmetros de dimensionamento dos troços de via sob jurisdição da IP e IMT deverão cumprir com as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor.

Artigo 31.º

Desenvolvimento dos projetos

1 — Devem ser elaborados estudos prévios das vias ainda não existentes e previstas no Plano.

2 — Os traçados devem cumprir as orientações do PUPV, podendo sofrer pequenos ajustes decorrentes das opções de desenho urbano a que devem estar associados.

3 — Os postos de abastecimento de combustíveis para consumo público e as áreas de serviço a edificar sujeitam-se às seguintes regras:

a) Só são admitidos nas vias coletoras e nas vias distribuidoras principais;

b) A sua localização resulta do estudo integrado de cada via;

c) Nas vias a edificar, as parcelas para a sua implantação integram necessariamente a zona da estrada e, conseqüentemente, o domínio público municipal;

d) Nas vias existentes, a sua implantação pode ocorrer em terreno privado, sendo devido o pagamento de taxa a fixar em regulamento municipal, cujo valor deve ser proporcional à vantagem concedida;

e) A proposta de novos postos de abastecimento de combustíveis a instalar em estradas nacionais, deverá cumprir com o disposto nas disposições legais e normativas aplicáveis em vigor.

4 — Uma vez aprovados pelo município, os traçados das vias devem ser respeitados como parte integrante do Plano.

CAPÍTULO 2

Da estrutura ecológica

Artigo 32.º

Âmbito e objetivos

A estrutura ecológica abrange elementos de valor ambiental presentes no território e outros a criar, visando:

a) A criação de uma estrutura ecológica necessária à qualidade ambiental da cidade;

b) A criação de espaços de recreio e lazer;

c) A estruturação da cidade, constituindo percursos e alargamentos do espaço público associados ao estabelecimento de uma malha urbana.

Artigo 33.º

Identificação

A estrutura ecológica, assinalada na planta de zonamento, abrange:

a) A totalidade do solo rural integrante do PUPV, incluindo:

Uma área agrícola, a norte;

Uma área agroturística, a sul;

b) Zonas verdes urbanas, incluindo:

Parque da cidade, a norte da Avenida do Mar;
Verde urbano de Argivai, a norte do acesso sul ao IC1;
Percurso verde pedonais;
Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara), faixa verde de enquadramento;
Alargamentos do espaço público e praças verdes;
Verde de proteção ao IC1.

Artigo 34.º

Regras aplicáveis ao solo rural:

1 — O solo rural destina-se, essencialmente, a uso agrícola e ou florestal, contribuindo para a valorização ambiental da cidade.

2 — Na área agrícola, a norte, só é admitida a recuperação de edifícios já existentes e legalmente constituídos.

3 — Na área agroturística, a sul, é admitida:

a) Em propriedades com área $\geq 0,5$ ha, a construção de instalações de apoio à atividade agrícola e ou de uma habitação, em qualquer caso com um piso e com índice bruto de construção $\leq 0,06$;

b) Em propriedades com área ≥ 2 ha, a construção concentrada, com um ou dois pisos e com índice bruto de construção $\leq 0,1$, de empreendimentos predominantemente culturais, sociais ou turísticos, com exceção dos parques de campismo.

4 — Em solo rural não são permitidas:

a) Operações de destaque ou de loteamento urbano;

b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com exceção das normais operações culturais;

c) A exposição de produtos que não resultem da atividade agrícola.

Artigo 35.º

Regras aplicáveis às zonas verdes urbanas

1 — O parque da cidade (V1) está sujeito às seguintes regras:

a) A zona verde pública de utilização informal deve ser muito arborizada e valorizar a presença da água na antiga pedreira (lago);

b) Deve ser potenciado como local de receção de visitantes na época estival, convidando-os a estacionar o automóvel (espaço E17) e a deslocarem-se para a praia (se for esse o seu objetivo) a pé, de bicicleta, ou em transporte público (a criar); para o efeito, deve ser aí implementado posto de atendimento, aluguer de bicicletas e terminal de transportes públicos;

c) Deve dispor de equipamentos e infraestruturas de apoio ao lazer, nomeadamente entre o estacionamento e o lago, onde deve existir uma zona de restauração;

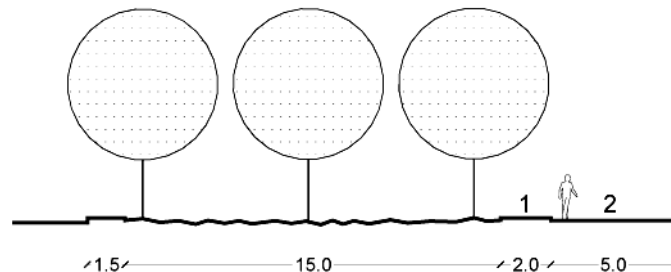
d) O índice de impermeabilização não pode ultrapassar 0,05;

e) O projeto do parque deve articular-se com o da via coletora, com o da «cidade desportiva» (E14), através de modelação do terreno que atenua o impacto da via e assegure passagens pedonais de nível, bem como com o projeto do E17.

2 — O verde urbano/rural de Argivai (V2) é uma zona verde urbana na qual deve ser articulada uma utilização de recreio e lazer com uma imagem rural, podendo ser dotada de pequenos equipamentos.

3 — Os percursos verdes urbanos, que são todos os corredores verdes presentes na planta de zonamento, estão sujeitos às seguintes regras:

- a) Devem ser muito arborizados e integrar percurso pedonal e percurso de bicicleta;
- b) Quando constituam faixa com largura de 18 m a 25 m, localizada ao longo de arruamento, o seu perfil transversal deve ser similar ao do desenho (cotas em metros):



1 — Pista de bicicletas

2 — Uso pedonal, quando os lotes contenham funções terciárias no rés-do-chão (neste caso, a fachada deve, obrigatoriamente, confrontar com o espaço público).

Uso pedonal e acesso automóvel dos residentes, quando os lotes contenham apenas funções habitacionais.

4 — A faixa verde de enquadramento ao Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara) é uma área a recuperar e valorizar, libertando-a de construção e criando, sempre que possível, para ambos os lados, faixas verdes contíguas de 5 m ao eixo.

5 — Os alargamentos do espaço público e praças verdes, que integram todas as áreas verdes assinaladas na planta de zonamento e não incluídas nos outros números deste artigo, podendo estar associadas a percursos verdes urbanos, estão sujeitos às seguintes regras:

- a) Destinam-se ao estar e ao lazer da população e devem integrar o domínio público municipal;
- b) Quando confrontados com edificações, devem articular-se com as funções nelas instaladas, ser arborizados e dispor de mobiliário urbano, podendo ter pavimentos duros;
- c) Quando não se articulem diretamente com o edificado, a sua cobertura deve ser predominantemente vegetal, o solo não pode ser impermeabilizado em mais de 15 % e devem dispor de equipamentos e mobiliário de apoio.

6 — O verde de proteção ao IC1, correspondente à zona non aedificandi definida pela servidão administrativa do IC1, está sujeito às seguintes regras:

- a) Pode ser público ou privado, neste caso integrado em lotes urbanos;
- b) Não é permitida qualquer construção nem armazenamento ao ar livre;
- c) Os projetos e intervenções enquadráveis nesta zona (revestimento arbóreo, instalação de estruturas de proteção sonora e outras) devem cumprir a legislação em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

CAPÍTULO 3

Das zonas de equipamentos

Artigo 36.º

Âmbito e objetivos

As zonas de equipamentos são áreas destinadas à instalação de equipamentos de interesse e utilização coletiva, nomeadamente educação, desporto, cultura, terceira idade, saúde, apoio à família, religião, proteção civil e segurança.

Artigo 37.º

Identificação

1 — São zonas de equipamentos as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra E.

2 — Estas zonas incluem os equipamentos existentes, a manter, e áreas destinadas à instalação de novos equipamentos ou à ampliação dos existentes.

Artigo 38.º

Regras gerais

1 — A construção de novos equipamentos subordina-se às seguintes regras:

- a) Deve ser precedida de estudo urbanístico, expressamente aprovado pelo município, que evidencie as articulações formais e funcionais dos equipamentos a instalar com a área envolvente;
- b) Deve garantir a existência de estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos;
- c) Deve, sempre que possível, incluir espaço verde com área não inferior a 20 % do terreno;
- d) A cêrcea máxima dos edifícios não deve exceder os 9,5 m, excetuando situações tecnicamente justificadas;
- e) em cada uma destas zonas pode ocorrer a instalação de outros usos, desde que complementares do equipamento e não ocupem mais de 10 % da área delimitada na planta de zonamento.

2 — A transformação e ampliação dos equipamentos existentes deve, sempre que possível, cumprir o disposto no número anterior.

Artigo 39.º

Programas específicos

Para cada uma das zonas de equipamento são definidos, de forma indicativa, podendo verificar-se alterações devidamente justificadas em função do desenvolvimento da cidade, os seguintes programas de utilização:

- a) E1 — área afeta à Escola do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico, de Aver-o-Mar;
- b) E2 — área a afetar a reserva de equipamentos; a ser edificada, o índice líquido de construção deve ser $\leq 0,3$;
- c) E3 — área a afetar a polo desportivo, constituído por um grande campo de jogos (com pista de atletismo) e um polidesportivo descoberto;
- d) E4 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, creche, centro comunitário e extensão do centro de saúde);
- e) E5 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico, n.º 1 de Aver-o-Mar;
- f) E6 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário e creche);
- g) E7 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico, n.º 2 de Aver-o-Mar;
- h) E8 — área afeta ao cemitério de Aver-o-Mar;
- i) E9 — área afeta à Escola do 1.º e 2.º Ciclos do Ensino Básico, de Agro-Velho;
- j) E10 — equipamento cultural e comercial, a instalar;
- l) E11 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário, creche e polidesportivo descoberto);
- m) E12 — área a afetar a Escola do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico (com 30 salas) e, a norte, a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, creche e centro comunitário);
- n) E13 — área a afetar a Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico (com 12 salas);
- o) E14 — área a afetar a grande complexo desportivo («cidade desportiva»), integrando, para além do estádio desportivo municipal, outros equipamentos desportivos públicos e privados),



designadamente as novas instalações do Varzim Sport Clube e Clube Desportivo da Póvoa; pode incluir, junto à via coletora, funções complementares (terciárias ou de alojamento);

p) E15 — área que deve integrar um parque de estacionamento (a norte) e um espaço de receção do percurso verde pedonal (a sul);

q) E16 — área a afetar a equipamento cultural, social e/ou religioso; deve constituir remate e animação da zona verde;

r) E17 — área a afetar a parque de estacionamento e equipamento de apoio (no remate da zona HC1), podendo incluir posto de receção e atendimento, aluguer de bicicletas e estabelecimento de restauração e ou de bebidas;

s) E18 — área afeta às piscinas municipais, academia de ténis, equipamento lúdico e parques de estacionamento;

t) E19 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico, n.º 3 do Desterro;

u) E20 — área a afetar a parque de estacionamento;

v) E21 — área afeta ao polo, essencialmente escolar, constituído pela Escola Secundária Eça de Queirós, Escola Secundária Rocha Peixoto, Escola do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico Flávio Gonçalves, Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 1 (nova), Mapadi, dois polidesportivos descobertos, Biblioteca Municipal Rocha Peixoto, centro de saúde e parque de estacionamento;

x) E22 — área afeta à estação de camionagem, pavilhão de desportos, auditório municipal e casa da juventude;

z) E23 — área a afetar a Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico (com 8 salas);

aa) E24 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário e creche);

bb) E25 — área a afetar a Escola do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico (com 30 salas) e a Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico (com 8 salas);

cc) E26 — área a afetar a grande campo de jogos (sem pista de atletismo) e a equipamento lúdico, que constitui ponto de partida de um percurso lúdico (equestre e ou de bicicletas) a criar ao longo do caminho-de-ferro (atualmente desativado);

dd) E27 — área afeta à Santa Casa da Misericórdia, hospital, tribunal, posto da GNR, Igreja de Nossa Senhora das Dores, Colégio Sagrado Coração de Jesus e Centro Social, Paroquial Monsenhor Pires Quesado e parque de estacionamento;

ee) E28 — área a afetar a recinto de feiras, em parte já existente;

ff) E29 — interface rodoferroviário, a instalar, ao qual deve ser associado um centro comercial;

gg) E30 — equipamento cultural ou turístico, a instalar;

hh) E31 — área a afetar a cemitério;

ii) E32 — área afeta ao polo lúdico-turístico constituído pelo casino, Fortaleza de Nossa Senhora da Conceição, anfiteatro ao ar livre, Passeio Alegre e parques de estacionamento; a complementar com possível aproveitamento lúdico da doca norte;

jj) E33 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 2 dos Sininhos e ao quartel dos bombeiros;

ll) E34 — Mercado existente, a qualificar;

mm) E35 — área afeta ao cemitério municipal;

nn) E36 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico, n.º 7 da Giesteira, a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional (centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);

oo) E37 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 4 da Lapa, Igreja da Lapa e Casa dos Pescadores (unidade de saúde, a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional);

pp) E38 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 6 do Século;

qq) E39 — área afeta a polidesportivo descoberto e equipamento recreativo;

rr) E40 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico n.º 5 de Nova Sintra e ao poli-desportivo descoberto;

ss) E41 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);

tt) E42 — área de reserva para equipamento;

uu) E43 — área afeta a campo de jogos, que deve ser redimensionado para grande campo de jogos (com pista de atletismo); a complementar com equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário, creche e polidesportivo coberto);

vv) E44 — área a afetar a polidesportivo descoberto e a equipamentos de apoio à função habitacional (jardim de infância, centro de dia, centro comunitário e creche);

xx) E45 — área afeta ao polo escolar constituído pela Escola do 2.º e 3.º Ciclos do Ensino Básico de Penalves, a complementar com uma Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico (com 8 salas);

zz) E46 — área afeta à Escola do 1.º Ciclo do Ensino Básico de Argivai;

aaa) E47 — área afeta à Igreja de Nossa Senhora dos Milagres e ao cemitério de Argivai;

bbb) E48 — área a afetar a equipamentos de apoio à função habitacional (centro de dia, centro comunitário, creche e extensão do centro de saúde);

ccc) E49 — área afeta a instalações do ensino superior;

ddd) E50 — área a afetar a hospital; a faixa a poente, com uma largura não inferior a 46 m, destinar-se-á a espaço público com funções pedonais e estacionamento automóvel;

eee) E51 — área a afetar a uma unidade hoteleira (conforme contrato estabelecido com a CMPV), integrada no projeto do parque da cidade, o qual pode prever a sua realocação; em qualquer caso, a unidade hoteleira não pode inibir a circulação pública pedonal ao longo do lago;

fff) E52 — área afeta ao parque de estacionamento da Praça do Almada;

ggg) E53 — área afeta à estação do metro;

hhh) E54 — área afeta aos equipamentos do Varzim Sport Clube, Clube Desportivo da Póvoa e Praça de Touros; em resultado do Plano de Pormenor da Zona E54, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, através do Aviso n.º 18087/2009, de 14 de outubro, os equipamentos dos dois clubes, no âmbito do processo de renovação urbana previsto, serão transferidos para a «cidade desportiva» (E14);

iii) E55 — área afeta ao Centro Social de Aver-o-Mar, integrando jardim de infância, creche, ATL e lar de idosos;

jjj) E56 — área afeta ao Centro Empresarial Agros; conjunto edificado de diversos blocos de serviços funcionalmente autónomos mas com gestão integrada, envolvido por amplos espaços verdes;

lll) E57 — área afeta a equipamento de carácter turístico, designadamente do sector hoteleiro; está sujeita às seguintes regras:

Número de pisos acima da cota de soleira: ≤ 2

Índice bruto de construção: $\leq 0,25$

Índice de implantação: $\leq 0,25$;

mmm) E58 — área a afetar a equipamentos de carácter social e de apoio à função habitacional;

nnn) E59 — área afeta ao Auditório de Apoio ao Festival de Música e à Sede Social do Grupo Recreativo Estrela do Bonfim.

CAPÍTULO 4

Das zonas terciárias

Artigo 40.º

Âmbito e objetivos

1 — As zonas terciárias são áreas estruturantes que, com uma presença significativa de funções terciárias [na definição constante da alínea a) do n.º 5 do artigo 4.º], se assumem como espaços de troca e de encontro.

2 — As funções terciárias devem instalar-se principalmente no rés-do-chão dos edifícios, devendo ser criadas boas condições para a estadia e circulação pedonal no espaço público.

Artigo 41.º

Identificação

São zonas terciárias as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra T.

Artigo 42.º

Regras e programas específicos

1 — A zona T1, atual área central da cidade, está sujeita às seguintes regras:

a) Cumprimento das regras estabelecidas no artigo 58.º, devendo ser dada a maior importância à melhoria qualitativa e quantitativa do espaço público pedonal;

b) A construção de novos edifícios deve manter uma equilibrada mistura funcional, com o nível do rés-do-chão predominantemente afeto a funções terciárias e, pelo menos 50 % dos pisos superiores destinados a habitação, exceto se o edifício, independentemente do uso, constituir uma só unidade funcional;

c) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

2 — A zona T2, área edificada da Avenida Mouzinho de Albuquerque e da Avenida dos Banhos, está, na construção e alteração de edifícios, sujeita às seguintes regras:

a) O rés-do-chão destina-se a funções terciárias e os restantes pisos à habitação e ou equipamentos;

b) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

3 — A zona T3 destina-se, predominantemente, a funções terciárias complementares da estação do metro (E53) e da zona verde contígua, estando sujeita às seguintes regras:

a) Assegurar passagem pública pedonal entre a estação do metro e a Praça do Almada;

b) Não pode ultrapassar os 3 pisos.

4 — A zona T4, a integrar em Plano Municipal de Ordenamento do Território, nos termos previstos no artigo 34.º do Regulamento do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho, está sujeita às seguintes regras:

a) Remate da edificação existente, configurando os espaços verdes contíguos propostos;

b) Destina-se a equipamentos e funções terciárias.

5 — A zona T5 está sujeita às seguintes regras:

a) Abertura de praça a sul do arruamento atual, que nesta área será eliminado, integrando a praça;

b) Construção de um edifício, de 3 pisos, a norte da praça, constituindo remate da Avenida Nossa Senhora das Neves;

c) Construção de edifício triangular, de 3 pisos, a sul da praça, confrontando com esta, com o arruamento proposto e com a zona verde.

6 — A zona T6 está sujeita às seguintes regras:

a) Área a qualificar através da pedonalização do arruamento e da melhoria das relações funcionais com o terciário, presente no rés-do-chão;

b) Construção de um edifício de 3 pisos no remate sul, confrontante com a continuação da Avenida Repatriamento dos Poveiros.

7 — A zona T7, área edificada que mantém ainda o seu carácter rural, está sujeita às seguintes regras:

- a) Deve ser preservada, privilegiando funções terciárias no rés-do-chão do edificado;
- b) O espaço deve ser pedonalizado, articulando-se com as zonas verdes contíguas;
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 60.º

8 — Na zona T8 é feito o remate da zona HE1 com banda edificada, de 2 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão, confrontando com praça contígua ao espaço verde.

9 — A zona T9 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça a nascente, confrontando com banda contínua de 2 pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado.

10 — A zona T10, que faz o remate da zona HC3, está sujeita às seguintes regras:

- a) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado, confrontando com praça contígua ao espaço verde;
- b) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 62.º

11 — A zona T11 é uma área ocupada por uma unidade comercial e rematada por um edifício, de 5 pisos, destinando-se a funções terciárias e habitacionais.

12 — A zona T12, correspondente à urbanização da antiga fábrica Quintas & Quintas, SA, pode ser afeta a funções habitacionais e terciárias, estando sujeita às seguintes regras:

- a) Constituição de uma praça ao longo da EN 13, entre a Rua Serpa Pinto e a Basílica do Sagrado Coração de Jesus, cuja presença deve ser sublinhada;
- b) Construção de parque de estacionamento subterrâneo;
- c) Edifício de 6 a 8 pisos acima do solo, conformando a praça;
- d) Índice bruto de construção: $\leq 1,73$;
- e) Índice de implantação: 0,40.

13 — A zona T13 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de 3 pisos, confrontante com o espaço verde contíguo;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado.

14 — A zona T14 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça, a nascente/norte, confrontante com uma banda contínua de 2 pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado.

15 — *(Revogado.)*

16 — A zona T16 está sujeita às seguintes regras:

- a) Quarteirão com edificação em banda com altura máxima de 5 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edificado;
- b) Profundidade dos edifícios não superior a 15 m;
- c) Índice bruto de construção: $\leq 1,2$.

17 — A zona T17 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda predominantemente contínua, com altura máxima de 5 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edificado;
- b) Profundidade dos edifícios não superior a 15 m;
- c) Índice bruto de construção: $\leq 1,2$.



18 — A zona T18, área edificada associada à Capela da Nossa Senhora de Belém, que mantém ainda o seu carácter rural, está sujeita às seguintes regras:

- a) O espaço deve ser pedonalizado, privilegiando funções terciárias no rés-do-chão do edificado, confrontante com o alargamento do espaço público;
- b) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no n.º 2 do artigo 58.º e no n.º 1 do artigo 60.º

19 — A zona T19, área edificada ao longo da Rua 31 de Janeiro, está, na construção e alteração dos edifícios, sujeita às seguintes regras:

- a) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado e habitação nos restantes pisos;
- b) O número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do anexo II do Regulamento, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 58.º
- d) Excecionalmente, admite-se a ocupação do piso do rés-do-chão para reforço da capacidade de estacionamento automóvel.

20 — A zona T20 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de 4 pisos, confrontante com a zona verde proposta;
- b) A construção e zona verde, constituem, obrigatoriamente, uma operação urbanística única;
- c) Na articulação com a zona HC2 deve ser efetuada a transição para os 2 pisos;
- d) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado;
- e) Ligação pedonal entre a zona verde e a Fonte da Bica.

21 — A zona T21 faz o remate da zona HE1 com banda predominantemente contínua, de 2 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão.

22 — A zona T22 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de 1 piso, confrontante com a zona verde;
- b) Funções terciárias.

23 — *(Revogado.)*

24 — A zona T24 está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de uma praça, a ponte, confrontando com banda contínua de 4 pisos;
- b) Funções terciárias no rés-do-chão do edificado.

25 — A zona T25, área ocupada em grande parte por uma unidade comercial, faz o remate da zona HC1, a ponte, com banda contínua de 2 pisos de terciário, confrontante com o espaço verde.

26 — A zona T26 está sujeita às seguintes regras:

- a) Banda contínua, de 2 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão do edificado, formando quarteirão;
- b) Constituição de duas praças, uma na frente do aqueduto e outra junto à igreja;
- c) Cumprimento das regras urbanísticas estabelecidas no artigo 60.º

27 — A zona T27, área de receção (entrada sul da cidade), está sujeita às seguintes regras:

- a) Criação de praça, atravessada pela via distribuidora e formatada pelo Aqueduto de Vila do Conde (Santa Clara) e por bandas contínuas de 2 pisos, com funções terciárias no rés-do-chão;
- b) Na articulação com as zonas HE1 e HC0, devem ser cumpridas as respetivas regras urbanísticas (artigo 52.º e artigo 59.º).

28 — A zona T28 está sujeita às seguintes regras:

- a) Reabilitação e reutilização do edifício existente, com abertura de praça entre este e o Aque-
duto de Vila do Conde (Santa Clara);
- b) Continuação do edificado para norte, com 2 pisos;
- c) Uso exclusivamente terciário.

29 — A zona T29 faz o remate da zona HE2 através de banda edificada, com funções terciárias no rés-do-chão, integrando praça pedonal.

30 — A zona T30 faz o remate da zona HE3 através de banda edificada, com funções terciárias no rés-do-chão, integrando praça pedonal a nascente.

31 — A zona T31, confrontante com o Largo das Dores e atravessada por percurso verde e pedonal, está sujeita às seguintes regras:

- a) Devem ser cumpridas as regras urbanísticas da zona HE3, sendo que as bandas contínuas confrontantes com o Largo das Dores têm 4 pisos e os restantes edifícios 3 pisos;
- b) Rés-do-chão afeto a funções terciárias e com função habitacional em, pelo menos, 50 % da ABC.

CAPÍTULO 5

Das zonas de atividades

Artigo 43.º

Âmbito e objetivos

As zonas de atividades são áreas predominantemente destinadas a atividades industriais e comerciais.

Artigo 44.º

Identificação

1 — São zonas de atividades as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra A.

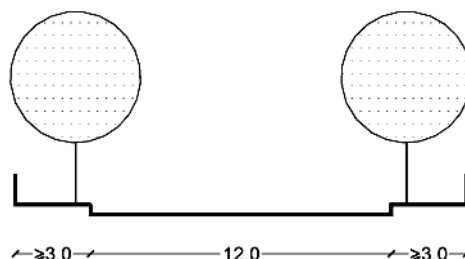
2 — Estas zonas incluem áreas que atualmente já integram essas funções, a consolidar (AC), e outras de expansão, a urbanizar (AE).

Artigo 45.º

Zonas AE

1 — As zonas AE destinam-se a indústrias do tipo 2 e 3, a equipamentos de apoio à indústria, a armazéns, a grandes superfícies comerciais, comércio retalhista, serviços e escritórios, podendo ainda destinar-se parcialmente a habitação se tal for previsto em estudo urbanístico abrangendo a totalidade da área de intervenção e a respetiva ABC não ultrapasse 20 % do total.

2 — Nestas zonas, o perfil transversal dos arruamentos é o seguinte (cotas em metros):



A faixa de 12 m inclui estacionamento longitudinal, de ambos os lados da via, salvaguardando acesso a cada um dos lotes e distância de 15 m a cruzamentos e entroncamentos.

3 — Excetuadas situações tecnicamente justificadas, o volume e implantação do edificado obedecem às seguintes regras:

- a) A dimensão máxima das bandas construídas é de 60 m, com interrupções de 10 m;
- b) A implantação das bandas deve recuar 5 m relativamente ao limite fronteiro do lote;
- c) A altura dos edifícios não deve exceder os 9 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.

4 — Nas zonas AE são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- a) Índice bruto de construção: 0,45 a 0,50.
- b) Índice bruto de implantação: $\leq 0,4$.

5 — O tratamento de efluentes de unidades industriais deve, sempre que necessário, ser realizado em estação própria antes de ser lançado no sistema público, devendo o seu projeto justificar tecnicamente o tratamento dos diferentes efluentes produzidos.

6 — Nestas zonas não é permitido o funcionamento de atividades que provoquem níveis sonoros acima dos 65 dB (A) nas zonas envolventes.

Artigo 46.º

Zonas AC

1 — Sempre que possível, nomeadamente em loteamentos, são aplicáveis as regras estabelecidas no artigo anterior.

2 — Às obras novas ou obras de alteração em lotes já constituídos são, sem prejuízo de direitos adquiridos, aplicáveis as regras estabelecidas nos n.ºs 1, 3, 5 e 6 do artigo anterior e os índices urbanísticos seguintes:

- a) Índice líquido de construção: $\leq 0,6$;
- b) Índice líquido de implantação: $\leq 0,5$.

CAPÍTULO 6

Das zonas habitacionais

Artigo 47.º

Âmbito e objetivos

1 — As zonas habitacionais são áreas predominantemente destinadas à habitação.

2 — A fim de evitar uma excessiva monofuncionalidade, estas áreas podem e devem incluir outros usos (nomeadamente equipamentos, funções terciárias e indústria do tipo 3), desde que os mesmos se mostrem compatíveis com a habitação e se insiram nas condições de habitabilidade das respetivas zonas.

Artigo 48.º

Usos compatíveis

1 — Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, consideram-se usos compatíveis com a habitação todos os que não se traduzam num agravamento sensível das condições ambientais

e de salubridade, não constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens (incluindo eventuais fontes de incêndio e explosão) nem provoquem perturbações na natural fluidez do tráfego (decorrentes, designadamente, de operações de carga e descarga ou de excessiva circulação de pesados).

2 — A existência de condições de incompatibilidade é condição suficiente para fundamentar a recusa do licenciamento de instalação ou atividade por parte da Câmara Municipal, mesmo que qualquer outra entidade competente, nos termos da legislação aplicável, haja emitido pronúncia favorável.

3 — A Câmara Municipal pode determinar a apresentação de projetos destinados a comprovar a inexistência de condições de incompatibilidade, bem como os destinados a reduzir o eventual impacto das construções no meio envolvente.

Artigo 49.º

Identificação

1 — São zonas habitacionais as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra H.

2 — Estas zonas dividem-se em:

a) Zonas habitacionais de expansão tipificada (HE), as quais, consoante as respetivas características morfotipológicas, se subdividem em HE0, HE1, HE2, HE3, HE4, HE5 e HE6;

b) Zonas habitacionais a conservar e ou consolidar (HC), as quais, consoante as respetivas características morfotipológicas e densidades construtivas, se subdividem em HC0, HC1, HC2, HC3 e HC4;

c) Zonas habitacionais a qualificar (HQ);

d) Zonas habitacionais não tipificadas, H11 a H22, que devem obedecer a regras singulares, estabelecidas para cada uma.

Artigo 50.º

Zonas habitacionais de expansão — HE

1 — As zonas habitacionais HE são áreas predominantemente não edificadas nem loteadas, que devem ser urbanizadas para fins habitacionais.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

a) Cada zona deve obedecer a uma opção morfotipológica, por forma a que, uma vez urbanizada, se lhe reconheça uma identidade própria e uma coerência funcional e formal;

b) As soluções a adotar devem procurar integrar as preexistências, atenuando situações de rutura, salvo perante objetos de reconhecido valor patrimonial.

Artigo 51.º

Zonas HE0

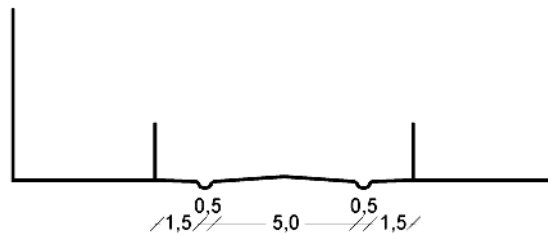
As zonas HE0 estão sujeitas às seguintes regras:

a) Uso predominantemente habitacional, com quintais que permitam hortas urbanas;

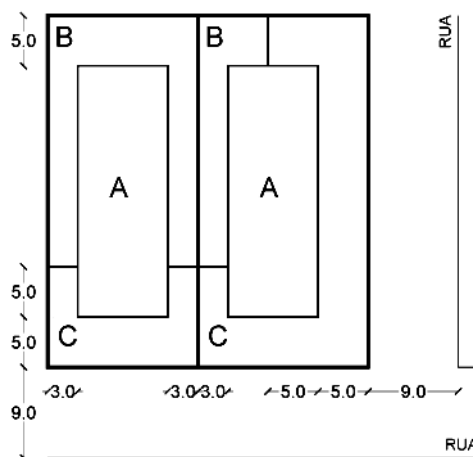
b) Moradias isoladas, em lotes divididos entre si por muros de vedação organizados em quarteirões de dimensão variável, tendo como referência 200 m x 70 m;

c) Arruamentos formando malhas ortogonais ou curvilíneas, podendo abrir largos, que se devem assumir como alargamentos dos arruamentos e ser arborizados;

d) Perfil transversal desejável dos arruamentos conforme desenho seguinte, com pavimento unitário de pedra, sendo que, havendo preexistências, o perfil a adotar pode dar-lhe continuidade e, existindo muros de pedra, estes devem ser mantidos (cotas em metros);



- e) Estacionamento público ao longo da via, considerando-se que o arruamento já o integra;
- f) Estacionamento privado: mínimo de dois lugares por lote;
- g) Número de fogos por hectare: 15 a 20;
- h) Índice bruto de construção: $\leq 0,5$;
- i) Dimensão dos lotes, salvo se a situação cadastral existente não o permitir: área $\geq 400 \text{ m}^2$, frente $\geq 15 \text{ m}$;
- j) Número de pisos e implantação dos edifícios, conforme desenho e regras seguintes (cotas em metros):



A área C não pode ser edificada.

Na área A pode ocorrer construção com o máximo de 2 pisos.

Na área B não pode ocorrer edificação com mais de 1 piso; nesta área, a existir edificação, todos os seus vãos devem virar-se para o interior do lote e a sua cobertura não pode ultrapassar em nenhum ponto os 4 m de altura.

l) Muros confrontantes com o espaço público, de pedra não polida e/ou alvenaria rebocada, com altura entre 1,5 m e 2 m.

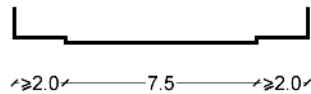
Artigo 52.º

Zonas HE1

As zonas HE1 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional;
- b) Moradias implantadas em lotes divididos entre si por muros de vedação e organizados em quarteirões com dimensão variável, tendo como referência 150 m x 50 m;
- c) Arruamentos formando malhas ortogonais ou curvilíneas, podendo abrir largos, desejavelmente associados à presença de funções não habitacionais no rés-do-chão;

d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



No prolongamento de arruamentos preexistentes, o perfil a adotar pode dar-lhe continuidade;

e) Estacionamento público ao longo da via, considerando-se que a faixa de rodagem de 7,5 m já o integra;

f) Estacionamento privado: mínimo de dois lugares por lote, devendo a localização de cada entrada de carro ser contígua à de lote vizinho;

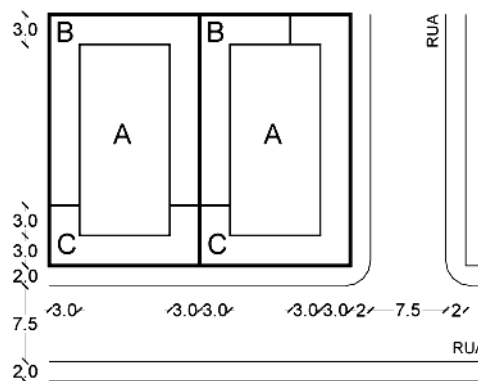
g) Largos: no encontro de vias, devem constituir espaços pedonais de encontro e estadia;

h) Número de fogos por hectare: 20 a 30, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;

i) Índice bruto de construção: $\leq 0,6$;

j) Índice líquido de implantação: $\leq 0,65$;

l) Número de pisos e implantação dos edifícios, conforme desenho e regras seguintes, salvo em projetos de execução assegurada, que abrangem a totalidade de um troço de rua (entre cruzamentos e de um ou de ambos os lados), caso em que será admitida qualquer solução unitária que respeite o disposto no artigo 58.º (cotas em metros):



A área C não pode ser edificada;

Os alinhamentos de A fronteiros aos arruamentos devem ser respeitados;

Na área A não pode ocorrer edificação com mais de 2 pisos;

Na área B não pode ocorrer edificação com mais de 1 piso; nesta área, a existir edificação, todos os seus vãos devem virar-se para o interior do lote e a sua cobertura não pode ultrapassar, em nenhum ponto, os 4 m de altura.

m) Lotes que integrem funções não habitacionais devem organizar-se em contínuo de fachada, em contacto direto com largo (pedonal);

n) Muros confrontantes com o espaço público, de alvenaria, com altura entre 0,8 m e 1,2 m, podendo ser encimados por gradeamento ou outro elemento discreto, totalizando a altura de 1,80 m.

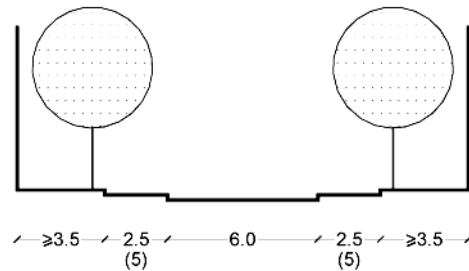
Artigo 53.º

Zonas HE2

As zonas HE2 estão sujeitas às seguintes regras:

a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais em pisos térreos confrontantes com alargamento do espaço público;

- b) Ruas e praças de traçado regular;
- c) Bandas contínuas de edifícios, formando quarteirões com interior privado;
- d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



No prolongamento de arruamentos preexistentes, o perfil a adotar pode dar-lhe continuidade, sem prejuízo de ser garantido o estacionamento necessário, conforme artigo 67.º;

e) Alargamentos do espaço público: praças regulares, na confluência de vias, sendo que, pelo menos num dos seus lados, deve ocorrer uma relação direta entre os edifícios e o espaço pedonal alargado;

f) Número de fogos por hectare: 50 a 60, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;

g) Índice bruto de construção: $\leq 1,0$;

h) Os edifícios, organizados em banda contínua, devem ter 2 ou 3 pisos;

i) O interior do quarteirão, livre de construção, não deve ter, em nenhum ponto, largura inferior a 20 m, salvo situações cadastrais em que tal se demonstre inviável;

j) O interior do quarteirão pode constituir um lote ou fração condominial dos edifícios que o marginam, sendo que, neste caso, nele podem ser construídos equipamentos para usufruto dos residentes;

l) Os estacionamentos privados devem localizar-se em cave e podem constituir lote ou fração condominial; sendo construídos estacionamentos independentes, as entradas devem ser contíguas à de lote vizinho.

Artigo 54.º

Zonas HE3

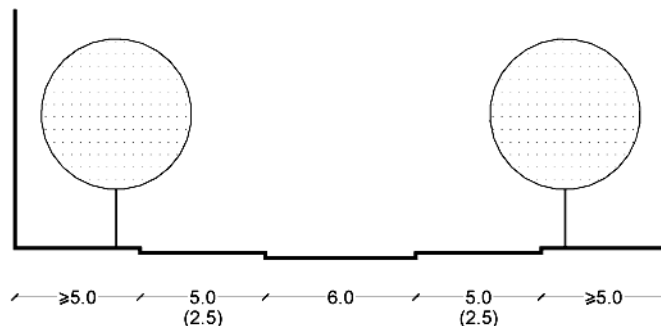
As zonas HE3 estão sujeitas às seguintes regras:

a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais em pisos térreos confrontantes com alargamento do espaço público;

b) Ruas e praças de traçado regular;

c) Bandas contínuas de edifícios, formando quarteirões com interior privado;

d) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



e) Alargamentos do espaço público: praças regulares, na confluência de vias, sendo que, pelo menos num dos seus lados, deve ocorrer uma relação direta entre os edifícios e o espaço pedonal alargado;

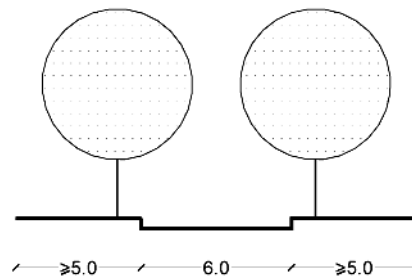
- f) Número de fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- g) Índice bruto de construção: $\leq 1,2$;
- h) Número de pisos dos edifícios: 3 ou 4;
- i) O interior do quarteirão, livre de construção, não deve ter em nenhum ponto largura inferior a 20 m, salvo situações cadastrais em que tal se demonstre inviável;
- j) O interior do quarteirão pode constituir um lote ou fração condominial dos edifícios que o marginam, sendo que, neste caso, nele podem ser construídos equipamentos para usufruto dos residentes;
- l) Os estacionamento privados devem localizar-se em cave e podem constituir lote ou fração condominial; sendo construídos estacionamento independentes, as entradas devem ser contíguas à de lote vizinho.

Artigo 55.º

Zonas HE4

As zonas HE4 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais no rés-do-chão dos edifícios, salvo se estes forem vazados;
- b) Conjuntos de edifícios de 4 a 8 pisos, rodeados por espaço público;
- c) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



- d) Estacionamento: pode organizar-se em bolsas de desenho regular e muito arborizadas, com caldeiras para as árvores de largura $\geq 1,5$ m; pode, em complemento ou alternativa, situar-se ao longo dos arruamentos, acrescendo ao perfil definido na alínea anterior;
- e) Os espaços públicos, que devem em todos os casos assumir uma função e uma forma, e não apenas constituir sobras entre edifícios, devem integrar espaços verdes e áreas com pavimentos duros, estes associados a funções não habitacionais dos edifícios;
- f) Estacionamento privado em cave em cada edifício; os seus limites podem ultrapassar os do edifício, mas a respetiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente;
- g) Número fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;
- h) Índice bruto de construção: $\leq 1,2$.

Artigo 56.º

Zonas HE5

As zonas HE5 estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Uso predominantemente habitacional;
- b) Edifícios de 4 pisos, com frentes entre 50 e 60 m e profundidade de 15 m, predominantemente paralelos à Avenida 25 de Abril, localizados entre esta e outra via a criar, afastados 15 m uns dos outros e rodeados por espaço público;

c) O arruamento a criar terá o perfil transversal previsto para os arruamentos em zona HE3 [alínea d) do artigo 54.º];

d) Estacionamento privado em cave em cada edifício; os seus limites podem ultrapassar os do edifício, mas a respetiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente.

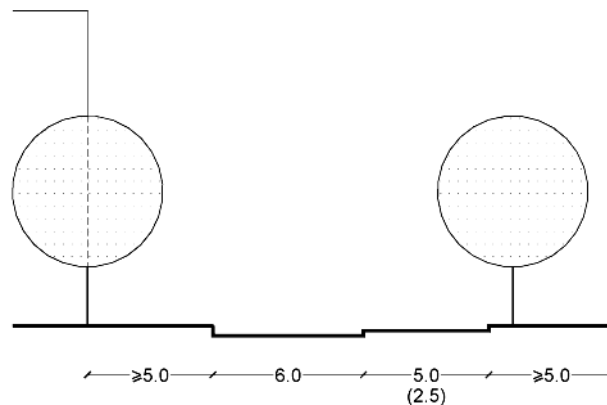
Artigo 57.º

Zonas HE6

As zonas HE6 estão sujeitas às seguintes regras:

a) Uso predominantemente habitacional, com ocorrência obrigatória de funções não habitacionais no rés-do-chão dos edifícios, salvo se estes forem vazados;

b) Perfil transversal desejável dos arruamentos (cotas em metros):



c) Edifícios isolados, com o máximo de 8 pisos, a implantar entre a via a criar e a Avenida 25 de Abril, rodeados por espaço público; do outro lado da via a criar, banda contínua, com o máximo de 3 pisos;

d) O estacionamento público envolvente aos edifícios isolados deve localizar-se em bolsas de desenho regular e muito arborizadas; o destinado à banda contínua deve localizar-se ao longo da via;

e) Os espaços públicos entre edifícios, que alternam com os de estacionamento, devem potenciar locais de encontro e de estadia pedonal, devendo a sua cobertura ser predominantemente vegetal, mas ocorrendo pavimentos duros na contiguidade de funções terciárias localizadas nos pisos térreos dos edifícios;

f) Número de fogos por hectare: 60 a 75, salvo situações de habitação social, em que se admite densidade superior;

g) Índice bruto de construção: $\leq 1,2$;

h) Cada edifício ou conjunto de edifícios deve dispor de estacionamento em cave; no caso dos edifícios isolados, o limite do estacionamento pode passar o dos edifícios, mas a respetiva cota de cobertura não pode ultrapassar a do espaço público envolvente.

Artigo 58.º

Zonas habitacionais a conservar e ou consolidar — HC

1 — As zonas habitacionais HC são áreas predominantemente edificadas e infraestruturadas (e ou com loteamentos aprovados), relativamente às quais se reconhece a existência de um padrão morfotológico, que se pretende que seja respeitado.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

a) A morfologia urbana, nomeadamente no que respeita à estrutura do espaço público, à dimensão dos lotes e à linguagem das edificações, deve ser respeitada e valorizada;



b) O espaço público (vias, estacionamento e zonas livres) deve ser melhorado e, sempre que necessário, redimensionado, devendo a operação urbanística articular-se e subordinar-se à necessidade desse redimensionamento;

c) Os espaços desaproveitados/expectantes devem ser preenchidos por lotes e construção ou espaços públicos tratados;

d) As características tipológicas das edificações, assim como volumes e cérceas maioritários, e alinhamentos dominantes, devem ser mantidos;

e) As obras de recuperação, ampliação, reconstrução ou construção nova devem visar a melhoria das condições habitacionais existentes e evitar uma densificação incompatível com as infraestruturas e os espaços públicos.

Artigo 59.º

Zonas HC0

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

a) Índice líquido de construção: $\leq 0,75$;

b) Índice líquido de implantação: $\leq 0,5$.

2 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas, são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) a h) do artigo 51.º (HE0).

Artigo 60.º

Zonas HC1

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são, sem prejuízo do disposto no número seguinte, aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

a) Índice líquido de construção: $\leq 0,9$;

b) Índice líquido de implantação: $\leq 0,65$.

2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

3 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas, são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) a i) do artigo 52.º (HE1).

Artigo 61.º

Zonas HC2

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são, sem prejuízo do disposto no número seguinte, aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

a) Índice líquido de construção: $\leq 1,5$;

b) Índice líquido de implantação: $\leq 0,65$;

2 — Nas ruas referidas no anexo II do Regulamento não são aplicados os índices previstos no número anterior; o número de pisos dos edifícios não pode ultrapassar o constante do referido anexo, salvo nas situações previstas na alínea b) do artigo 73.º

3 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) e d) a g) do artigo 53.º (HE2).

Artigo 62.º

Zonas HC3

1 — Às transformações que forem ocorrendo em lotes urbanos são aplicáveis os seguintes índices urbanísticos:

- a) Índice líquido de construção: $\leq 1,8$;
- b) Índice líquido de implantação: $\leq 0,65$.

2 — Nas áreas que, em cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 83.º, forem loteadas, são aplicáveis as regras estabelecidas nas alíneas a) e d) a g) do artigo 54.º (HE3) e ainda, sempre que compatível com a envolvente, as estabelecidas nas alíneas b), c) e h) do mesmo artigo.

Artigo 63.º

Zonas HC4

Nas zonas HC4 são aplicáveis as regras estabelecidas no artigo 55.º (relativo às zonas HE4), salvo se se revelarem incompatíveis com os princípios gerais previstos no n.º 2 do artigo 58.º

Artigo 64.º

Zonas habitacionais a qualificar — HQ

1 — As zonas habitacionais HQ são áreas já muito edificadas e infraestruturadas (e ou loteadas), relativamente às quais não se reconhece a existência de um padrão morfotipológico.

2 — São-lhes aplicáveis os seguintes princípios gerais:

- a) As novas intervenções devem procurar contribuir para a estruturação da respetiva zona, através de: abertura de novas vias de ligação entre as existentes; criação de largos ou praças na confluência de vias, e clarificação dos limites entre espaço público e espaço privado;
- b) Nos locais menos edificados e infraestruturados, que impliquem a prévia estruturação da zona, as soluções a adotar devem ser de edificação em banda contínua, formatando ruas e praças;
- c) Nos locais mais edificados, ou seja, com estrutura urbana definida, as soluções devem respeitar e ou procurar articular as preexistências e colmatar eventuais carências ou indefinições relativas ao espaço público.

3 — Nos locais menos edificados e infraestruturados, que impliquem a prévia estruturação da zona, são aplicáveis as seguintes regras:

- a) Índice bruto de construção: $\leq 1,0$;
- b) Número de pisos: 2 a 3;
- c) Perfil transversal das vias conforme HE2 [alínea d) do artigo 53.º].

4 — Nos locais mais edificados, ou seja, com estrutura urbana definida, são aplicáveis as regras do artigo 58.º

Artigo 65.º

Zonas habitacionais não tipificadas — H11 a H20

1 — Na Zona H11, zona marginal à EN 13, em grande parte edificada, os novos edifícios devem obedecer às seguintes regras:

- a) Lotes divididos por muros (ou sebes vegetais) de vedação, sendo que o frontal à via deve manter o alinhamento existente e não ultrapassar 1 m de altura;

b) Edifícios implantados paralelamente à via, com o alinhamento mais frequente da frente edificada em cada um dos lados de cada troço de arruamento em que se inserem;

c) Cércea não superior à altura da fachada mais frequente da frente edificada, em cada um dos lados de cada um dos troços do arruamento em que se inserem.

2 — A zona H12 está sujeita às seguintes regras:

a) Banda contínua com logradouro privado, a edificar ao longo de vias a criar ou remodelar;

b) Número de pisos: predominantemente, 3, podendo conter, pontualmente, 2 ou 4 na articulação com preexistências;

c) Índice líquido de construção: $\leq 1,5$.

3 — A zona H13 está sujeita às seguintes regras:

a) Destina-se a um conjunto de edifícios unifamiliares, isolados ou geminados, de 2 pisos, respeitando o alinhamento fronteiro à Avenida do Mar;

b) Área a rematar, a norte, por um edifício, no respeito pelo alinhamento do zonamento;

c) As frentes dos edifícios viradas para a Avenida do Mar, assim como o remate norte, devem ser objeto de especial qualidade arquitetónica.

4 — A zona H14, área marcante pela entrada na cidade através da Avenida do Mar, está sujeita às seguintes regras:

a) Área a edificar com edifícios isolados, paralelos à via de acesso e rodeados por espaço público, de 3 pisos, com frentes entre 40 e 50 m e 15 m de profundidade, podendo atingir 18 m no piso em cave, desde que totalmente enterrada em relação à cota da via pública e abrangendo apenas a área do logradouro posterior (voltada para a Avenida do Mar);

b) Garantia da permeabilidade de vistas, com edifícios distantes entre si, pelo menos, 15 m;

c) A área do lote corresponde à área máxima passível de ocupação pelo edifício (incluindo cave);

d) O muro de vedação do logradouro posterior deverá ter acabamento exterior em pedra não polida, com altura máxima de 1,20 m, não podendo ser encimado por qualquer elemento.

5 — A zona H15, núcleo existente associado à capela da Senhora de Belém, cujas características rurais, muros de pedra, calçada de granito, traçado das vias e materiais tradicionais de construção devem ser mantidos e recuperados, está sujeita às seguintes regras:

a) Muros a criar, confrontantes com o espaço verde, de pedra não polida, com altura aproximada de 2 m;

b) Construções afastadas dos muros pelo menos 5 m;

c) As demais regras urbanísticas são as previstas para as zonas HC1 (artigo 60.º).

6 — A zona H16 corresponde a um núcleo existente a rematar, a poente, com banda de 2 ou 3 pisos, confrontada com faixa verde não inferior a 15 m de largura, sendo as demais regras urbanísticas aplicáveis as previstas para as zonas HC2 (artigo 61.º).

7 — A zona H17 corresponde a um terreno a urbanizar, abrangido pelo Alvará de Loteamento n.º 10/2003; em eventuais alterações à licença de loteamento, não pode haver aumento do índice bruto de construção.

8 — A zona H18, área marcante da nova entrada sul na cidade (em Argivai), corresponde a uma banda edificada contínua de 3 pisos, interrompida pela via, sujeita a projeto unitário.

9 — A zona H19 destina-se a habitação cooperativa, aplicando-se as regras estabelecidas para HE1;

10 — A zona H20 corresponde à UOPG n.º 6 do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho, devendo ser alvo de um Plano Municipal de Ordenamento do Território no respeito dos parâmetros estabelecidos;

11 — A zona H21 está sujeita às seguintes regras:

- a) Bandas contínuas de edificação com frentes voltadas para a Avenida 25 de Abril, intercaladas com amplos espaços verdes;
- b) Cércea máxima de 6 pisos acima do solo;
- c) Índice bruto de construção: $\leq 1,14$;
- d) Índice de implantação: $\leq 0,25$;
- e) Uso predominantemente habitacional com possibilidade de terciário no rés-do-chão.

12 — A zona H22 corresponde a uma área de habitação de baixa densidade, respeitando as seguintes regras:

- a) Número de pisos acima da cota de soleira: ≤ 2 ;
- b) Índice bruto de construção: $\leq 0,25$;
- c) Índice de implantação: $\leq 0,25$.

CAPÍTULO 7

Do dimensionamento genérico de infraestruturas

Artigo 66.º

Arruamentos

1 — Os perfis transversais das vias estruturantes são os fixados no artigo 30.º

2 — Os perfis transversais dos restantes arruamentos são os fixados nos art.ºs 45.º, n.º 2 (AE), 51.º, alínea d) (HE0), 52.º, alínea d) (HE1), 53.º, alínea d) (HE2), 54.º, alínea d) (HE3), 55.º, alínea c) (HE4).

3 — Havendo preexistências ou outras condicionantes, as soluções a adotar podem considerá-las, mas devem procurar aproximar-se dos perfis definidos.

Artigo 67.º

Estacionamento

1 — Os lugares de estacionamento a prever, em função das atividades a instalar, não deve ser inferior aos valores estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

2 — *(Revogado.)*

3 — Nas zonas já urbanizadas, quando os parâmetros fixados no n.º 1 se revelarem incompatíveis com os princípios estabelecidos no n.º 2 do artigo 58.º, estes devem prevalecer, sem prejuízo de serem procuradas soluções que se aproximem daqueles parâmetros.

4 — A concentração de atividades que motivem grande número de estacionamento, nomeadamente superfícies comerciais e restauração, devem ser objeto de estudo específico aprovado pelo município, que pode conduzir à obrigatoriedade de estacionamento superior ao definido no n.º 1.

5 — Os estudos específicos referidos no número anterior devem ainda ser realizados relativamente aos equipamentos.

6 — O estacionamento privado deve, preferencialmente, localizar-se em cave, devendo evitar-se nos alçados virados para o espaço público a presença excessiva de garagens e de acessos a estacionamento.

Artigo 68.º

Espaços públicos

1 — São previstas zonas verdes de uso público na planta de zonamento.

2 — Nas zonas terciárias, especialmente naquelas em que este regulamento expressamente o determine, devem ser criados largos e praças, permitindo a estadia e o encontro, articulando-se com as funções terciárias dos edifícios.

3 — Devem ainda ser criados outros alargamentos dos espaços públicos, os quais:

- a) Devem garantir níveis adequados de desafogo e conforto para o estar e o circular dos peões e do automóvel;
- b) Devem assumir sempre uma forma e uma função — os espaços que constituam simples sobra entre os edifícios devem ser privados;
- c) Quando de pequena dimensão, devem recorrer a pavimentos duros, árvores e mobiliário urbano;
- d) Dependendo do desenho urbano, não são sujeitos a uma regulamentação quantitativa.

4 — Nas áreas já urbanizadas, face a uma rua com alinhamentos dominantes e espaço público insuficiente, deve ocorrer alargamento desse espaço público quando, face a uma intervenção, seja possível estabelecer um alargamento com frente $\geq 2L$ e profundidade $\geq L$ (sendo L a distância entre os alinhamentos dominantes).

CAPÍTULO 8

Das condicionantes genéricas à edificação

Artigo 69.º

Identificação e aplicação

1 — São estabelecidas, para a generalidade da edificação, condicionantes relativas a caves, cotas da soleira, coberturas e sótãos, cérceas, saliências, afastamentos laterais, profundidade, afastamentos posteriores, anexos e alturas de meação.

2 — Estas regras genéricas devem ser entendidas como complementares das regras urbanísticas estabelecidas para cada zona, apenas sendo aplicáveis quando com elas compatíveis e sem prejuízo de estudos urbanísticos aprovados pela CMPV.

Artigo 70.º

Caves

As caves, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea g), não sendo contabilizadas no n.º de pisos, estão sujeitas às seguintes regras:

- a) Podem ultrapassar o perímetro definido pela implantação do edifício, quando tal se revele necessário para assegurar o estacionamento regulamentar, desde que essa solução não acarrete consequências nas cotas do espaço público e respeite o estabelecido sobre as alturas de meação com os lotes vizinhos;
- b) Devem destinar-se, exclusivamente, a estacionamento, arrumos e serviços técnicos dos edifícios;
- c) Excetuados os casos de estacionamento público em local que dele necessite, não podem constituir unidade funcional, sendo afetadas ao uso do edifício e ou suas frações.

Artigo 71.º

Cotas da soleira

As cotas da soleira de edifícios diretamente confrontantes com os espaços públicos, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea b), devem ser:

- a) Quando relativas a funções não habitacionais: ≤ 18 cm;
- b) Quando relativas a funções habitacionais: ≤ 90 cm.

Artigo 72.º

Coberturas e sótãos

As coberturas e sótãos ficam sujeitos às seguintes regras:

- a) As coberturas dominantes são soluções inclinadas, com revestimento a telha de barro natural de cor vermelha, sem prejuízo de outras soluções arquitetonicamente justificadas;
- b) Não existindo condicionamento especial, designadamente de articulação com edificações contíguas, o arranque da cobertura deve coincidir com a intersecção entre planos da fachada e a última laje; a sua inclinação, relativamente à laje, não deve ultrapassar os 25.º;
- c) Os sótãos podem ser utilizados quando apresentem condições regulamentares de habitabilidade; não podem, contudo, constituir unidade funcional, sendo afetos ao uso do edifício e/ou suas frações.

Artigo 73.º

Cérceas

As cérceas, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 7, alínea d), resultam das condições de edificabilidade, nomeadamente do n.º de pisos estabelecidos para cada zona, sendo que:

- a) Em edifícios habitacionais e ou terciários, não devem, em princípio, ser superiores ao somatório: cota da soleira + 3,5 m por piso terciário + 3 m por piso habitacional;
- b) O edifício que se implante encostando edificações preexistentes, pode estabelecer a transição entre as respetivas cérceas.

Artigo 74.º

Saliências

1 — Ao nível do rés-do-chão não é permitida qualquer saliência sobre a via pública, nomeadamente varandas, escadas, rampas, floreiras e, de um modo geral, tudo o que seja passível de criar dificuldades à normal circulação de pessoas e veículos.

2 — Ao nível dos pisos superiores são permitidas saliências sobre a via pública que respeitem, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O comprimento da saliência seja inferior a 50 % da largura do passeio, no máximo de 1,5 m;
- b) Sejam destinadas exclusivamente a varandas ou constituam elementos decorativos integrantes da composição da fachada, designadamente palas e beirais;
- c) Estejam situadas a uma altura superior a 3 m relativamente à via pública.

3 — As varandas balançadas devem ser concebidas de tal modo que o seu afastamento em relação aos limites do lote seja, no mínimo, igual ao comprimento do balanço e não sejam prejudicadas as condições de segurança e privacidade dos edifícios ou frações contíguas.

4 — Não é permitido o enclausuramento de varandas integradas na fachada voltada para a via pública, exceto em casos suportados em soluções de conjunto, que garantam a qualidade arquitetónica do edifício.

Artigo 75.º

Afastamentos laterais

1 — Os afastamentos laterais estão sujeitos às seguintes regras:

- a) O afastamento lateral entre o plano da fachada lateral da edificação e o plano que contém a estrema da parcela ou lote, deve ser, pelo menos, igual a metade da altura dessa fachada, no



mínimo de 3 m, contados a partir do ponto mais saliente da fachada, incluindo escadas, varandas e alpendres;

b) Desde que garantida a execução de solução de conjunto, pode admitir-se afastamento diferente em relação à estrema, desde que o intervalo entre os planos das fachadas laterais contíguas seja, no mínimo, igual à altura da fachada mais alta.

2 — A aplicação das regras previstas no número anterior não prejudica as soluções de empena de encosto.

Artigo 76.º

Profundidade

1 — Na edificação em banda contínua ou geminada é admitida a profundidade de 15 m;

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

2 — Excecionalmente, pode ser adotada a profundidade superior dos edifícios preexistentes a que encosta, numa distância de 3 m.

3 — O disposto nos números 1 e 2 não prejudica a possibilidade de ampliação do piso térreo até ao limite da área de implantação admitida.

Artigo 77.º

Afastamentos posteriores

1 — Os afastamentos entre o plano de fachada posterior da edificação, considerado o ponto mais saliente, e o plano que contém a estrema oposta da parcela, estão sujeitos às seguintes regras:

a) Devem ser maiores ou iguais a metade da altura total da fachada posterior;

b) Desde que garantida a execução de uma solução de conjunto, pode admitir-se afastamentos diferentes, desde que, entre os planos de fachadas posteriores de edifícios distintos (ou volumes dos mesmos edifícios), seja assegurado um intervalo igual ou superior à cércea da edificação de altura mais elevada.

2 — A aplicação das regras previstas no número anterior não prejudica as soluções de empena de encosto que respeitem a altura máxima de meiação.

Artigo 78.º

Anexos

Os anexos, que obedecem à definição do artigo 4.º, n.º 6, alínea c), estão sujeitos às seguintes regras:

a) A sua altura não pode, em nenhum ponto da cobertura, exceder os 4 m, correspondente a um único piso;

b) A sua implantação não pode prejudicar as condições de habitabilidade da restante edificação;

c) Nas zonas do núcleo central em que não estão definidos índices urbanísticos (gestão por número de pisos, conforme o anexo II), é admissível uma área máxima para anexos com valor correspondente a uma faixa com a largura da fachada posterior da edificação principal e a profundidade de 6 m, podendo essa área ser distribuída pelo logradouro posterior sem qualquer restrição relativa à implantação ou ser utilizada para ampliação da profundidade do piso térreo;



d) Excepcionalmente, nas zonas terciárias T1 e T2, admite-se a ocupação total do piso do rés-do-chão, desde que destinado exclusivamente ao reforço da capacidade de estacionamento automóvel a que se refere o artigo 67.º

Artigo 79.º

Alturas de meiação

1 — A altura de qualquer vedação ou empena confrontante com logradouro (não edificado) do vizinho, ou dele afastada menos de 3 m, não pode ser superior a 4 m, medidos em relação à cota do espaço público.

2 — A alteração da cota do logradouro não pode conduzir a um desnível superior a 4 m, medido entre a cota superior do muro de vedação e a cota final do logradouro decorrente da alteração.

3 — Sem prejuízo do estudo de enquadramento que justifique uma solução diferente, a altura dos muros de vedação entre terrenos vizinhos não pode ultrapassar 2 m.

CAPÍTULO 9

Dos parâmetros urbanísticos médios

Artigo 80.º

Índice médio de utilização

1 — É fixado para a UOPG n.º 1 (Agro-Velho), definida na planta de orientação executória, o seguinte índice médio de utilização:

- a) UOPG n.º 1 (Agro-Velho): 0,7 m² de ABC por cada m² de terreno;
- b) *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

Artigo 81.º

Área de cedência média

1 — A área de cedência média relativa à totalidade da área do PUPV, determinada através do quociente entre o somatório das áreas destinadas à rede viária coletora, estrutura verde e zonas de equipamentos, e a ABC das zonas habitacionais, terciárias e de atividades é igual a 0,50 m² por cada metro quadrado de ABC.

2 — *(Revogado.)*

TÍTULO IV

Das Regras para a execução do Plano

CAPÍTULO 1

Das regras gerais

Artigo 82.º

Princípios

1 — Todas as urbanizações, edificações, infraestruturas, equipamentos e espaços verdes a erigir na área do PUPV devem visar a melhoria formal e funcional do espaço onde se inserem.

2 — *(Revogado.)*

Artigo 83.º

Sequências e condições prévias

1 — A edificação deve ser precedida de estudos urbanísticos e da existência dos correspondentes e necessários espaço público e de infraestruturas.

2 — Sem prejuízo das disposições legais relativas a destaque de parcela, o licenciamento de obras de construção deve ser precedido de operações de loteamento ou operações com impacto semelhante como definidas em Regulamento Municipal, e respetivas obras de urbanização, salvo nas situações em que, face a uma parcela que se conforme com as soluções morfotipológicas regulamentadas para a zona e face a um espaço público suficiente, seja demonstrada a desnecessidade de transformação da situação fundiária.

3 — Considerado o disposto no n.º 1, a execução de uma dada operação urbanística pode ser condicionada à associação entre proprietários.

4 — No caso previsto no número anterior, a Câmara Municipal pode dinamizar a associação entre proprietários ou assumir uma intervenção mais direta.

5 — A Câmara Municipal pode fixar as características técnicas e a natureza das infraestruturas e espaços públicos a construir.

Artigo 84.º

Estudos urbanísticos

1 — Devem ser realizados estudos a escala adequada, sempre que tal se mostre necessário para atingir os objetivos do PUPV, especialmente para as áreas em que tal é indicado neste Regulamento.

2 — Os estudos, que devem ter o desenvolvimento suficiente para assegurar a harmonia, o enquadramento e a complementaridade das diversas iniciativas públicas e privadas, podem traduzir-se em:

- a) Planos de Pormenor, tal como definidos na legislação que disciplina o regime jurídico dos Planos Municipais de Ordenamento do Território, incluindo as respetivas modalidades específicas;
- b) Operações de loteamento urbano, nos termos do respetivo regime jurídico;
- c) *(Revogada.)*

3 — Os estudos a realizar devem compatibilizar os parâmetros urbanísticos estabelecidos com o princípio da igualdade, procurando obter a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes das intervenções urbanísticas.

4 — *(Revogada.)*

CAPÍTULO 2

Das intervenções estratégicas e prioritárias

Artigo 85.º

Âmbito e objetivos

1 — Atento ao processo de transformação do território e às necessidades da população, o Município define, ao longo do tempo, as intervenções que possam desempenhar um papel estruturante ou multiplicativo no desenvolvimento e ordenamento da cidade.

2 — Tal definição, respeitando as normas do PUPV, corresponde ao assumir de unidades operativas de planeamento e gestão, devendo incluir objetivos e programas de ocupação, delimitação territorial e sugestões para a respetiva execução.

Artigo 86.º

Identificação preliminar

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são desde já identificadas as seguintes intervenções estratégicas e prioritárias, delimitadas na planta de orientação executória de forma aproximada (podendo sofrer eventuais acertos, em função do cadastro):

- a) Avenida 25 de Abril;
- b) Praça do Almada, eliminação do atravessamento automóvel;
- c) Da Avenida Mouzinho de Albuquerque à Avenida 25 de Abril;
- d) Remodelação da Linha Férrea;
- e) Do Largo das Dores ao futuro Intermodal de Transportes;
- f) Estrutura Viária envolvente ao Parque da Cidade;
- g) Parque da Cidade e ligação à Marginal;
- h) Aver-o-Mar, nova centralidade e percursos afluentes;
- i) Aver-o-Mar, faixa a poente da Marginal;
- j) De Penalves ao Feira Nova;
- l) Argivai, Aqueduto de Santa Clara;
- m) Fronteira com Vila do Conde.

Artigo 87.º

Disposições gerais

1 — O essencial dos investimentos públicos e do esforço municipal de dinamização e associação de agentes deve ser canalizado para estas intervenções.

2 — Nestas áreas, a edificação deve sempre subordinar-se a estudo urbanístico e a uma especial atenção e exigência nos correspondentes projetos de execução dos espaços públicos e dos edifícios mais marcantes.

Artigo 88.º

Avenida 25 de Abril

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária, delimitada na planta de orientação executória, obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de Via Coletora (Avenida 25 de Abril), alternativa à atual EN 13, numa primeira fase apenas com duas faixas de rodagem;
- b) Constituição de uma estrutura verde, criando percursos pedonais, acautelando impactos negativos entre as funções viária e residencial, e abrindo-se em espaços de lazer;
- c) Urbanização dos espaços adjacentes, potenciando a construção de cerca de 1300 fogos (estudo urbanístico, como sugestão, em anexo); a modelação do terreno deve articular-se com a zona verde adjacente, por forma a viabilizar atravessamentos pedonais de nível.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*
- c) Assunção pela CMPV dos encargos com a construção da Avenida 25 de Abril e com os maiores alargamentos verdes a nascente da via, um junto à capela de Nossa Senhora de Belém e outro junto à Escola de Penalves.



Artigo 89.º

Praça do Almada, eliminação do atravessamento automóvel

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Eliminação do atravessamento automóvel da Praça na Direção Norte-Sul (que ocorre sobre a EN 13), com salvaguarda dos transportes públicos;
- b) Qualificação da Praça.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Elaboração, pela CMPV, de estudo de circulação, transportes e estacionamento, que abranja a globalidade da área T1; deve ser garantido o acesso automóvel à Praça, mas sem permitir o seu atravessamento (esquema/sugestão em anexo);
- b) Obras correspondentes, que devem incluir uma nova ligação entre a Praça do Almada e o Largo das Dores.

Artigo 90.º

Da Avenida Mouzinho de Albuquerque à Avenida 25 de Abril

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de via, dando continuidade à Avenida Mouzinho de Albuquerque, entre o Largo das Dores e a Avenida 25 de Abril, incorporando troço de atravessamento desnivelado do caminho-de-ferro (já construído);
- b) Urbanização adjacente a esta via;
- c) Remodelação/qualificação da Avenida Mouzinho de Albuquerque e do Largo das Dores.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Construção e remodelação da via a cargo da CMPV;
- b) Construção adjacente a dinamizar pela CMPV, podendo ocorrer através de operações urbanísticas individuais.

Artigo 91.º

Remodelação da linha férrea

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) construção de metro ligeiro de superfície, sobre canal ferroviário atual, até à Avenida 25 de Abril;
- b) Construção de passagem desnivelada na Rua de S. Brás; ponderação sobre as restantes passagens de nível;
- c) Urbanização da zona da estação (T3), criando um espaço pedonal qualificado e garantindo a sua ligação à Praça do Almada, através do lote da atual Garagem Linhares (a reconverter);
- d) Criação de um espaço intermodal de transportes, junto à Avenida 25 de Abril (Espaço E29).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Acompanhamento do processo do metro ligeiro de superfície por parte da CMPV — projeto a cargo do Metro do Porto SA;
- b) Urbanização do espaço T3 — proposta de dinamização pela CMPV do processo associativo entre proprietários, com eventual sujeição a unidade de execução;
- c) Zona E29 — aquisição do terreno pela CMPV; promoção do empreendimento (intermodal + centro comercial) de forma empresarial, buscando parcerias.

d) Qualquer intervenção em zonas confinantes ou vizinhas do Domínio Público Ferroviário está condicionada ao cumprimento da legislação aplicável em vigor e ao parecer favorável da entidade competente.

Artigo 92.º

Do Largo das Dores ao futuro intermodal de transportes

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Criação de percurso entre o Largo das Dores e o futuro intermodal de transportes, privilegiando a função pedonal;
- b) Urbanização adjacente;
- c) Formatação e qualificação do atual espaço da feira (E28);
- d) Aquisição de terrenos para intermodal de transportes e feira.

2 — *(Revogada.)*

Artigo 93.º

Estrutura viária envolvente ao Parque da Cidade

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção de via coletora — da Avenida 25 de Abril ao antigo acesso norte ao IC1;
- b) Construção do eixo viário EM 523 — Rua Cidade da Póvoa;
- c) Urbanizações adjacentes;
- d) Construção de equipamentos escolares e de um centro local (E12 e E13).

2 — *(Revogada.)*

Artigo 94.º

Parque da Cidade e ligação à Marginal

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção do Parque da Cidade, zona verde pública de utilização informal;
- b) Criação de estacionamento (E17) de receção a visitantes;
- c) Organização de acessos à praia, pedonais, de bicicleta e em transporte público;
- d) Criação de um percurso para peões e velocípedes do Parque da Cidade à Marginal;
- e) Urbanização de Penouces, colmatando vazios entre a Avenida do Mar e a Rua de D. Manuel I;
- f) Urbanização inicial de Agro-Velho, incluindo zona verde e equipamento;
- g) Criação de um largo com estacionamento subterrâneo, onde se localize um edifício com funções terciárias, que constitua também remate ao parque de estacionamento existente a norte.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Aquisição do terreno e construção do Parque pela CMPV;
- b) Dinamização, pela CMPV, de cada um dos proprietários da área de Penouces, substituindo-os se necessário;
- c) Constituição de uma UOPG para a zona de Agro-Velho (UOPG n.º 1);
- d) Articulação CMPV/Novotel, com vista à concretização do programa definido para o espaço fronteiro ao hotel.

3 — Para a UOPG n.º 1 — Agro-Velho referida na alínea c) no número anterior são definidos os seguintes objetivos (constantes do estudo urbanístico, como sugestão em anexo):

- a) Estruturação viária assente no complemento das ligações transversais entre a Rua Gomes de Amorim (EN13) e a Avenida Repatriamento dos Poveiros;

- b) Criação de amplos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
- c) Delimitação de quarteirões formatados por bandas contínuas de edificações com soluções arquitetónicas de qualidade, em especial no que se refere à natureza dos materiais de revestimento das fachadas confinantes com o espaço público.

Artigo 95.º

Aver-o-Mar, nova centralidade e percursos afluentes

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção do prolongamento da Avenida Repatriamento dos Poveiros, até ao espaço E3; urbanização adjacente;
- b) Construção de prolongamento da Avenida dos Pescadores, ligando-a a um troço da Rua Domingos P. Viana e, desta, à EN 13; urbanização adjacente;
- c) Criação de uma nova centralidade (praças e construção marginal) entre o encontro das duas vias e a Avenida Nossa Senhora das Neves;
- d) Qualificação da Avenida Nossa Senhora das Neves, com reforço da função pedonal.

2 — *(Revogada.)*

Artigo 96.º

Aver-o-Mar, faixa a poente da Marginal

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao programa que vier a ser estabelecido no Plano Municipal de Ordenamento do Território previsto no âmbito do Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha-Espinho (UOPG n.º 7) e cuja elaboração deve acolher as regras nele estabelecidas.

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.)*
- c) *(Revogada.)*

2 — *(Revogada.)*

Artigo 97.º

De Penalves ao Feira Nova

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Criação de um percurso, preferencialmente pedonal, desde Penalves (T20) ao Feira Nova (T25), incluindo passagem desnivelada sob a Avenida 25 de Abril;
- b) Urbanização dos espaços adjacentes;
- c) Construção de um centro local em Penalves (terciário e equipamento, para além de habitação);
- d) Construção de Escola Básica (E45);
- e) Qualificação do conjunto urbano correspondente ao Feira Nova, constituindo praça (com terciário), a poente, e reformulando todo o acesso automóvel (T25).

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Remodelação e qualificação do percurso a cargo da CMPV;
- b) Dinamização pela CMPV de cada um dos proprietários da área de intervenção (Penalves e ao longo do eixo pedonal), substituindo-os se necessário;



- c) Promoção pela CMPV da construção dos equipamentos de apoio local, sendo o terreno cedido em sede de operações de loteamento;
- d) Negociação com o Feira Nova, com vista à concretização da respetiva intervenção.

Artigo 98.º

Argivai, Aqueduto de Santa Clara

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Valorização do Aqueduto através da demolição de muros e construções contíguos e da criação de uma faixa verde de proteção e enquadramento;
- b) Urbanização dos espaços adjacentes;
- c) Localização, ao longo do Aqueduto, de três espaços de terciário (T26, T27, T28), estando o último associado à criação de equipamentos locais (E48).

2 — *(Revogada.)*

Artigo 99.º

Fronteira com Vila do Conde

1 — Esta intervenção estratégica e prioritária obedece ao seguinte programa:

- a) Construção e alargamento de uma via principal, da Marginal à Avenida 25 de Abril, incluindo a Rua de São Brás e uma passagem desnivelada sob o caminho-de-ferro;
- b) Continuação da Avenida 25 de Abril, através do Concelho de Vila do Conde, até ao futuro Hospital (E50);
- c) Criação de um eixo com origem no troço de continuidade da Avenida 25 de Abril (junto ao Hospital) até ao Aqueduto, e de um nó na via de acesso sul ao IC1;
- d) Criação de um percurso (verde, pedonal e automóvel) da Av. 25 de Abril ao Aqueduto e deste ao acesso sul ao IC1.

2 — A intervenção está sujeita às seguintes regras:

- a) Negociação com a Câmara Municipal de Vila do Conde com vista a uma iniciativa comum de construção dos referidos percursos e de estabelecimento das regras urbanísticas de ocupação marginal;
- b) Dinamização da construção do novo nó no acesso sul ao IC1 e correspondente eixo Hospital — Aqueduto e urbanizações adjacentes.

CAPÍTULO 3

Dos critérios perequativos

Artigo 100.º

Âmbito e Objetivos

1 — São adotados mecanismos perequativos para o solo já urbanizado ou suscetível de urbanização, distinguindo-se as seguintes áreas, assinaladas na Planta de orientação executória:

- a) Áreas a abranger por planos de pormenor ou UOPG referida no artigo 80.º;
- b) Áreas de grandes equipamentos;
- c) Áreas restantes do Plano.
- d) *(Revogada.)*



2 — Os mecanismos perequativos visam cumprir os objetivos expressos no artigo 137.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação atual.

3 — Ficam excluídos do âmbito de aplicação dos mecanismos perequativos os solos relativamente aos quais se verifique a existência de direitos de uso preexistentes e juridicamente consolidados.

Artigo 101.º

Perequação dos benefícios

1 — Nas áreas a abranger por planos de pormenor ou na UOPG referida no artigo 80.º o mecanismo perequativo reconduz-se às seguintes regras:

a) É fixado um direito abstrato de construir correspondente à edificabilidade média que é determinada pela construção admitida para o respetivo conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e regras urbanísticas estabelecidas pelo plano, conforme previsto no artigo 80.º;

b) O direito concreto de construir resultará dos atos de licenciamento de operações urbanísticas, os quais deverão ser conformes aos índices e parâmetros estabelecidos pelo plano;

c) Os proprietários que, de acordo com as disposições do plano, possam construir acima da edificabilidade média, devem demonstrar ter adquirido o excesso da edificabilidade admitida àqueles que, igualmente nos termos do plano, disponham, na mesma unidade de execução, de um direito concreto de construção inferior à mesma;

d) As transações efetuadas ao abrigo desta disposição são obrigatoriamente comunicadas à Câmara Municipal e estão sujeitas a inscrição no registo predial;

e) Quando a negociação referida na alínea c) não for possível, os proprietários que, de acordo com as disposições do plano, possam construir acima da edificabilidade média, cedem para o domínio privado do município uma parcela com a possibilidade construtiva em excesso.

2 — *(Anterior n.º 5.)*

3 — Nas áreas a abranger por planos de pormenor ou na UOPG referida no artigo 80.º o mecanismo perequativo reconduz-se às seguintes regras:

a) *(Revogada.)*

b) *(Revogada.)*

c) *(Revogada.)*

d) *(Revogada.)*

e) *(Revogada.)*

f) *(Revogada.)*

g) *(Revogada.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Passa para n.º 2.)*

Artigo 102.º

Perequação dos encargos

1 — São devidos pelos promotores encargos proporcionais à ABC prevista nas operações urbanísticas, nomeadamente: cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas.

2 — Os promotores cedem para o domínio público municipal:

a) As parcelas de terreno destinadas a infraestruturas e pequenos espaços públicos que vão servir diretamente o conjunto a edificar;

b) As parcelas de terreno destinadas a infraestruturas gerais, designadamente zonas verdes urbanas, equipamentos e vias coletoras, conforme previsto na Planta de zonamento do PUPV.



3 — A cedência de terrenos para os fins previstos na alínea *b*) do número anterior, está sujeita a mecanismos perequativos nos termos seguintes:

- a) É fixada para a Cidade da Póvoa de Varzim uma cedência média para os referidos fins de 0,5 m² por cada m² de ABC;
- b) Quando a cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, o proprietário é compensado pelo Município ou compensa, respetivamente, de forma adequada, nos termos a definir em Regulamento Municipal;
- c) *(Revogada.)*

4 — As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em Regulamento Municipal nos termos da lei geral, devem considerar os encargos do promotor com as obras de urbanização, funcionando como mecanismo perequativo.

CAPÍTULO 4

Da política municipal de solos

Artigo 103.º

Orientações gerais

A política municipal de solos, visando o desenvolvimento harmonioso do território, deve procurar:

- a) A articulação espacial e temporal e o equilíbrio custos/benefícios nos processos de construção de infraestruturas e edifícios;
- b) A dinamização das iniciativas urbanísticas e de construção do sector privado e cooperativo, orientando-as para as áreas de intervenção prioritária, que devem ser definidas ao longo do tempo;
- c) A adoção de mecanismos tendentes à efetiva construção nos terrenos destinados a esse fim, que estejam infraestruturados e não construídos;
- d) A constituição na posse da Câmara de uma bolsa de terrenos que lhe permita assegurar os mecanismos perequativos referidos no Capítulo anterior, uma política social e de desenvolvimento e uma intervenção supletiva no mercado fundiário;
- e) A promoção de programas de habitação social e ou a custos controlados, de forma direta ou indireta, com a aquisição/disponibilização de terrenos para o efeito.

Artigo 104.º

Unidades de execução

1 — Para as áreas de intervenção prioritária, que o Município define ao longo do tempo tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PUPV, devem ser delimitadas, sempre que tal seja considerado útil, unidades de execução, a sujeitar ao sistema de cooperação ou ao sistema de imposição administrativa.

2 — Para as áreas em que, para um desenvolvimento ordenado, se mostre conveniente a associação de proprietários, devem ser delimitadas unidades de execução a sujeitar ao sistema de iniciativa dos interessados, sendo recusada qualquer proposta de ocupação urbanística isolada.

Artigo 105.º

Aquisição de terrenos destinados a equipamentos e infraestruturas

1 — Os terrenos destinados a equipamentos e infraestruturas situados em espaços agrícolas e florestais são adquiridos por compra ou expropriação.

2 — Quando os terrenos destinados a equipamentos e infraestruturas se situem em espaço urbano/urbanizável e em propriedades destinadas também a edificação, a CMPV convida os pro-



prietários a promoverem a respetiva urbanização ou a associarem-se com ela nesse sentido — um a um, ou através de processo associativo, caso em que delimitará unidade de execução.

3 — Na situação prevista no número anterior, caso se verifique a recusa ou indisponibilidade do proprietário por tempo considerado excessivo, a CMPV promove a aquisição, por compra ou expropriação, não só das parcelas destinadas a equipamentos ou infraestruturas mas também das destinadas à edificação, tendo em vista o desenvolvimento harmonioso dos espaços urbano/urbanizáveis, assegurando a articulação espacial e temporal das infraestruturas, equipamentos e edificação.

TÍTULO V

Das Disposições Finais

Artigo 106.º

Loteamentos em vigor

1 — As regras do PUPV não prejudicam direitos adquiridos.

2 — As disposições constantes no Título III deste regulamento não se aplicam às áreas de loteamentos com licença em vigor anterior ao PUPV.

3 — Nas áreas referidas no número anterior só podem ser aprovadas alterações que se traduzam em aproximação às disposições constantes do Título III, contribuindo para o cumprimento dos objetivos do PUPV.

4 — Nos loteamentos cujos alvarás não apresentem especificações relativamente às regras de implantação, área, construção, n.º de pisos, n.º de fogos e tipologias, por não serem exigidos na legislação aplicável à data da sua emissão, a CMPV promoverá, quando necessário, a atualização das plantas de síntese do loteamento, tendo em conta as construções já existentes.

Artigo 107.º

Revogações

1 — É revogado o Antepiano de Urbanização da Póvoa de Varzim, aprovado por Despacho Ministerial de 16 de dezembro de 1948, do Conselho Superior de Obras Públicas, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195, de 21 de agosto de 1992.

2 — Fica alterado o Plano Diretor Municipal da Póvoa de Varzim, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 91/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 22 de setembro de 1995, na área de intervenção do PUPV.

Artigo 108.º

Entrada em vigor

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

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

52230 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/Os_demais_elementos.jpg

52231 — <http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PZon.jpg>

52232 — <http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond.jpg>

612753883