

Artigo 35.º

Zonas centrais

1 - São zonas centrais as destinadas predominantemente às actividades terciárias, devendo no entanto manter funções habitacionais.

2 - As zonas centrais consideradas correspondem à «Baixa» e às margens do Mondego, entre as pontes Açude e de Santa Clara e deverão obedecer às seguintes propostas e condicionantes:

a) Zona central C1:

Zona de alto valor histórico e centralidade, a conservar, recuperar e dinamizar;

Não deverá ser aumentada a volumetria existente;

Ocupada sobretudo pelo terciário, deverá manter e, sempre que possível, aumentar o alojamento;

b) Zona central C2:

Zona bastante degradada, a sujeitar a plano de pormenor para a sua reestruturação e reabilitação, com o seguinte programa:

Acentuar a centralidade da zona com a substituição do secundário para terciário;

Manutenção da habitação, devendo esta, sempre que possível, ocupar cerca de 50% da área das novas edificações;

Reequacionar a circulação, privilegiando o transporte público e o trânsito pedonal;

Transformação da linha férrea em transporte de características urbanas, eliminando a barreira que aquela constitui entre a cidade e o rio;

Recuperação, com eventual reutilização, dos edifícios ou conjuntos edificados que apresentarem valor patrimonial;

Não aplicação a esta zona do artigo 61.º;

Aplicação nos terrenos livres de construção dos índices correspondentes às zonas R3 sendo a Ab autorizada ao promotor a maior das duas seguintes:

A resultante da aplicação do respectivo índice de utilização à parcela do terreno inserida na zona residencial;

A resultante da aplicação do respectivo índice de utilização multiplicado por 2 à faixa do terreno com profundidade de 25 m, confinante com via pública existente desde que daí não decorram inconvenientes urbanísticos;

c) Zona central C3:

Zona de grande centralidade, actualmente desaproveitada, a sujeitar a plano de pormenor, com o seguinte programa:

Extensão da actual zona central, situada na outra margem, contribuindo para aproximar a cidade do rio;

Localização de equipamentos (que deverão ocupar um terço, pelo menos, da Ab a construir), áreas comerciais, escritórios e habitação;

Estacionamento para o mínimo de 500 viaturas, para além do cumprimento do artigo 37.º;

Índice de utilização correspondente às zonas R3; altura dos edifícios por forma a não afectar a vista da outra margem sobre a encosta de Santa Clara;

Aproveitamento da margem do rio com espaços lúdicos, permitindo o contacto com a água, privilegiando as vistas existentes sobre a colina da universidade;

Aplicação a esta zona do artigo 61.º