

**PLANO DE PORMENOR DO JARDIM URBANO  
REGULAMENTO**

## ÍNDICE

CAPITULO I.....	1
Disposições Gerais .....	1
Artigo 1º – Âmbito e Regime .....	1
Artigo 2º – Objectivos e Estratégia.....	1
Artigo 3º – Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	1
Artigo 4º – Conteúdo Documental .....	1
Artigo 5º – Definições .....	2
Artigo 6º – Vinculação Jurídica.....	3
CAPITULO II.....	3
Servidões e Restrições de Utilidade Pública .....	3
Artigo 7º – Reserva Ecológica Nacional.....	3
Artigo 8º – Outras servidões e restrições de utilidade pública.....	3
CAPITULO III.....	3
Condições Gerais da Concepção do Espaço e do Uso do Solo .....	3
Secção I – Qualificação do Solo .....	3
Artigo 9º – Zonamento.....	3
Secção II – Disposições Gerais.....	4
Artigo 10º – Actividades.....	4
Artigo 11º – Demolições .....	4
Secção III – Uso do Solo .....	4
Artigo 12º – Espaço Urbanizável.....	4
Artigo 13º – Estrutura Ecológica Municipal .....	4
CAPITULO IV .....	4
Condições Relativas às Operações de Transformação Fundiária .....	4
Secção I – Operações de Reparcelamento.....	4
Artigo 14º – Reparcelamento Urbano.....	4
Secção II – Operações de Loteamento Urbano .....	5
Artigo 15º – Objectivos .....	5
Artigo 16º – Constituição do loteamento .....	5
CAPITULO V .....	5
Condições Relativas às Obras de Urbanização .....	5
Artigo 17º – Modelação do Terreno.....	5
Artigo 18º – Infra-estruturas Viárias .....	5
Artigo 19º – Infra-estruturas de subsolo.....	6
Artigo 20º – Mobiliário Urbano.....	7
Artigo 21º – Estação Elevatória .....	7
CAPITULO VI .....	7
Área de Habitação Social.....	7
Artigo 22º – Ocupação dos lotes .....	7
Artigo 23º – Configuração geral da edificação .....	8
Artigo 24º – Implantação da edificação .....	8
Artigo 25º – Tipologia da edificação .....	8
Artigo 26º – Acesso aos fogos .....	9
Artigo 27º – Tipologias dos fogos.....	9
Artigo 28º – Envolvente da edificação.....	9
Artigo 29º – Ampliação dos fogos .....	9
Artigo 30º – Áreas livres e vedações.....	9
Artigo 31º – Instalações técnicas especiais .....	10
CAPITULO VII .....	10
Espaços Verdes de Recreio e Lazer .....	10
Secção I – Disposições Gerais.....	10
Artigo 32º – Natureza e regime geral .....	10
Secção II – Espaços Verdes de Utilização Colectiva .....	10

Sub-secção I – Áreas Verdes .....	10
Artigo 33º – Vegetação .....	10
Artigo 34º – Sistema de Drenagem .....	11
Artigo 35º – Mobiliário Urbano.....	11
Artigo 36º – Pavimentos e elementos construídos.....	12
Sub-secção II – Instalações Desportivas de Recreio e Lazer.....	12
Artigo 37º – Equipamento Recreativo .....	12
Secção III – Equipamentos de Utilização Colectiva .....	13
Artigo 38º – Equipamento Desportivo .....	13
Artigo 39º – Centro de Monitorização e de Interpretação Ambiental (CMIA) .....	13
Artigo 40º – Edifícios de Apoio ao Equipamento Desportivo .....	13
Secção IV – Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e Esplanadas.....	14
Artigo 41º – Edifícios de Restauração.....	14
CAPITULO VIII .....	14
Execução do Plano .....	14
Artigo 42º – Unidades de Execução.....	14
Artigo 43º – Sistemas de Execução .....	14
CAPITULO IX .....	14
Disposições finais.....	14
Artigo 44º - Entrada em Vigor.....	14

## **REGULAMENTO**

### **Plano de Pormenor do Jardim Urbano na Costa de Caparica**

#### **CAPITULO I**

##### **Disposições Gerais**

###### **Artigo 1º – Âmbito e Regime**

1. O presente Regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo abrangido pelo Plano de Pormenor do Jardim Urbano na Costa de Caparica, adiante designado por PPJU.
2. Para além das disposições contidas no Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro e no Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro, à elaboração do PPJU, preside o Regime Especial aplicável às zonas de intervenção do Programa Polis constantes no Decreto-Lei nº 314/2000, de 2 de Dezembro.
3. O presente Regulamento aplica-se à área objecto do Plano identificada na Planta de Implantação.

###### **Artigo 2º – Objectivos e Estratégia**

1. O PPJU insere-se na estratégia de intervenção do Programa Polis na Costa de Caparica, onde a especificidade do programa de criação de um Parque Urbano e de edifícios para realojamento determinam os seus traços fundamentais.
2. Os objectivos são consequentemente os seguintes:
  - a) Criar um espaço público de uso colectivo, que simultaneamente estabelece o limite do urbano consolidado da Costa de Caparica e de Santo António de Caparica, e os articula entre si e a frente de praias;
  - b) Consolidar o uso múltiplo de Recreio e Protecção do Território, através de um espaço equipado, comum e com grande grau de naturalidade, de forma a não pôr em causa a função ecológica de estabilização do sistema dunar fóssil, e propor uma imagem de referência e de forte contemporaneidade;
  - c) Recuperar a função residencial actualmente fixada em alojamento precário, propondo a implantação de edifícios de habitação social, em estratégia articulada com o Parque Urbano;
  - d) Criação de infra-estruturas de saneamento e acessibilidade ao conjunto residencial, articulado com o acesso à frente de Praias.

###### **Artigo 3º – Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

O PPJU articula-se, nos termos da legislação em vigor com o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), o Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Sintra e Sado (POOC-SS) e com o Plano Director Municipal de Almada (PDMA).

###### **Artigo 4º – Conteúdo Documental**

1. O PPJU é constituído pelos seguintes elementos, que constituem o Vol. I:
  - a) O presente Regulamento
  - b) Planta de Implantação
  - c) Planta de Condicionantes

2. O PPJU é acompanhado pelos seguintes elementos, que constituem o Vol. II:
  - a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas
  - b) Programa de Execução
  - c) Plano de Financiamento
  - d) Planta de Enquadramento
3. O PPJU é complementado pelos diferentes elementos que completam a solução que constituem o Vol. III:
  - a) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Almada
  - b) Extracto da Síntese do Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Sintra e o Sado
  - c) Planta de Ordenamento Proposta
  - d) Planta da Situação Existente
  - e) Planta de Sobreposição
  - f) Modelação do Terreno
  - g) Sistema da Vegetação
  - h) Sistema Hídrico
  - i) Planta de Pavimentos
  - j) Sistema viário – Planimetria
  - k) Sistema viário – Perfis Longitudinais
  - l) Sistema viário – Perfis Transversais Tipo e Pormenores Construtivos
  - m) Rede de Águas, Esgotos Domésticos e Pluviais
  - n) Instalações Eléctricas – Iluminação Pública
  - o) Instalações Eléctricas – Distribuição em Baixa Tensão
  - p) Rede de Telecomunicações – Rede Telefónica Subterrânea, Rede de TV Cabo Subterrânea
  - q) Rede de Gás Natural
  - r) Rede de Rega
  - s) Arquitectura – Implantação
  - t) Loteamento - Planta, Cortes e Alçados
  - u) Edifícios de Habitação - Arquitectura
  - v) Planta de Caracterização Acústica
  - w) Extracto do Regulamento do POOC entre Sintra e o Sado
  - x) Extracto do Regulamento do PDM de Almada

### **Artigo 5º – Definições**

À elaboração do Regulamento presidiu a seguinte interpretação dos conceitos que aqui se elencam:

- a) Parcela – área do território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.
- b) Lote – área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.
- c) Espaço Verde e de Utilização colectiva – São espaços livres entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui nomeadamente jardins, equipamentos desportivos a “céu aberto” e praças com exclusão dos logradouros privados, em moradias uni e bifamiliares.
- d) Obras de Urbanização – As obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servirem directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás, telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

- e) Área de equipamentos – área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização colectiva (desportivos, culturais, comércio, serviços, existentes ou a prever)
- f) Área de implantação – área de projecção da construção sobre o terreno medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos, e excluindo varandas e platibandas.

### **Artigo 6º – Vinculação Jurídica**

O PPJU tem natureza de regulamento administrativo e as suas disposições são vinculativas para todas as entidades públicas e privadas.

## **CAPITULO II**

### **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

#### **Artigo 7º – Reserva Ecológica Nacional**

As áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN), delimitadas na “Planta de Condicionantes” estão sujeitas ao regime jurídico aplicável.

#### **Artigo 8º – Outras servidões e restrições de utilidade pública**

1. Para além da REN estão também identificadas na “Planta de Condicionantes”, as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
  - a) Defesa nacional e segurança pública (servidão militar da Bateria da Trafaria);
  - b) Regime florestal (Mata Nacional das Dunas da Trafaria e Costa de Caparica);
  - c) Domínio Hídrico (linhas de água – vala B);
  - d) Redes de Esgotos Pluviais Previstas.

## **CAPITULO III**

### **Condições Gerais da Concepção do Espaço e do Uso do Solo**

#### **Secção I – Qualificação do Solo**

##### **Artigo 9º – Zonamento**

1. O solo que integra a área de intervenção do PPJU é classificado como solo Urbano e solo Rural respectivamente nas seguintes categorias:
  - a) Áreas Urbanizadas e de Urbanização Programada – corresponde à parcela destinada à Área de Habitação Social - Programa Especial de Realojamento (PER);
  - b) Áreas de Enquadramento – corresponde à parcela destinada ao Parque de Santo António.

## **Secção II – Disposições Gerais**

### **Artigo 10º – Actividades**

A totalidade da área de intervenção é classificada como zona mista, para efeitos do disposto no Decreto-Lei nº 292/2000 de 14 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 295/2002 de 23 de Novembro.

### **Artigo 11º – Demolições**

1. Para além do programa específico de demolição e de realojamento da área de habitação clandestina localizada dentro da área de intervenção do PPJU, serão sujeitas a demolição, por tal ser essencial à execução do presente plano, nos termos do artigo 127º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, todas as restantes construções existentes à excepção do Posto de Transformação e a Estação Elevatória que são integradas no conjunto edificado.
2. As demolições estão representadas “Planta de Sobreposição”, integrada no Vol. III, deste Plano.

## **Secção III – Uso do Solo**

### **Artigo 12º – Espaço Urbanizável**

A área de Habitação Social, no âmbito do Programa PER, destina-se a ser objecto de loteamento, predominantemente destinado a habitação social e na qual se integrarão estabelecimentos de comércio/ serviços e arruamentos.

### **Artigo 13º – Estrutura Ecológica Municipal**

O espaço integrado na Estrutura Ecológica Municipal destina-se a uso múltiplo de Protecção e de Recreio, enquanto espaço verde e de uso colectivo, denominado por Parque de Santo António, com a integração de instalações desportivas e de recreio e lazer, de equipamentos colectivos, edifícios destinados a apoio às instalações referidas e destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, bem como infra-estruturas viárias e outras.

## **CAPITULO IV**

### **Condições Relativas às Operações de Transformação Fundiária**

#### **Secção I – Operações de Reparcelamento**

##### **Artigo 14º – Reparcelamento Urbano**

1. As parcelas constituintes da área de intervenção do PPJU serão objecto de reparcelamento em constituição de duas parcelas com a designação de “Parque de Santo António” – parcela nº 1; e de “Área de Habitação Social” – parcela nº 2, de acordo com a configuração do Plano.
2. A operação a realizar na parcela nº 1 tem o objectivo de proceder à requalificação ambiental da área designada por Parque de Santo António, de forma a criar um espaço único, rigorosamente delimitado e com integração de estruturas de tipo variado de lazer e de protecção ambiental, de forma a proporcionar o seu uso público e simultaneamente a protecção da paisagem.
3. A operação de loteamento a realizar na parcela nº 2, destina-se ao realojamento, de 144 agregados familiares do núcleo das “Matas de Santo António”, que actualmente ocupa parte da área do Plano.

## **Secção II – Operações de Loteamento Urbano**

### **Artigo 15º – Objectivos**

Pretende-se que a operação de loteamento para realojamento se constitua como um elemento qualificador do tecido urbano e social. A implantação do novo edificado será feita numa faixa situada ao longo dos muros de tardo dos edifícios do bairro da Costa de Caparica, paralelamente à via que acompanha a frente Sul do Parque, permitindo rematar a malha urbana existente com uma nova frente urbana em articulação com o Parque.

### **Artigo 16º – Constituição do loteamento**

1. Nesta operação de loteamento da parcela nº 2, são constituídos 39 lotes ao longo de uma faixa cujo cruzamento com as vias existentes determina a sua subdivisão em duas partes, Ala Nascente e Ala Poente.
2. Os lotes têm um afastamento de 10,75 m relativamente ao eixo da via, e prolongam-se para Sul até ao limite dos lotes existentes, tendo como profundidade mínima 24,50m. A largura é de 12,00 m em todos os lotes, à excepção dos lotes de remate de cada uma das alas. Os limites a Oeste e a Este de cada uma das partes da faixa a lotear são definidos pelo alinhamento com os muros das construções existentes, de acordo com a “Planta de Implantação”.

## **CAPITULO V**

### **Condições Relativas às Obras de Urbanização**

#### **Artigo 17º – Modelação do Terreno**

As modelações de terreno necessárias encontram-se genericamente representadas na Planta de “Modelação do Terreno”, e asseguram todas as normas estipuladas no que diz respeito a inclinações, respeitando os requisitos necessários ao adequado escoamento superficial das águas pluviais, e instalação dos sistemas de drenagem.

#### **Artigo 18º – Infra-estruturas Viárias**

Na área do PPJU existem as seguintes infra-estruturas: a alameda urbana a Sul, de acesso ao parque e às habitações (Via sul), e a via de serviço em remate do parque (Via norte); constantes da “Planta de Implantação”:

- a) A Via sul, incluindo as respectivas ligações com via existente, constitui-se como uma via infra-estruturada de acesso ao parque e à zona residencial, definida pelos seus perfis transversais e longitudinais, constantes nos desenhos “Sistema viário – Perfis longitudinais” e “Sistema viário – Perfis transversais tipo e pormenores construtivos”, integrando os seguintes elementos:
  - Faixa de rodagem de 6,50m, com camada de desgaste sobre bases e sub-bases.
  - Zona de inversão de marcha.
  - Estacionamento perpendicular ao longo de uma faixa a Sul da “Via sul”, em bolsas de 4 lugares agrupados, e estacionamento longitudinal ao longo de uma faixa a Norte da “Via sul”, em bolsas de 2 lugares agrupados, separado por um lancil guia de pedra em diferenciação do pavimento.

- Passeio pedonal de 3,00m de largo ao longo da “Via sul” do lado do Parque de Santo António, desnivelado em relação à faixa de rodagem, integrando os acessos ao mesmo, com camada de desgaste sobre base.
  - Passeio de 2,50m mais 3,50m interrompido pelas caixas de escadas de acesso aos lotes de habitação ao longo da “Via sul”, desnivelado em relação à faixa de rodagem, com camada de desgaste sobre base e integrando as caldeiras para a plantação de árvores.
  - Lancil em pedra com 12cm de altura, em delimitação da faixa de rodagem e estacionamentos com passeios.
- b) Arruamento norte em remate do Parque de Santo António – constitui-se como uma via de serviço condicionada, de sentido único, não infra-estruturada integrada no perímetro do Parque de Santo António, de acesso ao Campo Polidesportivo, definida pelos seus perfis transversais e longitudinais representados nas plantas referidas na alínea a) deste artigo, integrando os seguintes elementos:
- Faixa de rodagem de 3,50m, com camada de desgaste sobre bases e sub-bases.
  - Ciclovia dedicada com 2,00m de largura, desnivelada em relação ao arruamento, acompanhando a “Via norte” de serviço, e articulada com o Plano de Pormenor das Praias Urbanas.
  - Passeio pedonal de 2,00m de largo, ao longo da “Via norte”.
  - Bolsa de estacionamento pontual a norte da “Via norte” com 6,00m de largo, condicionado às árvores existentes.
  - Lancil guia de pedra, em delimitação da área de estacionamento com faixa de rodagem.
  - Lancil em pedra com 12cm de altura, em delimitação da faixa de rodagem com passeio.

#### **Artigo 19º – Infra-estruturas de subsolo**

1. As infra-estruturas de subsolo do PPJU integram as redes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, redes de instalações eléctricas, de iluminação pública, de telecomunicações, e de gás, representadas nos desenhos que complementam o PPJU.
2. As redes de infra-estruturas deverão ser objecto de projectos de execução das diferentes especialidades e, para além de obedecerem à regulamentação e legislação em vigor, obedecerão às normas em vigor no Concelho de Almada.
3. O sistema de abastecimento de água integra a rede de distribuição e os diferentes equipamentos, sendo a sua alimentação assegurada a partir de um ponto da rede geral de distribuição da Costa de Caparica.
4. A rede de rega é alimentada pela rede de abastecimento de água sendo obrigatório a instalação de contadores em cada ponto de ligação.
5. O sistema de combate a incêndios é constituído por bocas e marcos de incêndio, sendo a sua ligação e tipologia considerada de acordo com a regulamentação e legislação em vigor.
6. A rede municipal de drenagem de águas residuais domésticas é composta por colectores, que ligam à estação elevatória da Costa de Caparica, articulando-se com o PP das Praias Urbanas.
7. A rede de drenagem de águas pluviais é composta por um colector único ao longo da “Via sul” com ligações divididas entre a vala B a “céu aberto” e a vala A canalizada.

8. A rede de gás integra tubagens e acessórios necessários e articula-se com a rede projectada no PP das Praias Urbanas. Os projectos para a rede de abastecimento de gás terão em consideração a evolução dos trabalhos de instalação da rede de gás canalizado.
9. As infra-estruturas eléctricas e de telecomunicações serão enterradas à excepção dos equipamentos que, pela sua natureza, se destinem especificamente a montagem exterior.
10. As redes de iluminação pública previstas para o Plano têm origem em dois Postos de Transformação, sendo compostas por diversos circuitos subterrâneos.
11. O tipo de equipamento a utilizar para a iluminação pública será seleccionado e deverá ser de características resistentes às condições climáticas específicas, nomeadamente o factor de proximidade do mar.

#### **Artigo 20º – Mobiliário Urbano**

As obras de urbanização contemplarão a colocação de mobiliário urbano de acordo com as necessidades de utilização do espaço público, integrando no mínimo o seguinte equipamento:

- a) Papeleiras;
- b) Dissuasores de tráfego;
- c) Guardas de escadas e rampas;
- d) Suportes de sinalética e sinalização de tráfego;
- e) Bancos de jardim.

#### **Artigo 21º – Estação Elevatória**

1. O Plano prevê a remodelação e a integração da área afecta à Estação Elevatória localizada no perímetro do PPJU, (E2) de acordo com a área indicada na “Planta de Implantação”.
2. Esta infra-estrutura integra um edifício de apoio ao guarda da estação elevatória, acessos viários a partir da Avenida Atlântica e o estacionamento para três viaturas.
3. Os projectos de remodelação das instalações de apoio previstas deverão ser integrados dentro do perímetro da parcela afecta a esta infra-estrutura, sujeitos a projecto de Arquitectura.

### **CAPITULO VI**

#### **Área de Habitação Social**

#### **Artigo 22º – Ocupação dos lotes**

1. A ocupação dos lotes que constituem esta operação deverá respeitar os parâmetros urbanísticos definidos no quadro inserido na Planta de Implantação, e as peças desenhadas que constituem os elementos técnicos que complementam o presente Regulamento.
2. Os lotes nº 2 a 38 são destinados a edifícios de habitação multifamiliar cujos projectos deverão respeitar as condições técnicas que os permitam classificar como Habitações a Custos Controlados (RTHS), por forma permitir ao(s) promotor(es) a celebração de Contratos de Desenvolvimento de Habitação (CDH) com o Instituto Nacional de Habitação (INH), com os consequentes benefícios fiscais e de financiamento.

3. Os dois lotes que definem os limites Este e Oeste do loteamento (lotes nº1 e nº39) são destinados a actividades dos sectores de comércio, da indústria ou dos serviços, em unidades de pequena dimensão, que cumpram o disposto no nº4.1.8 das Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS).

#### **Artigo 23º – Configuração geral da edificação**

1. Os edifícios a construir deverão formar duas bandas contínuas de edifícios geminados com 3 pisos acima do solo, e cobertura plana.
2. O piso térreo constitui um embasamento, pelo que a cota da laje de pavimento do primeiro piso é constante ao longo de todos os edifícios de habitação.
3. O volume formado pelos pisos 1 e 2 é recuado 1,00m relativamente ao piso térreo.
4. A cêrcea dos edifícios é constante.
5. Deverão ser respeitados os parâmetros urbanísticos constantes no desenho “Loteamento - Plantas Cortes e Alçados”, que constituem os elementos técnicos deste Plano.

#### **Artigo 24º – Implantação da edificação**

1. O piso térreo deverá ser construído na faixa entre os 3,50m e os 21,50m de afastamento em relação ao início do lote, formando dois pátios de solo permeável no seu interior, cada um com uma área mínima de 16,20m<sup>2</sup>, numa faixa entre os 10,50m e os 15,50m de afastamento relativamente ao início do lote.
2. Os dois pisos acima do piso térreo deverão ser recuados 4,50m relativamente ao início do lote, numa faixa construída de 6,00m, até um afastamento de 10,50m em relação ao início do lote.
3. A implantação dos edifícios está representada no desenho “Arquitectura – Implantação”, constituinte dos elementos técnicos deste Plano.

#### **Artigo 25º – Tipologia da edificação**

1. Os edifícios a construir deverão enquadrar-se num dos tipos a seguir referidos:
  - a) Edifícios de Comércio e Serviços (CS);
  - b) Edifícios de Habitação (H):
    - HA – edifício de habitação multifamiliar constituído por 4 fogos. Dois fogos de tipologia T3 no piso térreo, com possibilidade de posterior evolução em duplex para T4, e dois fogos de tipologia T2, com desenvolvimento em duplex, nos pisos 1 e 2.
    - HB – edifício de habitação multifamiliar constituído por 4 fogos. Dois fogos de tipologia T4, com desenvolvimento em duplex, no piso térreo e piso 1, e dois fogos de tipologia T2, com desenvolvimento em duplex, nos pisos 1 e 2.
    - HC – edifício de habitação multifamiliar constituído por 2 fogos. Um de tipologia T3 no piso térreo, com possibilidade de posterior evolução em duplex para T4, e outro de tipologia T2, com desenvolvimento em duplex, nos pisos 1 e 2.
2. Os edifícios referidos no ponto anterior deverão ser projectados em conformidade com os parâmetros urbanísticos e demais elementos que constituem este Plano, para além do disposto na legislação em vigor.

### **Artigo 26º – Acesso aos fogos**

1. Os fogos do piso térreo têm acesso directo do exterior a partir de um espaço coberto comum.
2. Os fogos no primeiro e segundo pisos desenvolvem-se em duplex e têm acesso da rua ao primeiro piso, a partir de escada a construir na faixa compreendida entre o início do lote e os 3,50m de afastamento em relação a este.

### **Artigo 27º – Tipologias dos fogos**

1. As tipologias dos fogos deverão respeitar o disposto no artigo 25º b) do presente Regulamento.
2. As tipologias dos fogos deverão ser concebidas de forma a respeitar a definição da envolvente da construção representada nas peças desenhadas que constituem os elementos técnicos deste Plano.

### **Artigo 28º – Envolvente da edificação**

1. As coberturas devem ser planas e integrar isolamento térmico e impermeabilização, conforme a alínea c) do ponto 5.6.7.6 das RTHS.
2. As paredes exteriores dos edifícios de comércio e serviços e as do piso térreo na fachada de acesso às habitações, devem ser rebocadas e revestidas com material resistente ao choque, desgaste e riscagem. Este material deverá ser um barramento, reboco sintético ou material de natureza semelhante, de superfície uniforme. Não deverão ser utilizados ladrilhos.
3. As paredes exteriores e muros de vedação devem ser rebocados com argamassa de cimento e areia e pintados com tinta de água de cor branca, excepto nos casos referidos no ponto anterior.
4. As caixilharias devem ser em madeira pintada a tinta plástica ou em alumínio anodizado à cor natural.
5. O obscurecimento dos quartos deve ser feito por portadas interiores em madeira pintadas a tinta plástica.

### **Artigo 29º – Ampliação dos fogos**

Só é permitida a posterior ampliação dos fogos no piso térreo e deverão ser respeitadas as seguintes condicionantes:

- a) Ampliação, sobre a construção já existente e numa faixa de 6m, situada entre as linhas de 15,50m e 21,50m de afastamento relativamente ao início do lote;
- b) A altura máxima de construção acima da cobertura do piso térreo é de 3m;
- c) A área bruta máxima de construção de ampliação possível é de 36m<sup>2</sup> por fogo;
- d) A cobertura da nova construção será plana, e os restantes elementos construtivos idênticos aos da construção existente.

### **Artigo 30º – Áreas livres e vedações**

1. As áreas livres são as correspondentes aos pátios interiores e jardins no extremo sul dos lotes e constituem logradouros privados das habitações situadas ao nível do solo.

2. Não é permitida a ocupação das áreas livres com qualquer tipo de construção adicional, integrada ou destacada, seja ela correspondente a ampliação ou construção anexa.
3. As vedações destas áreas serão feitas em muro de alvenaria, rebocado e pintado, respeitando o posicionamento e altura indicados nos desenhos que constituem os elementos técnicos deste Plano.

### **Artigo 31º – Instalações técnicas especiais**

Os armários de electricidade e telecomunicações necessários, serão incorporados nas escadas de acesso aos apartamentos duplex, conforme especificado nas peças desenhadas dos elementos técnicos deste Plano.

## **CAPITULO VII**

### **Espaços Verdes de Recreio e Lazer**

#### **Secção I – Disposições Gerais**

##### **Artigo 32º – Natureza e regime geral**

1. Corresponde à parcela do Parque de Santo António onde se integram os Espaços Verdes de Recreio e Lazer e de utilização colectiva, e os edifícios de apoio ao equipamento desportivo, edifícios de restauração e bebidas e esplanadas, o Centro de Interpretação e de Monitorização Ambiental, equipamento desportivo e recreativo.
2. Para além do disposto neste Regulamento, todas as ocupações de espaço obedecerão às disposições do Regulamento Municipal sobre a ocupação do Espaço Público.
3. A construção do Parque de Santo António, será definida por projecto de execução de Arquitectura Paisagista, que incluirá todas as especialidades necessárias ao seu desenvolvimento e implementação.

#### **Secção II – Espaços Verdes de Utilização Colectiva**

##### **Sub-secção I – Áreas Verdes**

##### **Artigo 33º – Vegetação**

A estrutura verde a implementar na área do PPJU, tem como objectivo a regeneração, recuperação e sistematização do coberto vegetal existente dentro da área de intervenção do PPJU, através acções diferenciadas que constroem a estrutura verde do Parque de Santo António, de acordo com a planta “Sistema de Vegetação”.

- a) Recuperação do coberto arbóreo e arbustivo existente, através de operações de limpezas, e de plantações, e de incentivação à regeneração natural:
  - Eliminação do acacial existente, e sua substituição por pinheiro manso (*Pinus pinea*) e tamargueira (*Tamarix africana*).
  - Reforçar o coberto arbóreo existente, através da introdução das espécies dominantes (*Pinus pinea* e *Pinus halepensis*)
  - Introdução de folhosas caducifólias para a entrada de luz na estação fria, através da plantação do amieiro (*Alnus glutinosa*) ao longo das valas de drenagem, e em áreas determinadas.

- b) Plantação de uma faixa de protecção no limite Oeste na área do PPJU, junto à vala B, com dominância de tamargueira (*Tamarix sp.*), e articulada com o PPdas Praias Urbanas.
- c) Definição de espaços de clareira, a partir do abate de acácias e definição das orlas a partir da plantação de folhosas higrófilas.
- d) Definição de superfícies irrigadas, em suporte à criação de superfícies herbáceas com alta capacidade de carga para as funções mais activas do parque, nas duas clareiras e nas áreas de implantação dos parques infantis e juvenis.
- e) Plantação de árvores de alinhamento em caldeira de 1,50x1,50m de largo ao longo do passeio sul segundo o eixo determinado pelo alinhamento das escadas de acesso aos edifícios de habitação, indicado na Planta de Implantação.

#### **Artigo 34º – Sistema de Drenagem**

1. O sistema de drenagem definido, tem como objectivo a regularização dos caudais de cheia e do nível freático dentro da área do PPJU, através da construção de um sistema de valas secundárias a “céu aberto”, articuladas com o sistema da bacia de drenagem pluvial da Caparica, nomeadamente com a Vala B, que constitui o limite Oeste da área de intervenção.
2. O traçado das valas secundárias está representado na planta do “Sistema Hídrico”, que integra os elementos que acompanham o plano e obedece às seguintes regras:
  - a) Concordância das cotas de soleira das valas propostas com as cotas da vala B, nos pontos de afluência;
  - b) O perfil longitudinal das valas deve obedecer a um declive mínimo de 0,3%;
  - c) O perfil transversal da vala parte de uma base numa largura de 80cm, com uma inclinação máxima dos taludes na ordem de 1/1;
  - d) As técnicas de estabilização de taludes devem ser feitas com material vegetal e se necessário com grelhas sintéticas de armação do solo (excluídos enrocamentos);
  - e) Fazem parte deste sistema os órgãos hidráulicos enterrados de ligação entre valas.
3. A implantação das valas de drenagem deverá ser aferida em projecto de execução, e o seu traçado será condicionado pela localização de árvores de interesse paisagístico.

#### **Artigo 35º – Mobiliário Urbano**

1. A concepção dos Espaços Verdes e de Utilização Colectiva contempla a colocação de mobiliário urbano de acordo com as necessidades de utilização do espaço público, integrando no mínimo o seguinte equipamento:
  - a) Bancos;
  - b) Papeleiras;
  - c) Guardas de escadas e rampas;
  - d) Suportes de sinalética.
2. O tipo de equipamento a utilizar será seleccionado e deverá ser de características resistentes às condições climáticas específicas, nomeadamente o factor de proximidade do mar.

3. Os materiais que integram o equipamento devem ser o aço inox, a madeira tratada e betão.

### **Artigo 36º – Pavimentos e elementos construídos**

Os materiais de acabamento para os Espaços Verdes de Recreio e Lazer e das áreas Públicas Urbanas, encontram-se representados na planta de pavimentos e equipamentos que integra o Relatório e estruturam-se no seguinte modo, de acordo com o constante na “Planta de Pavimentos”:

- a) Caminhos com largura mínima de 2,00m;
- b) Rampas e acessos – pavimento sob fundação dimensionada para cargas e descargas de pesados;
- c) Muros em limite da área do Parque de Santo António a Este – muro parcialmente de suporte, em betão, com uma altura mínima de 90 cm, medida a partir da Avenida Atlântica;
- d) Muros em limite da área do Parque de Santo António com o passeio e arruamento norte – muro parcialmente de suporte, em betão, com uma altura mínima de 90 cm, medida a partir da via norte. Admite-se o coroamento do muro com uma guarda, em material resistente à corrosão atmosférica.

### **Sub-seção II – Instalações Desportivas de Recreio e Lazer**

#### **Artigo 37º – Equipamento Recreativo**

1. A concepção do Parque de Santo António contempla a colocação de equipamento de recreio específico de acordo com as necessidades decorrentes do tipo de utilização, integrando os seguintes equipamentos localizados na “Planta de Implantação”:
  - a) dois parques infantis (nascente e poente) (Eq01) e Eq02);
  - b) um parque juvenil (Eq03);
  - c) uma clareira relvada para desporto livre (Eq04);
  - d) um Parque de Merendas. (Eq05).
2. O equipamento a utilizar será seleccionado tendo em conta o grau de naturalidade que se pretende para este espaço, as condições climáticas diversas, e deve obedecer às normas nacionais e estar de acordo com a legislação regulamentar em vigor para parques infantis.
3. O equipamento proposto será adequado às diferentes faixas etárias, prevendo-se como utilizadores uma faixa dos 3 aos 8 anos para os parques infantis e dos 6 aos 13 para o parque juvenil.
4. A superfície de impacto ao equipamento infantil e juvenil será em caixa de areão grosso de rio com caixa drenante de 40cm de espessura.
5. Os materiais a utilizar nos equipamentos lúdicos deverão ser a madeira tratada por auto clave.
6. O parque de merendas deve conter mesas, bancos e papeleiras no mínimo agrupadas em 10 unidades diferenciadas.

### **Secção III – Equipamentos de Utilização Colectiva**

#### **Artigo 38º – Equipamento Desportivo**

1. O Plano prevê a localização de um conjunto de Equipamento de desporto (D1), integrado na Parcela do Parque de Santo António, localizado na “Planta de Implantação”.
2. A implantação deste equipamento é condicionada pelas árvores existentes.
3. A construção dos campos de jogos deve ser sujeita a projecto de execução de Arquitectura Paisagista, integrando os seguintes aspectos:
  - a) Campo polidesportivo
    - Dimensão mínima de 40,00x20,00m;
    - Faixa de segurança de 1,50m medidos a partir do limite dos campos;
    - Drenagem interna;
    - Pavimento poroso com caixa drenante de 40cm;
    - Bancadas laterais em betão e madeira;
    - Muro em limite de recinto com 3,00m de altura.
  - b) Campos de ténis – três unidades:
    - Dimensão mínima de 18,00x36,00m;
    - Faixa de segurança de 1,50m medidos a partir do limite dos campos;
    - Drenagem interna;
    - Pavimento poroso, com caixa drenante de 40cm de espessura;
    - Vedações metálicas rígidas electrosoldadas zincadas à cor natural.

#### **Artigo 39º – Centro de Monitorização e de Interpretação Ambiental (CMIA)**

1. O Plano prevê a construção de um Centro de Monitorização e de Interpretação Ambiental (CMIA), corresponde à área indicada na “Planta de Implantação” (E1), e enquadra-se no programa predefinido no Plano Estratégico da Costa da Caparica, que prevê a implantação deste equipamento para a área do PPJU.
2. A construção do edifício do CMIA (Ed03) deve ser objecto de projecto de execução de Arquitectura e deve integrar o programa de ocupação previsto para este equipamento.
3. A sua construção está condicionada pelos parâmetros indicados no quadro representado na “Planta de Implantação”.

#### **Artigo 40º – Edifícios de Apoio ao Equipamento Desportivo**

1. O Plano prevê a construção de dois edifícios destinados ao uso de apoio ao equipamento desportivo dentro da área de equipamento desportivo (D1), indicada na “Planta de Implantação” e designados por Ed04n e Ed04p.
2. Os equipamentos de apoio ao equipamento desportivo devem ser objecto de projecto de execução de Arquitectura, e sujeitas aos parâmetros constantes do quadro constante da “Planta de Implantação”.
3. Devem integrar o seguinte programa de ocupação:
  - a) Ed04n – recepção e balneários
  - b) Ed04p – bar/esplanada/arrecadação/sanitários públicos
4. Para a construção dos edifícios devem ser utilizados materiais naturais: estrutura de betão e acabamentos e revestimentos em madeira tratada.

## **Secção IV – Estabelecimentos de Restauração e Bebidas e Esplanadas**

### **Artigo 41º – Edifícios de Restauração**

1. O Plano prevê a construção dentro da área do Parque de Santo António de dois edifícios destinados ao uso de restauração, designados na “Planta de Implantação”, pelas áreas R1, e R2.
2. As áreas afectas à construção dos edifícios são identificadas na “Planta de Implantação”, como Restaurante Poente (Ed02) e Restaurante Nascente (Ed01). São articulados com os acessos previstos no desenho do parque, e estão sujeitas aos parâmetros constantes do quadro síntese da “Planta de Implantação”.
3. Os equipamentos de restauração devem ser objecto de projecto de execução de Arquitectura, e integrar a seguinte programa de ocupação:
  - a) Cozinha/Serviços
  - b) Instalações Sanitárias
  - c) Sala
4. Para a construção dos edifícios devem ser utilizados materiais naturais: estrutura de betão e acabamentos e revestimentos em madeira tratada.

## **CAPITULO VIII**

### **Execução do Plano**

#### **Artigo 42º – Unidades de Execução**

As unidades de execução a que se refere este artigo estão delimitadas na “Planta de Implantação” e abrange as áreas afectas às parcelas previstas no artigo 12º deste Regulamento:

- a) UE1 – Parque de Santo António;
- b) UE2 – Área de Habitação Social.

#### **Artigo 43º – Sistemas de Execução**

1. As operações de transformação dos usos do solo preconizadas no PPJU serão executadas pelo sistema de imposição administrativa.
2. As unidades de execução, delimitadas na “Planta de Implantação”, ficam sujeitas ao regime de expropriações constante do Decreto-Lei nº 314/2000, de 2 de Dezembro.

## **CAPITULO IX**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 44º - Entrada em Vigor**

O PPJU entra em vigor no dia seguinte ao dia da data da sua publicação em Diário da República.