

Declaração. — Torna-se público que o Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo homologou em 2-3-82, por delegação ministerial, nos termos do Desp. MHOPT 16/81, de 8-9, o Plano Parcial de Urbanização de Almada, cujos regulamento e planta se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do referido Plano Parcial, com o n.º 03.15.03.01/01-92, em 29-5-92.

26-6-92. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *Manuel Antunes Pinto da Cruz*.

Regulamento do Plano Parcial de Almada

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

A área de intervenção do Plano Parcial de Almada é a constante da planta anexa a este regulamento, sendo definida pelo limites e sentido seguintes:

A norte, o Santuário do Cristo-Rei; a nascente e sucessivamente, o Seminário de Almada, a Rua de Fernão Lourenço, a Avenida de Cristo-Rei, a Quinta da Horta, a Rua de D. João de Castro, a Avenida de D. Nuno Álvares Pereira, a Rua de Nuno Álvares Botelho, a Rua da Liberdade, a Rua das Terras dos Corte-Reais, a Rua de Vera Cruz, o Largo de Antero de Quental, a Avenida da Fundação, a Rua do Major Castelino Pais, a Estrada do Brejo, a Travessa do Brejo, a Avenida de D. Filipa de Lencastre, a Avenida do Infante Santo, a Rua de Frei Domingos da Caridade e o prolongamento da Rua de São João; a sul, a Rua do Padre da Nóbrega, a Rua de José Estêvão Coelho de Magalhães, a Rua de Oliveira Martins e a Rua de António Elvas; e a poente, a Auto-Estrada do Sul.

Artigo 2.º

O Plano Parcial de Almada é composto pelos seguintes elementos:

- 1) Plano Parcial de Urbanização elaborado de acordo com o n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 560/71, e nos termos do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 561/71, ambos de 17 de Dezembro;
- 2) Regulamento de aplicação do plano atrás enunciado.

Artigo 3.º

Todas as obras, quer de iniciativa pública, quer privada, a realizar na área definida para o plano obedecerão obrigatoriamente às disposições do presente regulamento e demais peças gráficas.

Artigo 4.º

O Plano Parcial de Almada tem a vigência de cinco anos, finda a qual se iniciará o processo da sua revisão.

Artigo 5.º

Para o correcto entendimento das disposições do presente regulamento serão consideradas as seguintes definições:

1 — Superfície total (S_t):

Entende-se por superfície total de um prédio ou prédios rústicos, à qual se aplicam os índices brutos, uma área, qualquer que seja o uso do solo preconizado no plano, que engloba a superfície urbanizável (S_u) e as áreas necessárias à construção das obras de urbanização secundária (S_s).

A superfície total é medida pelos limites dos prédios rústicos que formam a área em questão.

2 — Superfície urbanizável (S_u):

Entende-se por superfície urbanizável, uma parcela rústica, constituindo parte ou a totalidade de um ou mais prédios rústicos, definida no plano como edificável e que inclui as áreas de implantação das construções (S_c),

as áreas destinadas às obras de urbanização primárias (S_p) e parte das áreas destinadas a urbanização secundária (S_s).

A superfície urbanizável (S_u) é medida subtraindo à superfície total (S_t) as áreas destinadas à instalação das escolas do ensino preparatório e secundário, parque urbano, centro cívico e administrativo e áreas *non aedificandi* da Auto-Estrada do Sul.

3 — Superfície do lote:

Entende-se por superfície do lote a área de terreno marginando a via pública que se destina à construção de um único prédio e inclui a área de implantação das construções e o logradouro privado.

4 — Superfície de urbanização primária (S_p):

Abrange as áreas necessárias para:

- a) Ruas para trânsito automóvel, motociclos, velocípedes e peões;
- b) Logradouros públicos;
- c) Parques de estacionamento públicos;
- d) Faixas para instalação de redes de infra-estruturas urbanas.

5 — Superfície de urbanização secundária (S_s):

Abrange as áreas destinadas a equipamentos públicos ou de interesse colectivo, isto é:

- a) Creches;
- b) Jardins-de-infância;
- c) Escolas primárias, preparatórias e secundárias;
- d) Serviços públicos e cívicos;
- e) Parques públicos e instalações desportivas.

6 — Superfície total de pavimento (S_p):

Para os edifícios construídos ou a construir, sejam quais forem os fins a que se destinem, entende-se por superfície total de pavimento a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, subterrâneos, caves sem uso habitacional e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios (posto de transformação, central térmica, centrais de bombagem), galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público coberto pela edificação.

7 — Superfície de implantação (S_c):

É a área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, varandas e platibandas.

8 — Índice de utilização bruto (U_b):

É igual ao quociente da superfície total de pavimento (S_p) pela superfície urbanizável (S_u).

9 — Índice de utilização do lote (U_l):

É igual ao quociente da superfície total de pavimento (S_p) pela superfície do lote (S_l).

10 — Estandares urbanísticos (A):

Área mínima por m² de pavimento de habitação a reservar para a urbanização secundária.

11 — Altura da fachada (H):

Por altura da fachada entende-se a distância vertical medida no ponto mais alto da fachada, compreendida entre o pavimento do passeio ou rua junto ao edifício e a parte superior da cornija.

12 — Edificação:

Refere-se à construção, reconstrução, modificação ou ampliação em cada lote urbano, mediante a obtenção de licença de construção nos termos do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril.

13 — Loteamento urbano:

Consiste num projecto de loteamento segundo o processo previsto no Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro, Decreto n.º 561/71, de 17 de Dezembro, e Decretos-Leis n.ºs 289/73, de 6 de Junho, e 794/76, de 5 de Novembro, e Portaria n.º 679/73, de 9 de Outubro.

Na falta de planos de pormenor elaborados por iniciativa do Município, o loteamento urbano consiste num projecto de loteamento elaborado por iniciativa particular.

Artigo 6.º

1 — Nas zonas urbanas consolidadas (ZUC) e a renovar (ZUR), como definidas no n.º 4 do artigo 10.º do presente regulamento, os afastamentos entre as fachadas dos edifícios não poderão ser inferiores aos que se

verificam entre os volumes construídos existentes, exceptuando-se os casos previstos no n.º 2 deste artigo.

2 — A deslocação dos planos marginais e rectificação dos alinhamentos só será admitida em zonas urbanas consolidadas (ZUC) ou a renovar (ZUR) desde que previsto em plano de pormenor elaborado pelo Município.

3 — Nos casos de construções novas, excluídos os casos preferidos nos n.ºs 1 e 2, a distância mínima absoluta entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimento de habitação não poderá ser inferior a 10 m conforme se estabelece no artigo 60.º do RGEU.

Nos casos em que apenas na fachada de uma das edificações existam vãos de compartimento de habitação e se trate de edifícios com um ou, no máximo, dois pisos, a distância mínima referida no parágrafo anterior poderá ser reduzida para 6 m desde que seja respeitado o artigo 39.º do RGEU (45º).

4 — Nas zonas urbanas de expansão (ZUE), como definidas no n.º 4 do artigo 10.º deste regulamento, a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos impasses ou das vias de acesso aos estabelecimentos privados, deve corresponder à largura da faixa de circulação acrescentada de:

5 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura igual ou inferior a 8 m;

7,50 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura compreendida entre 8 m e 15 m;

10 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura superior a 15 m.

5 — Nas construções em banda contínua, a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal, não poderá exceder os 12 m, excepto com varandas abertas de balanço nunca superior a 2 m e exceptuando ainda:

- a) Os casos de pisos em cave, rés-do-chão e 1.º andar quando não utilizados para habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão ou plano de pormenor da área urbanizável;
- b) O caso de edifícios especiais de equipamento;
- c) O caso de edifícios destinados exclusivamente a escritórios, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 14 m;
- d) O caso de edifícios singulares projectados em conjunto com a sua envolvente.

6 — A altura máxima dos edifícios será definida em função da largura dos arruamentos adjacentes:

a) Sem prejuízo do RGEU, nem do disposto em planos de pormenor aprovados, a relação entre a largura dos arruamentos e a altura das fachadas dos edifícios cuja construção é neles autorizada será a seguinte:

Arruamentos com menos de 5 m — 3,50 m;

Arruamentos entre 6 m e 8 m — 6,50 m;

Arruamentos entre 8 m e 12 m — 9,70 m;

Arruamentos entre 12 m e 15 m — 12,70 m;

Arruamentos entre 15 m e 18 m — 15,70 m;

Arruamentos entre 18 m e 21 m — 18,70 m;

Arruamentos entre 21 m e 28 m — 21,70 m;

Arruamentos com mais de 28 m — 27,70 m;

entendendo-se por largura do arruamento a distância entre fachadas;

b) Não serão permitidas tolerâncias especiais nos gavetos ou tirando partido de praças, pracetas, jardins públicos ou outros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos gerais de conjunto objecto de plano de pormenor aprovado;

c) Nos edifícios a construir em arruamentos com mais de 6 m, poderão ser autorizados os andares recuados acima do último piso servido por elevadores, sendo a cobertura em laje ou então em aproveitamento do vão do telhado. Este aproveitamento não deverá exceder, em nenhum caso e no ponto máximo, 3,50 m acima da altura da fachada e deverá recuar tanto quanto for a referida

elevação, excluídas as chaminés, antenas de televisão, pára-raios e similares, num mínimo de 3 m em relação ao plano marginal. Não serão permitidos volumes de construção excedendo planos a 45º passando pelas linhas superiores da fachada;

d) Quando qualquer edifício a construir se localize entre outros dois com alturas superiores às definidas na alínea a) e cuja remodelação seja improvável, poderá ser admitido o acréscimo da altura, como disposto no § 4.º do artigo 59.º do RGEU.

Artigo 7.º

1 — Serão identificadas nos desenhos do plano de pormenor as árvores ou maciços de arborização que se enquadrem na previsão do artigo 126.º do RGEU, as quais para todos os efeitos se consideram desde logo classificadas.

2 — Qualquer remodelação ou derrube de árvores ou maciços de arborização, tida por inevitável por motivos reconhecidos como válidos, será objecto de prévia autorização da Câmara Municipal, a qual determinará a sucessiva florestação, considerando-se para todos os efeitos o terreno ocupado por aqueles elementos como não edificável.

Artigo 8.º

A Câmara Municipal poderá suspender as licenças de obras concedidas sempre que o estudo e identificação de elementos arquitectónicos ou achados arqueológicos descobertos durante a respectiva execução o justifique.

A continuação dos trabalhos deverá ser orientada em coordenação com o organismo competente da administração central.

Artigo 9.º

1 — Nas áreas destinadas à instalação de actividades terciárias em geral, deverá ser previsto estacionamento automóvel, na proporção de 1 m² por cada 2 m² de superfície de pavimento, no envasamento das construções, dentro da área do lote.

2 — Nas instalações hoteleiras a localizar nas zonas urbanas é obrigatório prever uma área de estacionamento de 30 m² por cada cinco quartos de hóspedes.

3 — Nas salas de espectáculos e outros locais públicos de reunião, deverão prever-se 25 m² de área de estacionamento por cada 25 lugares.

CAPÍTULO II

Regulamentação específica das zonas

SECÇÃO I

Zonas urbanas

Artigo 10.º

1 — As zonas urbanas destinam-se a habitação e equipamento complementar tal como instalações culturais, recreativas, comerciais e serviços.

2 — Admite-se, no entanto, a instalação de actividades artesanais e industriais compatíveis com a habitação, bem como a instalação de unidades hoteleiras e serviços, desde que seja respeitada a superfície de pavimento proposta e garantidas as áreas de estacionamento fixadas nas respectivas disposições deste regulamento.

3 — Nestas zonas, os postos de transformação de energia eléctrica deverão localizar-se preferencialmente nos pisos térreos das edificações.

4 — As zonas urbanas classificam-se, quanto ao tipo de intervenção, em consolidadas (ZUC), de renovação (ZUR) e de expansão (ZUE):

a) Zonas urbanas consolidadas (ZUC) são aquelas onde existem infra-estruturas primárias e secundárias, estando definidos os alinhamentos dos planos marginais na maioria dos lotes por edifícios que se considera de manter;

- a.1) A concretização do plano nas ZUC pode fazer-se através da edificação lote a lote ou do loteamento urbano;
- a.2) A edificação far-se-á nos termos do Decreto-Lei n.º 166/70, de 15 de Abril, de acordo com os condicionamentos definidos para cada tipo de ZUC;
- a.3) Nestas zonas, a abertura de novas vias públicas apenas poderá ser realizada por iniciativa do Município, de acordo com o plano de pormenor aprovado;
- a.4) A concessão da licença de loteamento nas ZUC ficará dependente do pagamento, pelo requerente, de uma quantia correspondente aos encargos da administração com a instalação de infra-estruturas;
- b) Zonas urbanas a renovar (ZUR) são aquelas onde já existe uma grande ocupação do solo, com ou sem infra-estruturas primárias e secundárias, mas em que grande número de edifícios, pelo seu estado de degradação, necessitam de ser substituídos ou de uma profunda intervenção de renovação; são também aquelas em que, independentemente do estado dos edifícios, é indispensável a construção das redes de infra-estruturas primárias.

A edificação, a reconstrução ou o loteamento urbano numa ZUR serão sempre precedidas da elaboração de um plano de renovação urbana ou de um projecto de recuperação a elaborar por iniciativa da Câmara, exceptuando-se os casos de reconstrução que não comprometam o objectivo da reestruturação definida no plano parcial;

- c) Zonas urbanas de expansão (ZUE) são aquelas onde o plano prevê a construção de novos conjuntos residenciais e que, para que possam ser divididas em lotes para edificação urbana, exige a construção das obras de urbanização primária e secundária.

As ZUE destinam-se a actividade residencial e a todas as actividades terciárias complementares desta. Excluem-se as indústrias de qualquer tipo, as actividades artesanais que não sejam de serviço e toda e qualquer actividade que prejudique o carácter residencial da zona.

SECÇÃO II

Zonamento

Artigo 11.º

Na área de intervenção do plano parcial é fixado o seguinte zonamento, em conformidade com os respectivos elementos gráficos:

Zona 1:

- 1A — Pragal;
- 1B — De expansão;
- 1C — Zona Sul I;
- 1D — Zona Sul II.

Zona 2:

- 2A — Bento Gonçalves;
- 2B — Feijó;
- 2C — Chegadoinho;
- 2D — De expansão.

Zona 3:

- 3A — Zona verde de protecção;
- 3B — Zona verde de recreio.

Zona 4:

- 4A — Equipamento escolar;
- 4B — Centro cívico;
- 4C — Reserva para equipamento.

Artigo 12.º

1 — A zona de 1A — Pragal é classificada como zona urbana consolidada (ZUC).

2 — Nesta zona a edificação fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Os edifícios a construir nas faixas marginais às vias públicas existentes serão do tipo unifamiliar, em banda, de dois pisos, ou plurifamiliares, até a um máximo de três pisos, podendo agregar outras funções nos pisos térreos das construções;
- b) A edificação em lotes livres ou a reconstrução serão definidas em função dos condicionamentos previstos no artigo 6.º não podendo, em caso algum, ultrapassar o índice 1,8 ($U_i \leq 1,8$) aplicado a uma faixa marginal à via pública com uma profundidade máxima de 25 m, medida a partir do plano marginal;
- c) A área a ocupar por construções anexas (garagens, arrecadações ou outras destinadas a actividades complementares da habitação) deverá estar contida na superfície total de pavimento resultante da aplicação do índice U ao lote. A altura destes anexos não poderá ultrapassar os 3 m. As áreas de garagem, desde que se trate de edifícios plurifamiliares com mais de quatro fogos, não entram no cálculo da superfície total de pavimento;
- d) Nos lotes, livres ou construídos, destinados a actividades artesanais ou industriais compatíveis com a zona, o índice de utilização do lote não poderá ser superior a 1 ($U_i \leq 1$);
- e) Sem prejuízo do disposto no artigo 6.º deste regulamento, que define os afastamentos e alturas dos edifícios, a altura máxima das fachadas não poderá ultrapassar os 9,50 m.

3 — As áreas de estacionamento a prever deverão obedecer ao seguinte:

- a) Quando se trata de construção de edifícios residenciais plurifamiliares deverá prever-se, no interior do lote, área de estacionamento privativo, na proporção de um carro por cada dois fogos, com uma área livre de estacionamento de 20 m² por carro;
- b) Nos edifícios não exclusivamente residenciais deverão prever-se áreas de estacionamento na proporção de 15 m² por cada 100 m² de lotes de terreno para actividades artesanais e industriais, sendo 50% para uso público.

Artigo 13.º

1 — A zona 1B é classificada como zona urbana de expansão (ZUE).

2 — Nesta zona, o plano processar-se-á através de plano de pormenor, ao qual se deverão sujeitar os processos de loteamento dos diferentes prédios rústicos.

3 — Na zona 1B, a edificação fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização bruto: $U_b \leq 0,78$;
- b) Áreas para urbanização primária:

Espaço verde público ligado à habitação — 3 m²/hab.;

Estacionamento ligado a habitação — um carro por cada dois fogos;
comércio e serviços — 25 m² de estacionamento por cada 50 m² de área de comércio e serviços;

- c) Áreas de urbanização secundária:

Equipamento de apoio à infância — 0,99 m²/hab.;

Escola primária — 1,4 m²/hab.;

Escola preparatória — 2,25 m²/hab.;

Escola secundária — 2,42 m²/hab.;

Equipamento sanitário-assistencial — 0,35 m²;

Equipamento cívico, cultural, administrativo — 0,4 m²/hab.;

Espaços verdes, equipamento de recreio e desporto —

3,5 m²/hab.

11,31 m²/hab.

Artigo 14.º

1 — A zona 1C — Zona Sul I é classificada como zona urbana consolidada (ZUC).

2 — Na zona 1C só são permitidas intervenções previstas em plano de pormenor elaborado pelo Município.

3 — Nas obras de alteração não é autorizado o aumento do número de fogos existentes, nem do espaço destinado a actividades comerciais e industriais.

4 — Nesta zona a edificação fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Nos casos de reconstrução, a superfície de pavimento do edifício a construir não poderá ser superior à do edifício existente na data de aprovação deste regulamento, não entrando no cálculo da área as construções anexas existentes nos logradouros;
- b) A distância entre fachadas será como definido no artigo 6.º deste regulamento;
- c) Nas novas construções, deverão prever-se 25 m² de estacionamento por cada 50 m² de área útil de comércio ou escritórios e 25 m² de estacionamento por fogo;
- d) Nos lotes edificáveis, deverá ser prevista uma área de 3 m² por cada 30 m² de superfície de pavimento destinada a espaço público de recreio ligado à habitação. Este espaço deverá localizar-se ao nível térreo, podendo ser construído sobre um terraço;
- e) Nesta zona a Câmara Municipal de Almada poderá impor, na elaboração dos estudos, a reserva da área construída para instalação de equipamentos de interesse colectivo;
- f) Quando se verifique ser tecnicamente inviável a reserva de área prevista no parágrafo anterior, poderá aceitar-se a redução da área a ceder ao Município, mediante acordo sob a forma de compensação.

Artigo 15.º

1 — A zona 1D — Zona Sul II é classificada como zona urbana de renovação (ZUR), prevendo-se a substituição gradual dos edifícios e a rectificação do alinhamento de algumas vias.

2 — Nesta zona, a edificação fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A edificação, a reconstrução ou o loteamento urbano serão sempre precedidos da elaboração de um plano de renovação urbana ou de um projecto de urbanização, como definido pelo n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 804/76, de 8 de Novembro, a elaborar por iniciativa da Câmara Municipal de Almada, exceptuando-se os casos de reconstrução que não comprometam o objectivo da reestruturação definida no Plano Parcial de Urbanização;
- b) Nestas áreas são admitidas as funções complementares, como instalações culturais, recreativas e turísticas, actividades comerciais e de serviço;
- c) Nesta zona a abertura de novas vias públicas apenas poderá ser realizada por iniciativa do Município;
- d) Sem prejuízo do RGEU e do artigo 6.º deste regulamento, nos casos de reconstrução previstos na alínea b) acima, a superfície total de pavimento reconstruível será definida pelo plano de renovação urbana, com um índice de utilização máximo, para a área total, de 0,78 ($U_b \leq 0,78$) e, para o lote, de 2,40 ($U_l \leq 2,40$).

3 — Quando a intervenção abranja um número significativo de lotes num mesmo quarteirão, deverão ser previstas áreas para urbanização secundária, salvo indicação em contrário expressa no plano de renovação respectivo.

Em casos tecnicamente justificáveis, poderá aceitar-se uma redução das áreas a ceder ao Município, mediante acordo sobre a forma de compensação, sem prejuízo do pagamento das mais-valias previstas na lei.

Artigo 16.º

1 — A zona 2A — Bairro Bento Gonçalves é classificada como zona urbana consolidada (ZUC).

2 — Nesta zona só são permitidas as intervenções destinadas a manter o estado de conservação dos edifícios existentes ou, quando necessário, melhorar as condições habitacionais sem aumento da área de pavimento.

Artigo 17.º

1 — A zona 2B — Feijó é classificada como zona urbana consolidada (ZUC).

2 — Nesta zona é permitida a substituição gradual dos edifícios existentes sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Os edifícios a construir nas faixas marginais às vias públicas existentes serão do tipo plurifamiliar, em banda, podendo agregar outras funções desde que nas condições expressas no artigo 10.º deste regulamento;
- b) A edificação em lotes livres ou a reconstrução serão definidas em função dos condicionamentos previstos no artigo 6.º deste regulamento, não podendo, em caso algum, ultrapassar o índice 2,4 aplicado a uma faixa do lote com uma profundidade máxima de 25 m, medida a partir do plano marginal;
- c) A área a ocupar por construções anexas (garagens, arrecadações ou outras destinadas a actividades complementares da habitação) deverá estar contida na superfície total de pavimento resultante da aplicação do índice U ao lote. As áreas de garagem não entram no cálculo da superfície de pavimento;
- d) Nos lotes, livres ou construídos, destinados a actividades artesanais ou industriais compatíveis com a zona, o índice de utilização do lote não poderá ser superior a 1 ($U_l \leq 1$);
- e) Sem prejuízo do disposto no artigo 6.º deste regulamento, que define os afastamentos e alturas dos edifícios, a altura máxima das fachadas não poderá ultrapassar os 18,5 m.

3 — As áreas de estacionamento a prever deverão obedecer ao seguinte:

- a) Quando se trate de construção de edifícios residenciais plurifamiliares, deverá prever-se, no interior do lote, área de estacionamento privativo, na proporção de um carro por cada dois fogos, com uma área livre de estacionamento de 20 m² por carro;
- b) Nos edifícios não exclusivamente residenciais, deverão prever-se áreas de estacionamento na proporção de 15 m² por cada 100 m² de lotes de terreno para actividades artesanais e industriais, sendo 50% para uso público.

Artigo 18.º

1 — A zona 2C — Chegadoinho é classificada como zona urbana a renovar (ZUR).

2 — Esta zona deverá ser objecto de um projecto de recuperação.

3 — Enquanto tal projecto não for realizado, as obras de conservação e melhoria das condições de habitabilidade dos edifícios serão executadas, a título precário, não podendo, em caso algum, implicar aumento da área de pavimento existente à data da aprovação deste regulamento.

Artigo 19.º

1 — A zona 2D é classificada como zona urbana de expansão (ZUE).

2 — Na zona 2D, a edificação fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização bruto: $U_b \leq 0,70$;
- b) Áreas para urbanização primária:

Espaço verde público ligado à habitação — 5 m²/hab.;

Estacionamento ligado a	habitação — um carro por cada dois fogos;
	comércio e serviços — 25 m ² de estacionamento por cada 50 m ² de área de comércio e serviços;

c) Áreas de urbanização secundária:

Equipamento de apoio à infância — 0,72 m ² /hab.;	
Escola primária — 1,76 m ² /hab.;	
Escola preparatória — 1,45 m ² /hab.;	
Escola secundária — 2,59 m ² /hab.;	
Equipamento sanitário-assistencial — 0,22 m ² ;	
Equipamento cívico, cultural, administrativo — 0,15 m ² ;	
Espaços verdes, equipamento de recreio e desporto —	
	4,47 m ² .
	<u>11,36 m²/hab.</u>

Artigo 20.º

1 — As zonas verdes de protecção, referidas no plano como zona 3A, são zonas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- A estabilidade física, nomeadamente escosta e linhas de água;
- Os valores paisagísticos e culturais, naturais ou humanizados, nomeadamente coberto vegetal e valores arquitectónicos;
- As zonas de recreio inseridas na estrutura verde proposta;
- As infra-estruturas nomeadamente rodovias.

2 — Nestas zonas é proibida a construção, quaisquer que sejam os fins a que se destina, com excepção para viação ou instalações técnicas municipais ou de outras entidades fornecedoras de serviços públicos.

Todavia, tais construções deverão respeitar a função de protecção do património paisagístico e do equilíbrio biofísico que se pretende atingir com o estabelecimento destas zonas.

3 — Nestas zonas poderá ser localizado equipamento de recreio e lazer desde que previsto em plano de pormenor aprovado.

Artigo 21.º

1 — As zonas verdes de recreio, referidas no plano como zona 3B, destinam-se ao recreio e lazer ao ar livre, devidamente equipadas e regulamentadas, e subdividem-se em zonas de recreio ligado à habitação e zonas verdes complementares (parque urbano).

2 — Todas estas áreas serão áreas públicas. A sua construção será definida em plano de pormenor.

3 — As zonas verdes de recreio ligadas à habitação são zonas integradas na malha habitacional, com equipamentos de apoio ao recreio e lazer dos diferentes níveis etários: infantil, jovens, adultos e terceira idade.

4 — As zonas verdes complementares (parque urbano) são zonas exteriores à malha habitacional e cuja função será, para além de apoio às actividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos eco-sistemas naturais.

5 — Nas áreas definidas nos números anteriores observar-se-á o seguinte regime transitório, que antecederá a transferência da sua posse e propriedade para a administração.

Não serão permitidos:

- A execução de quaisquer construções;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- Alteração à topografia do solo;
- Derrube de quaisquer árvores;
- Descarga de entulho de qualquer tipo;
- Instalação de lixeiras, parques de sucatas e depósito de materiais de qualquer tipo.

Artigo 22.º

1 — As zonas referidas no plano como zona 4A destinam-se a equipamento escolar.

2 — A zona referida no plano como 4B destina-se à instalação de centro cívico.

3 — O plano prevê ainda uma zona de reserva para equipamentos (4C), cujo uso poderá ser definido pela Câmara em qualquer momento.

Artigo 23.º

Nas áreas definidas nos respectivos elementos gráficos como destinadas à instalação de equipamento público ou de interesse e utilização colectiva, zonas 3 e 4, será observado o seguinte regime:

- No período que antecede a transferência da respectiva posse e propriedade para a administração manterão os terrenos o uso agrícola actual;
- Nesse período não será permitida:
 - A execução de quaisquer construções;
 - A distribuição do coberto vegetal e a alteração da topografia do terreno;
 - A instalação de lixeiras, parque de sucatas e depósitos de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

CAPÍTULO III

Realização do plano

Artigo 24.º

O alvará de licença de construção ou de loteamento que titulará o direito de ser executada determinada superfície de pavimento, conterá obrigatoriamente as disposições previstas no plano de pormenor e respectivo regulamento. Conterá ainda a indicação dos prazos para a execução das infra-estruturas, da construção dos edifícios e também a indicação do número de fogos sujeitos à observância de valores máximos para as rendas ou preços de venda a praticar, nos termos do artigo 35.º, alínea a), do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, bem como a programação da construção dos fogos permitidos, de acordo com o disposto no artigo 35.º, alínea b), do diploma citado.

Artigo 25.º

Em função da área de terreno de que cada proprietário dispõe, o plano determinará a respectiva superfície de pavimento para a edificação em lote ou loteamento urbano.

Artigo 26.º

Definida a área do lote ou lotes a que corresponde uma dada superfície de pavimento, será o terreno restante cedido ao Município para a instalação de equipamento.

Artigo 27.º

A instalação de equipamento resulta exclusivamente do cumprimento das soluções urbanísticas de ordenamento consagradas em plano, reservando-se o Município o direito de efectuar as permutas de terreno que se mostrem necessárias a tal fim.

Artigo 28.º

Ao pretender executar a superfície de pavimento permitida, deverá cada proprietário requerer o licenciamento da construção ou do loteamento, solicitando à Câmara Municipal o fornecimento do extracto do plano que inclui a respectiva propriedade.

Artigo 29.º

Com o extracto do plano será obrigatoriamente fornecido, devendo o requerente liquidar os respectivos custos:

- Projecto de loteamento;
- Projecto de execução das infra-estruturas a realizar;
- Projecto base do arranjo de espaços exteriores.

Artigo 30.º

Cumprindo-se estritamente as disposições do plano, poderá cada proprietário escolher a localização das construções a efectuar, correspondentes às respectivas superfícies de pavimento.

