

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/2005**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Almada aprovou, em 29 de Julho de 2004, o Plano de Pormenor do Jardim Urbano na Costa da Caparica, no município de Almada, integrado no âmbito do Programa Polis — Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de Maio.

O Plano de Pormenor foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no n.º 2 do artigo 3.º deste diploma legal.

A área abrangida pelo Plano de Pormenor do Jardim Urbano, na Costa da Caparica, município de Almada, está incluída na área de intervenção do Programa Polis de Almada, delimitada no Decreto-Lei n.º 119/2000, de 4 de Julho.

Na área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Almada, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, de 14 de Janeiro, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 100/98, de 4 de Agosto.

A área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se ainda abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de Abril, e pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, de 25 de Junho.

O Plano de Pormenor do Jardim Urbano altera a classificação e qualificação de espaços prevista no Plano Director Municipal de Almada por, designadamente, proceder à alteração da qualificação de uma área de espaços urbanos e urbanizáveis — verdes de recreio e lazer, coincidente com a proposta UE2, que passa a qualificar-se como áreas urbanizadas e de urbanização programada, e a classificação do solo na área da UE1 de solo urbano para solo rural.

O Plano de Pormenor encontra-se, deste modo, sujeito a ratificação pelo Governo, nos termos do previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

De salientar, no que respeita às acções previstas no Plano de Pormenor incompatíveis com o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional (REN), que é aplicável o disposto no respectivo regime jurídico da REN, estabelecido no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, ter sido obtido o respectivo reconhecimento do interesse público através do despacho conjunto dos Ministros das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional e do Ambiente e do Ordenamento do Território, de 25 de Janeiro de 2005.

Foi emitido o parecer favorável da comissão técnica de acompanhamento previsto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Considerando o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, conjugado com a alínea e) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção

conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Jardim Urbano na Costa da Caparica, no município de Almada, cujo Regulamento, planta de implementação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam revogadas todas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Almada contrárias ao disposto no presente Plano de Pormenor na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 27 de Janeiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO JARDIM URBANO NA COSTA DA CAPARICA

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### 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 da Caparica, adiante designado por PPJU.

2 — Para além das disposições contidas nos Decretos-Leis n.ºs 380/99, de 22 de Setembro, e 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 n.º 314/2000, de 2 de Setembro.

3 — O presente Regulamento aplica-se à área objecto do Plano identificada na planta de implantação.

##### Artigo 2.º

##### Objectivos e estratégia

1 — O PPJU insere-se na estratégia de intervenção do Programa Polis na Costa da Caparica, onde a especificidade do programa de criação de um parque urbano e de edifícios para realojamento determina 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 da Caparica e de Santo António da 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 3.º

##### 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 Sintra-Sado (POOC-SS) e com o Plano Director Municipal de Almada (PDMA).

## Artigo 4.º

**Conteúdo documental**

1 — O PPJU é constituído pelos seguintes elementos, que constituem o volume I:

- a) O presente Regulamento;
- b) A planta de implantação;
- c) A planta de condicionantes.

2 — O PPJU é acompanhado pelos seguintes elementos, que constituem o volume 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 volume III:

- a) Extracto da planta de ordenamento do PDMA;
- b) Extracto da síntese do POOC-SS;
- 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-SS;
- x) Extracto do Regulamento do PDMA.

## Artigo 5.º

**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» — 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» — 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 6.º

**Vinculação jurídica**

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

## CAPÍTULO II

**Servidões e restrições de utilidade pública**

## Artigo 7.º

**Reserva Ecológica Nacional**

As áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN), delimitadas na planta de condicionantes, estão sujeitas ao regime jurídico aplicável.

## Artigo 8.º

**Outras servidões e restrições de utilidade pública**

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 da Caparica);
- c) Domínio hídrico (linhas de água — vala B);
- d) Redes de esgotos pluviais previstas.

## CAPÍTULO III

**Condições gerais da concepção do espaço e do uso do solo**

## SECÇÃO I

**Qualificação do solo**

## Artigo 9.º

**Zonamento**

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 — correspondem à parcela destinada à área de habitação social — Programa Especial de Realojamento (PER);
- b) Áreas de enquadramento — correspondem à parcela destinada ao Parque de Santo António.

## SECÇÃO II

**Disposições gerais**

## Artigo 10.º

**Actividades**

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

## Artigo 11.º

**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 127.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, todas as restantes construções existentes, à excepção do posto de transformação e da estação elevatória, que são integradas no conjunto edificado.

2 — As demolições estão representadas na planta de sobreposição, integrada no volume III deste Plano.

## SECÇÃO III

**Uso do solo**

## Artigo 12.º

**Espaço urbanizável**

A área de habitação social, no âmbito do 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 13.º

**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 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.

## CAPÍTULO IV

**Condições relativas às operações de transformação fundiária**

## SECÇÃO I

**Operações de reparcelamento**

## Artigo 14.º

**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 n.º 1, e de área de habitação social, parcela n.º 2, de acordo com a configuração do Plano.

2 — A operação a realizar na parcela n.º 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 n.º 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 15.º

**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 da 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 16.º

**Constituição do loteamento**

1 — Nesta operação de loteamento da parcela n.º 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 24,5 m. A largura é de 12 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.

## CAPÍTULO V

**Condições relativas às obras de urbanização**

## Artigo 17.º

**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 18.º

**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 6,5 m, com camada de desgaste sobrebases e sub-bases;

Zona de inversão de marcha;

Estacionamento perpendicular ao longo de uma faixa a sul da via sul, em bolsas de quatro lugares agrupados, e estacionamento longitudinal ao longo de uma faixa a norte da via sul, em bolsas de dois lugares agrupados, separado por um lancil guia de pedra em diferenciação do pavimento;

Passeio pedonal de 3 m 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 sobrebase;

Passeio de 2,5 m mais 3,5 m 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 sobrebase e integrando as caldeiras para a plantação de árvores;

Lancil em pedra com 12 cm 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 3,5 m, com camada de desgaste sobrebases e sub-bases;

Ciclovia dedicada com 2 m 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 m de largo, ao longo da via norte; Bolsa de estacionamento pontual a norte da via norte com 6 m de largo, condicionada às árvores existentes;

Lancil guia de pedra, em delimitação da área de estacionamento com faixa de rodagem;

Lancil em pedra com 12 cm de altura, em delimitação da faixa de rodagem com passeio.

## Artigo 19.º

**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 da Caparica.

4 — A rede de rega é alimentada pela rede de abastecimento de água, sendo obrigatória 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 da Caparica, articulando-se com o Plano de Pormenor 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 Plano de Pormenor 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 20.º

##### 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 21.º

##### Estação elevatória

1 — O Plano prevê a remodelação e a integração da área afectada 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 afectada a esta infra-estrutura, sujeitos a projecto de arquitectura.

## CAPÍTULO VI

### Área de habitação social

#### Artigo 22.º

##### 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 n.ºs 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 a 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 n.ºs 1 e 39) são destinados a actividades dos sectores de comércio, da indústria ou dos serviços, em unidades de pequena dimensão, que cumpram o disposto no n.º 4.1.8 das recomendações técnicas para habitação social (RTHS).

#### Artigo 23.º

##### Configuração geral da edificação

1 — Os edifícios a construir deverão formar duas bandas contínuas de edifícios geminados com três pisos acima do solo e cobertura plana.

2 — O piso térreo constitui um embasamento, pelo que a cota da laje de pavimento do 1.º piso é constante ao longo de todos os edifícios de habitação.

3 — O volume formado pelos pisos 1 e 2 é recuado 1 m 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 24.º

##### Implantação da edificação

1 — O piso térreo deverá ser construído na faixa entre os 3,5 m e os 21,5 m de afastamento em relação ao início do lote, formando dois pátios de solo permeável no seu interior, cada um com uma

área mínima de 16,20 m<sup>2</sup>, numa faixa entre os 10,5 m e os 15,5 m de afastamento relativamente ao início do lote.

2 — Os dois pisos acima do piso térreo deverão ser recuados 4,5 m relativamente ao início do lote, numa faixa construída de 6 m, até um afastamento de 10,5 m em relação ao início do lote.

3 — A implantação dos edifícios está representada no desenho arquitectura — implantação, constituindo os elementos técnicos deste Plano.

#### Artigo 25.º

##### 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 quatro fogos. Dois fogos de tipologia T3 no piso térreo, com possibilidade de posterior evolução em dúplex para T4, e dois fogos de tipologia T2, com desenvolvimento em dúplex, nos pisos 1 e 2;

HB — edifício de habitação multifamiliar constituído por quatro fogos. Dois fogos de tipologia T4, com desenvolvimento em dúplex, no piso térreo e piso 1, e dois fogos de tipologia T2, com desenvolvimento em dúplex, nos pisos 1 e 2.

HC — edifício de habitação multifamiliar constituído por dois fogos. Um de tipologia T3 no piso térreo, com possibilidade de posterior evolução em dúplex para T4, e outro de tipologia T2, com desenvolvimento em dúplex, nos pisos 1 e 2.

2 — Os edifícios referidos no número 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 26.º

##### 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 1.º e 2.º pisos desenvolvem-se em dúplex e têm acesso da rua ao 1.º piso, a partir de escada a construir na faixa compreendida entre o início do lote e os 3,5 m de afastamento em relação a este.

#### Artigo 27.º

##### Tipologias dos fogos

1 — As tipologias dos fogos deverão respeitar o disposto no artigo 25.º, alínea 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 28.º

##### Envolvente da edificação

1 — As coberturas devem ser planas e integrar isolamento térmico e impermeabilização, conforme a alínea c) do n.º 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 os 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 número 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 29.º

##### 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 6 m, situada entre as linhas de 15,5 m e 21,5 m de afastamento relativamente ao início do lote;
- b) A altura máxima de construção acima da cobertura do piso térreo é de 3 m;

- c) A área bruta máxima de construção de ampliação possível é de 36 m<sup>2</sup> por fogo;
- d) A cobertura da nova construção será plana, e os restantes elementos construtivos, idênticos aos da construção existente.

#### Artigo 30.º

##### 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 31.º

##### Instalações técnicas especiais

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

## CAPÍTULO VII

### Espaços verdes de recreio e lazer

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 32.º

##### 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

#### SUBSECÇÃO I

##### Áreas verdes

#### Artigo 33.º

##### 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 de 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 incentivo à regeneração natural:

Eliminação do acacial existente, e sua substituição por pinheiro-manso (*Pinus pinea*) e tamarqueira (*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, juntos à vala B, com dominância de tamar-

queira (*Tamarix* sp.), e articulada com o Plano de Pormenor das 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 1,5 m x 1,5 m 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 34.º

##### 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 80 cm, 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 35.º

##### 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 o betão.

#### Artigo 36.º

##### 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 m;
- 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.

## SUBSECÇÃO II

### Instalações desportivas de recreio e lazer

#### Artigo 37.º

##### 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 e 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 anos para o parque juvenil.

4 — A superfície de impacte ao equipamento infantil e juvenil será em caixa de areão grosso de rio com caixa drenante de 40 cm de espessura.

5 — Os materiais a utilizar nos equipamentos lúdicos deverão ser a madeira tratada por autoclave.

6 — O parque de merendas deve conter mesas, bancos e papeleiras no mínimo agrupados em 10 unidades diferenciadas.

## SECÇÃO III

### Equipamentos de utilização colectiva

#### Artigo 38.º

##### 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 m × 20 m;  
Faixa de segurança de 1,5 m medidos a partir do limite dos campos;  
Drenagem interna;  
Pavimento poroso com caixa drenante de 40 cm;  
Bancadas laterais em betão e madeira;  
Muro em limite de recinto com 3 m de altura;

- b) Campos de ténis — três unidades:

Dimensão mínima de 18 m × 36 m;  
Faixa de segurança de 1,5 m medidos a partir do limite dos campos;  
Drenagem interna;  
Pavimento poroso, com caixa drenante de 40 cm de espessura;  
Vedações metálicas rígidas electrossoldadas zincadas à cor natural.

#### Artigo 39.º

##### Centro de monitorização e de interpretação ambiental (CMIA)

1 — O Plano prevê a construção de um centro de monitorização e de interpretação ambiental (CMIA), correspondente 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 40.º

##### 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 sujeitos 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 41.º

##### 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 o 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.

## CAPÍTULO VIII

### Execução do Plano

#### Artigo 42.º

##### Unidades de execução

As unidades de execução a que se refere este artigo estão delimitadas na planta de implantação e abrangem as áreas afectas às parcelas previstas no artigo 12.º deste Regulamento:

- a) UE1 — Parque de Santo António;
- b) UE2 — área de habitação social.

#### Artigo 43.º

##### 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 n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

## CAPÍTULO IX

### Disposições finais

#### Artigo 44.º

##### Entrada em vigor

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

