

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97

Na sequência da aprovação do Plano Director Municipal, a Câmara Municipal de Almada iniciou o respectivo processo de ratificação, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Constata-se que se encontram ultrapassados os motivos que serviram de fundamento à recusa de ratificação do Plano Director Municipal de Almada, constantes da Resolução do Conselho de Ministros n.º 100/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 233, de 9 de Outubro de 1995, posteriormente revogada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 25/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 26 de Março de 1996, verificando-se, assim, que se encontram cumpridas as demais disposições legais e regulamentares em vigor.

Todavia, a classificação de espaço industrial prevista na planta de ordenamento e no segundo parágrafo do artigo 13.º do Regulamento do Plano para os terrenos designados «Margueira» prejudica, e põe em causa, o programa de utilização definido pelo Estado para o local, nos termos da Portaria n.º 343/95, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 14 de Outubro de 1995.

De referir que o programa regulado por esta portaria se encontra actualmente em desenvolvimento, tendo a área em questão sido transmitida para o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Margueira Capital, como forma de realização da subscrição de unidades de participação, e estando já inscrita na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada a favor do adquirente.

Desta forma, exclui-se de ratificação a área em causa, bem como o disposto sobre a mesma no Regulamento do PDM, em particular nos respectivos artigos 13.º, 110.º e 111.º, ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Por outro lado, o Governo tem em curso, no território do município, um vasto projecto de intervenção dentro da área abrangida pelo Plano Integrado de Almada (PIA), com vista à construção de habitações a baixos custos, através do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE), devendo referir-se, em particular, os empreendimentos de habitação económica lançados ao abrigo do regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 164/93, de 7 de Maio, num total de 1573 fogs.

A evolução das circunstâncias locais e da península de Setúbal, ocorrida desde 1973, ano em que o PIA foi aprovado, bem como o previsível impacte da construção da estação do Pragal da ligação ferroviária Norte-Sul através da Ponte de 25 de Abril, aconselha uma próxima revisão das suas previsões, dada a preocupação de instalar equipamentos de apoio necessários à qualidade de vida da população ali residente e diversificação funcional dos projectos a concretizar.

Neste contexto, cumpre ao Governo tomar as medidas de planeamento, programação e execução necessárias à conclusão do PIA, sem prejuízo da desejável cooperação com a Câmara Municipal de Almada neste domínio, tendo em conta, nomeadamente, o disposto no artigo 65.º do Decreto-Lei n.º 498/91, de 29 de Novembro, e no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

Assim, com fundamento na alínea c) do n.º 2 e no n.º 3.º do citado artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, é excluída de ratificação a área delimitada pelo PIA, em particular na alínea c) do artigo 8.º e nos artigos 21.º a 28.º e 100.º, mas sem prejuízo do disposto nos artigos 121.º e 124.º sobre o nó ferroviário em construção no seu interior.

Além disso, por razões de superior interesse público, como são as inerentes à defesa nacional, as quais fazem sem qualquer dúvida ceder interesses de carácter urbano, não pode deixar de se salvaguardar a eventual necessidade de expansão das instalações navais do Alfeite, o que se fará ao abrigo do artigo 16.º, n.º 2, alínea c), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. Isso sem embargo de se garantir que qualquer expansão futura do Arsenal do Alfeite terá necessariamente que tomar em conta todos os aspectos relacionados com as envolventes urbana e fluvial dessas instalações navais.

Assim, exclui-se também de ratificação o artigo 18.º do Regulamento do Plano, ao abrigo da alínea c) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes das plantas de condicionantes, as quais, embora não sejam publicadas, constituem elemento fundamental do Plano.

Relativamente à delimitação da Reserva Ecológica deverá seguir-se o preceituado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 6 de Abril de 1996.

O Plano Director de Almada foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável foi consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes da administração central que a compõem.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

- 1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Almada.
- 2 — Excluir de ratificação a área com a classificação de espaço industrial denominada «Margueira», localizada na UNOP 1 — Almada Nascente, bem como os terrenos integrados no Plano Integrado de Almada e localizados na UNOP 3 — Almada Poente, sendo que ambas as situações se encontram assinaladas na planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Almada, anexa à presente resolução.
- 3 — Excluir de ratificação os artigos 13.º, 110.º e 111.º do Regulamento do Plano, quando respeitantes à área denominada «Margueira», bem como a alínea c) do artigo 8.º e os artigos 21.º a 28.º e 100.º do Regulamento do Plano, quando se relacionem com o Plano Integrado de Almada, mas sem prejuízo do disposto nos artigos 121.º e 124.º sobre as infra-estruturas ferroviárias em construção.
- 4 — Excluir de ratificação o artigo 18.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 5 de Dezembro de 1996. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE ALMADA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

SECÇÃO I

Disposições introdutórias

Artigo 1.º

Área de intervenção

A área abrangida pelo Plano Director Municipal de Almada, adiante designado por PDMA, é a que corresponde à área do concelho de Almada, tal como se encontra delimitada na planta de ordenamento anexa a este Regulamento.

Artigo 2.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

O PDMA, através da planta de ordenamento, subdivide o território municipal em unidades operativas de planeamento e gestão e em classes e categorias de espaços, em função do seu uso dominante. A estrutura espacial do território fica estabelecida através da articulação e regulamentação destes espaços.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação e vinculação

1 — Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção do PDMA respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento, da planta de ordenamento referida no artigo 1.º e da planta de condicionantes e respectiva normativa anexa. As dúvidas surgidas pela leitura da planta de ordenamento serão esclarecidas pela consulta na planta de ordenamento à escala de 1:10 000, que se encontra arquivada na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e na Câmara Municipal de Almada.

2 — Não se incluem no âmbito de aplicação deste Regulamento as áreas abrangidas por planos de urbanização, planos de pormenor plenamente eficazes, alvarás de loteamento, projectos de loteamento aprovados, licenças de construção emitidas ou projectos de construção aprovados até à data da publicação do PDMA. A área da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil, criada pelo Decreto-Lei n.º 168/84, de 22 de Maio, regular-se-á ainda por regulamento próprio, após a aprovação do respectivo plano de ordenamento.

3 — Sempre que o julgar conveniente, a Câmara Municipal de Almada poderá proceder à reapreciação das condições estabelecidas anteriormente nos projectos de loteamento aprovados, salvo no que se refere à edificabilidade admitida, desde que esta tenha sido estabelecida de acordo com os índices urbanísticos então adoptados pela Câmara Municipal de Almada, e a sua concretização não implique o desrespeito por legislação geral aplicável.

4 — As acções acima citadas que ocorram em áreas abrangidas por planos de urbanização e planos de pormenor plenamente eficazes deverão sujeitar-se às disposições dos respectivos regulamentos, bem como ao presente Regulamento em tudo quanto aos primeiros for omissos.

Artigo 4.º

Prazo de vigência

O PDMA deverá ser revisto no prazo máximo de 10 anos, contados a partir da data da sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo da sua eficácia.

Artigo 5.º

Definições

1 — Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Altura da fachada (Hf) — a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno marginal (cotas de projecto) até à linha de beirado ou platibanda;
- b) Altura total (H) — a altura acima do ponto de cota média, até ao ponto mais alto da construção;
- c) Superfície global (Sg) — refere-se à superfície total da parcela ou território considerado, delimitada pelo seu perímetro;
- d) Superfície bruta (Sb) — refere-se à superfície de um espaço urbano ou urbanizável, de determinada vocação, com todo

o seu equipamento próprio. A superfície bruta é igual ao somatório das áreas de terreno afectas às diversas categorias de uso urbano do solo. No caso das áreas habitacionais, a superfície bruta é dada pelo somatório das seguintes superfícies: vias principais e secundárias, estacionamento e passeios, logradouros públicos e privados, equipamentos colectivos e espaços verdes urbanos e área de implantação das edificações;

- e) Superfície líquida (Sl) — refere-se à superfície onde estritamente se implantam as instalações de determinada vocação ou uso, bem como os arruamentos que lhe facultam o acesso imediato (infra-estruturas viárias internas à área de intervenção). A superfície líquida é igual à superfície bruta após serem desta retiradas as áreas de equipamento e espaços verdes urbanos, bem como a área afectas a vias principais;
- f) Superfície ou área do lote (Al) — refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso de este ser privado; quando o logradouro das envolventes das habitações é público, a área do lote é coincidente com a área de implantação;
- g) Área de construção ou de pavimentos cobertos (EAj) — é a soma da área bruta (medida pelo extradorso das paredes exteriores) de todos os pavimentos dos edifícios, sendo *j* um índice relativo ao piso, tomando o valor 0 ao nível do rés-do-chão (A0). Para efeitos do cálculo da área de construção não são consideradas as áreas de pavimento exterior descobertas (terraços). Não são igualmente consideradas as áreas de pavimento exterior cobertas (varandas e alpendres) quando a área destas seja inferior a 5% da área do piso em que se inserem;
- h) Densidade habitacional (D) — é o quociente entre o número de unidades de alojamento e uma dada superfície. A densidade habitacional pode assim ser global (Dg), bruta (Db), ou líquida (Dl), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta ou líquida;
- i) Índice de utilização do terraço, ou índice de utilização (i) — é o quociente entre a área de construção (EAj) e uma dada superfície. O índice de utilização pode assim ser global (ig), bruto (ib), líquido (il), ou do lote (ilot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote.
Para efeitos do cálculo do índice de utilização de um lote não se consideram as áreas destinadas a arrecadações do condomínio e instalações técnicas, bem como as áreas de estacionamento afectas ao condomínio, até ao limite de um lugar de estacionamento por 50 m² da área de construção, ou fracção, e desde que o pé-direito das caves seja inferior a 2,5 m. Não se consideram igualmente no cálculo do índice de utilização os espaços de condomínio destinados à administração ou ao lazer do condomínio;
- j) Percentagem de ocupação do terreno ou percentagem de ocupação (p) — é o quociente entre a área de construção ao nível do rés-do-chão (A0) e uma dada superfície. A percentagem de ocupação pode assim ser global (pg), bruta (pb), líquida (pl) ou do lote (plot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;
- k) Coeficiente volumétrico (v) — é o quociente entre o volume de construção — definido como o volume exterior dos edifícios, com exclusão das chaminés e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balançados, tais como varandas de largura superior a 0,5 m — e uma dada superfície. O coeficiente volumétrico pode assim ser global (vg), bruto (vb), líquido (vl) ou do lote (vlot), consoante se refira, respectivamente, à superfície global, bruta, líquida ou do lote;
- l) Parâmetro de cedência de áreas de equipamento e de espaços verdes — define-se para cada unidade operativa de planeamento e gestão, e é dado pelo quociente entre as áreas definidas na planta de ordenamento como destinadas a equipamentos colectivos e a espaços verdes de utilização colectiva, e a área total de construção destinada a fins residenciais prevista nos espaços urbanos ou urbanizáveis existentes em cada uma dessas unidades operativas. O parâmetro de cedência aplica-se às áreas residenciais, turísticas e de terciário;
- m) Largura do arruamento (l) — é dada pela distância, medida ao nível do piso térreo, entre os planos marginais dos edifícios que marginam um arruamento entre dois entroncamentos sucessivos. No caso de arruamentos de largura variável, a largura a adoptar para efeitos do cálculo do número de pisos é a da sua largura média no troço considerado;
- n) Valor modal — valor que regista maior número de observações (valor mais frequente);
- o) Parâmetro de edificabilidade equivalente — define-se para cada unidade operativa de planeamento e gestão e é dado pelo quociente entre a área total de construção e a superfície

total dos espaços de equipamento e urbanizáveis habitacionais assinalados na planta de ordenamento. Funciona como compensação ao proprietário da parcela que não pode realizar o seu direito de edificabilidade no seu terreno, devido ao facto de o mesmo estar afecto a uma superfície de equipamento superior à que se obteria pela aplicação do parâmetro de cedência.

Este parâmetro é igualmente aplicável às áreas de cedência para as vias principais do Plano.

2 — Os parâmetros e índices urbanísticos definidos no número anterior como brutos aplicam-se exclusivamente à parte utilizável em termos urbanos do terreno ou da parcela, isto é, deduzindo da totalidade da sua área aquela que é afectada por condicionamentos físicos e paisagísticos expressos na planta de condicionamentos.

SECÇÃO II

Classificação do uso do solo

Artigo 6.º

Classes de espaços

Para efeitos do presente Regulamento são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme delimitação constante da planta de ordenamento anexa:

- a) Espaços urbanos — são os espaços dotados de infra-estruturas urbanísticas e destinados predominantemente à edificação. São igualmente considerados espaços urbanos as áreas abrangidas por alvará de loteamento ou plano de pormenor plenamente eficaz;
- b) Espaços urbanizáveis — são aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das respectivas infra-estruturas urbanísticas. Consoante a prioridade conferida pelo município à urbanização destes espaços, assim estes são subdivididos em programados e não programados. Espaços urbanizáveis programados são aqueles que já se encontram servidos pelas infra-estruturas gerais do concelho, ou para onde a sua construção se encontra programada, e que por isso a sua urbanização é considerada prioritária pelo município. Espaços urbanizáveis não programados são aqueles em que o uso proposto pelo PDMA só é concretizável quando for assegurado, pelos interessados na promoção urbanística da área, o cumprimento de um conjunto de condições, cuja realização não está prevista ou programada pelo município durante o prazo de vigência do PDMA. Neste caso, será assim a iniciativa privada a assumir por inteiro a construção das infra-estruturas gerais e locais, a sua ligação e articulação com os sistemas existentes ou programados, bem como a resolução de eventuais problemas urbanísticos existentes que condicionem a concretização do uso do solo proposto no PDMA;
- c) Espaços de equipamento — quando predominantemente ocupados por um equipamento ou um conjunto de equipamentos públicos;
- d) Espaços verdes de recreio e lazer — são áreas verdes afectas ao recreio e lazer da população e que fazem parte da estrutura verde fundamental do concelho;
- e) Espaços de investigação e desenvolvimento — são espaços destinados à fertilização cruzada entre a universidade e as empresas. A sua concretização processa-se através da criação de um pólo tecnológico ou de um parque de ciência e tecnologia;
- f) Espaços industriais — são espaços destinados a actividades transformadoras e respectivos serviços de apoio, possuindo ainda normalmente sistemas próprios de infra-estruturas;
- g) Espaços verdes de protecção e enquadramento — são espaços onde predominam ou devem predominar as matas e os conjuntos arbóreos, cujas funções principais são as de protecção do meio físico e de enquadramento paisagístico;
- h) Espaços agrícolas — os quais abrangem as áreas onde a actividade dominante é a agricultura, nomeadamente os da RAN, e ainda os espaços que, pelas suas potencialidades, possam ser explorados agricolamente;
- i) Espaços culturais e naturais — são os espaços nos quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais ou culturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos, nomeadamente os da REN. São espaços de elevada beleza natural e sensibilidade ecológica, ou que enquadram edifícios ou conjuntos classificados, que devem ser mantidos com as suas actuais características essenciais;
- j) Espaços de uso militar — quando afectos a instalações militares vedadas e que implicam servidões especiais, referidas na planta de condicionamentos e respectiva normativa;

k) Espaços-canais — são espaços destinados à paisagem das infra-estruturas principais de interesse concelhio ou nacional, neles se contendo ainda as respectivas faixas de protecção;

l) *Interfaces* ou centros de coordenação de transportes — são espaços que têm como função prioritária resolver a articulação entre dois ou mais modos complementares do sistema de transportes, facilitando as respectivas transferências de tráfego, podendo ainda coexistir com funções terciárias e equipamentos públicos. Estes espaços deverão ser sempre objecto de plano de pormenor.

Artigo 7.º

Categorias de espaços

1 — Os espaços urbanos subdividem-se nas seguintes categorias:

- a) Núcleos históricos — espaços urbanos que, devido ao seu valor patrimonial, deverão ser objecto de um plano de valorização e salvaguarda, sendo entretanto geridos por normas específicas constantes do capítulo III. Cada núcleo histórico é constituído pelo espaço físico delimitado na planta de ordenamento e por uma faixa periférica de 50 m de largura, que o envolve e protege;
- b) Áreas consolidadas — todos os restantes espaços urbanos.

2 — Os espaços urbanizáveis subdividem-se, quanto ao seu uso dominante, nas seguintes categorias:

- a) Habitacionais — quando se destinam predominantemente ao uso residencial, incluindo os respectivos equipamentos colectivos de apoio. Estes espaços subdividem-se ainda em função da intensidade de uso admitida, em áreas de alta, média ou baixa densidade;
- b) Industriais — quando se destinam às actividades industriais transformadoras e respectivos serviços de apoio;
- c) Vocação turística — quando se destinam predominantemente a equipamentos e empreendimentos turísticos, sendo a sua urbanização regulada igualmente pela legislação específica sobre empreendimentos turísticos;
- d) Equipamento — quando se destinam predominantemente a equipamentos colectivos;
- e) Verdes de recreio e lazer — destinados à construção de espaços verdes para o recreio e lazer da população;
- f) Terciário — quando se destinam predominantemente à construção de áreas concentradas de comércio e serviços.

SECÇÃO III

Unidades operativas de planeamento e gestão

Artigo 8.º

Divisão do território municipal

Com vista a um desenvolvimento ordenado do território municipal e para efeitos deste Regulamento, considera-se aquele dividido nas seguintes unidades operativas de planeamento e gestão (UNOP), cuja delimitação é apresentada na planta de ordenamento:

- a) Almada Nascente, que inclui áreas das freguesias de Almada, Pragal, Cacilhas e Cova da Piedade, situadas a nascente da Auto-Estrada do Sul e a norte da via rápida da Costa da Caparica, e que corresponde à maior concentração urbana do concelho;
- b) Laranjeiro, que inclui a área da freguesia do Laranjeiro a nascente da Auto-Estrada do Sul, e que constitui a expansão natural de Almada segundo o eixo definido pela EN 10. É uma área em fase de consolidação e para onde estão em construção ou previstos importantes equipamentos colectivos;
- c) Almada Poente, que inclui a área afectada ao Plano Integrado de Almada, e que corresponde à principal área de expansão da cidade de Almada. É também uma área onde se localizam equipamentos colectivos de hierarquia superior e que oferece óptimas condições para a instalação de terciário;
- d) Vale Mourelas, que inclui a zona nascente de Vale Mourelas, delimitada pela Auto-Estrada do Sul, a via rápida da Costa da Caparica e o caminho municipal n.º 1011;
- e) Monte de Caparica, que inclui o aglomerado urbano do Monte de Caparica e a sua área envolvente, bem como a área afectada à Faculdade de Ciências e Tecnologia e demais instalações da Universidade Nova de Lisboa, assim como as suas áreas de expansão. Trata-se de uma área de transição entre a expansão da cidade de Almada e os espaços agrícolas e naturais de Pêra e Costas de Cão;

- f) Pêra, que inclui os aglomerados de Pêra e de Costas de Cão e as áreas agrícolas e naturais que os envolvem, desde a via rápida para a Costa da Caparica até à falésia ribeirinha;
- g) Trafaria-Costa da Caparica, que inclui os aglomerados urbanos do mesmo nome e ainda os de São João e Santo António da Caparica, desde a Trafaria à foz da ribeira do Rego, sendo limitada a nascente pela Arriba Fóssil da Costa da Caparica. É essencialmente constituída pela plataforma de abrasão, sendo uma zona onde se exerce uma forte procura para o recreio e o turismo, mercê da extensão e beleza das suas praias;
- h) Funchalinho, que inclui a área delimitada pela EN 10-1 e a via rápida para a Costa da Caparica, à excepção de Vale Mourelos, constituída na sua maior parte pela cabeceira da bacia da ribeira da Enxurrada. Trata-se de uma área cuja urbanização se ficou a dever essencialmente a loteamentos ilegais, em virtude de sobre ela ter recaído o estatuto de reserva paisagística, sem que a mesma tivesse sido implementada;
- i) Capuchos, constituída pelo núcleo urbano dos Capuchos e pela bacia da ribeira do Rego, sendo delimitada a nascente pelo traçado previsto para a via turística. É uma área onde ainda dominam vastos espaços não urbanizados de inegável qualidade ambiental, nomeadamente sobre a Arriba Fóssil da Costa da Caparica;
- j) Charneca, que inclui uma área interior do concelho onde os loteamentos legais e ilegais se encontram bastante misturados, e cuja ocupação urbana se desenvolveu essencialmente em torno da EN 377 e do núcleo urbano da Charneca. É a área para onde se prevê a localização de um importante centro de terciário e de equipamentos colectivos, junto do antigo aglomerado da Charneca;
- k) Sobreda-Vales, área interior do concelho cujo crescimento urbano assentou predominantemente em loteamentos ilegais, mas onde ainda perduram importantes zonas de vale, que se prevê venham a constituir a estrutura verde principal do interior do concelho. Trata-se de uma área em avançado processo de recuperação urbanística, o qual contempla a localização de novos espaços industriais previstos para o concelho;
- l) Quintinhas-Vale Cavala, tal como a anterior, é uma área que ficou a dever o seu crescimento a loteamentos e construções ilegais, embora domine aqui a segunda residência, sendo por isso uma área ainda relativamente pouco ocupada;
- m) Matas, constituída por espaços florestais e naturais que incluem a Mata Nacional dos Medos e a Mata das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica (que inclui a Mata da Ribeira da Foz do Rego) e a área não loteada ilegalmente do Pinhal do Inglês;
- n) Aroeira, que inclui as áreas anteriormente ocupadas pelo Pinhal da Aroeira, entretanto loteadas ilegalmente ou afectas ao empreendimento turístico da Aroeira. É uma área onde predomina a segunda residência.

SECÇÃO IV

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 9.º

Planta de condicionantes

O município de Almada está sujeito a um conjunto de «servidões e restrições de utilidade pública» que é enumerado e descrito em relatório específico e assinalado na planta de condicionantes. Esse relatório, a normativa que o acompanha e a planta de condicionantes são parte integrante do PDMA.

CAPÍTULO II

Princípios de ordenamento

SECÇÃO I

UNOP 1 — Almada Nascente

Artigo 10.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Almada Nascente destina-se predominantemente aos usos residenciais e de terciário, bem como ao seu equipamento de apoio e a equipamentos de hierarquia regional.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- Espaços urbanos;
- Espaços de terciário;
- Espaços industriais;
- Espaços de equipamento;
- Espaços verdes de recreio e lazer;
- Espaços culturais e naturais;
- Centros de coordenação de transportes.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,56.

Artigo 11.º

Espaços urbanos

1 — A edificação nestes espaços deve contribuir para melhorar a qualidade do ambiente urbano construído e valorizar o carácter de área central da zona. Deve atribuir-se particular atenção ao tratamento dos espaços exteriores e evitar-se implantações de edifícios que impliquem a construção de várias caves ou muros de suporte elevados.

2 — Na frente ribeirinha do Ginjal a edificação deve privilegiar a recuperação dos edifícios existentes e favorecer o usufruto do rio pela população.

3 — Na zona do Caramujo-Romeira deverá procurar encontrar-se soluções urbanísticas que permitam o contacto do rio com a nova frente urbana a criar. Nesta zona deverão localizar-se equipamentos de recreio e lazer, culturais e desportivos, que potenciam a relação da população com o rio. O uso residencial e de terciário proposto para a zona deverá articular-se com as áreas dos equipamentos colectivos. A ocupação desta área deve ser assim precedida de plano de pormenor.

4 — As intervenções nos núcleos históricos devem ser orientadas por planos específicos de valorização e salvaguarda, a desenvolver pela Câmara Municipal de Almada no sentido de preservar e enriquecer a memória urbana do concelho.

Artigo 12.º

Espaços de terciário

Nestes espaços deverá privilegiar-se a instalação de equipamentos e serviços, públicos e privados, que contribuam para alargar a área de influência da cidade de Almada no contexto da península de Setúbal.

No caso específico do Santuário e Seminário do Cristo-Rei, a construção de novas instalações deverá acautelar o seu impacte visual por forma a não colidirem com a silhueta do morro em que se localiza o Santuário.

Artigo 13.º

Espaços industriais

Dada a proximidade destes espaços com áreas residenciais, particular atenção deve ser dada à integração ambiental das indústrias existentes ou a instalar, nomeadamente através da plantação de cortinas verdes de protecção e da introdução de dispositivos de combate à poluição do ambiente.

As instalações dos estaleiros navais da LISNAVE devem assim ser objecto de estudo específico com vista a ultrapassar os actuais efeitos negativos que apresentam para o ambiente.

Artigo 14.º

Espaços culturais e naturais

Estes espaços desenvolvem-se sobre a falésia ribeirinha e devem ser objecto de estudo específico de arborização e consolidação da falésia. São espaços de inegável beleza paisagística que funcionam simultaneamente como cenário e miradouro de Lisboa. No estudo paisagístico deverão ser previstos percursos pedonais que favoreçam o seu usufruto pela população.

Artigo 15.º

Centros de coordenação de transportes

O terminal fluvial e rodoviário de Cacilhas deverá ser objecto de estudo funcional e urbanístico, por forma a permitir a construção de uma praça fronteiria ao rio. Na reformulação deste *interface* deverá

procurar-se uma melhor articulação entre os vários modos de transporte, nomeadamente entre os transportes colectivos rodoviários e fluvial, por forma a evitar o atravessamento por peões das zonas de tráfego intenso. Deverá ser ainda prevista a edificação de áreas destinadas ao comércio, serviços e lazer, que favoreçam a utilização urbana da zona para além dos períodos de ponta dos transportes.

SECÇÃO II

UNOP 2 — Laranjeiro

Artigo 16.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa do Laranjeiro destina-se predominantemente ao uso residencial e seu equipamento de apoio, bem como à instalação de equipamentos de hierarquia regional.

2 — Esta unidade inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços industriais;
- c) Espaços de uso militar;
- d) Espaços de equipamento;
- e) Espaços verdes de recreio e lazer;
- f) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 120 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,36.

Artigo 17.º

Espaços urbanos

1 — Tratando-se de uma importante área de expansão da cidade de Almada, a edificação neste espaços deverá contribuir para melhorar a qualidade do ambiente urbano construído, devendo por isso atribuir-se particular cuidado ao arranjo dos espaços exteriores e evitar-se a implantação de edifícios que impliquem a construção de várias caves ou de muros de suporte elevados.

2 — As áreas marginais à EN 10 deverão ser objecto de estudo paisagístico que potencie a sua transformação em alameda urbana. Este novo carácter para a antiga EN 10 torna-se possível após a conclusão das obras da variante.

3 — A edificação na zona de fronteira com o município do Seixal deverá seguir as disposições dos instrumentos urbanísticos já elaborados em conjunto com aquele município.

Artigo 18.º

Espaços de uso militar

O Arsenal do Alfeite, que se localiza nesta unidade operativa, constitui o principal espaço de uso militar do concelho. A sua envolvente urbana impõe, no entanto, que não se considere a sua expansão, nomeadamente através de novos aterros sobre o rio que impliquem a criação de barreiras entre as áreas urbanas e o Tejo.

Artigo 19.º

Espaços verdes de recreio e lazer

1 — O principal espaço verde de recreio e lazer nesta unidade operativa é o afecto ao Parque da Paz. A sua construção e ocupação deve seguir projecto aprovado pela Câmara Municipal de Almada.

2 — Assim que se verifique a implementação de um novo sistema de transportes colectivos entre as duas margens do Tejo, o terminal rodoviário do Centro Sul deverá ser desactivado e a sua área reconvertida em espaço de equipamento e serviços.

Artigo 20.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

A Mata do Alfeite é o principal espaço verde de protecção e enquadramento nesta unidade operativa. Desempenha um papel fundamental no equilíbrio ambiental da zona, devendo por isso ser mantido e enriquecido.

SECÇÃO III

UNOP 3 — Almada Poente

Artigo 21.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Almada Poente constitui a principal área de expansão da cidade de Almada, estando a urbanização da área a norte da via rápida para a Costa da Caparica dependente de plano de urbanização a acordar com o IGAPHE.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de terciário;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços de equipamento;
- e) Espaços verdes de recreio e lazer;
- f) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
- g) Espaços culturais e naturais;
- h) Centros de coordenação de transportes.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 95 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,38.

Artigo 22.º

Espaços urbanos

A reabilitação dos espaços exteriores e o favorecimento da instalação de novos estratos sociais deverão constituir as principais preocupações na intervenção nos espaços urbanos desta unidade.

Artigo 23.º

Espaços urbanizáveis

As novas edificações a construir nestes espaços deverão adaptar-se à topografia do terreno, devendo evitar-se desenhos urbanos que impliquem a existência de espaços sobranceiros de difícil tratamento e utilidade diminuta.

Artigo 24.º

Espaços de terciário

O espaço de terciário a construir na envolvente da futura estação ferroviária do Pragal deverá destinar-se preferencialmente à instalação de serviços públicos e privados fortemente geradores de tráfego, cuja localização em Almada, ou mesmo em Lisboa, se encontra penalizada por problemas de acessibilidade.

O desenho urbano deste espaço deverá articular-se intimamente com o da própria estação.

É desejável a construção de uma passagem superior para peões sobre a estação e a via rápida que ligue este espaço com o espaço de equipamento de Vale Mourelos.

Artigo 25.º

Espaços industriais

A ocupação industrial que se verifica em áreas de inegável qualidade paisagística e sensibilidade ambiental leva a que não se considere a sua expansão e se recomende a elaboração de estudos específicos de impacte ambiental e de integração paisagística das unidades industriais existentes.

Artigo 26.º

Espaços de equipamento

Os espaços de equipamento de Almada Poente deverão contribuir para a diminuição do défice verificado na cidade de Almada, para além de servirem a população a fixar na área do Plano Integrado de Almada.

Artigo 27.º

Espaços culturais e naturais

Deverá promover-se, em articulação com os organismos da administração central com intervenção neste domínio, a estabilização da falésia ribeirinha e a sua recuperação paisagística.

Artigo 28.º

Centro de coordenação de transportes

A estação ferroviária do Pragal deverá ser concebida como um centro de coordenação de transportes que contemple os modos rodoviários (públicos e privados) e o subsistema de eléctricos modernos proposto.

Os edifícios da estação deverão constituir um marco arquitectónico que dignifique a zona e articular-se urbanística e funcionalmente com o espaço de terciário envolvente.

SECÇÃO IV

UNOP 4 — Vale Mourelos

Artigo 29.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Vale Mourelos constitui uma importante área de concentração de terciário e de equipamentos colectivos de hierarquia regional, mas que desempenham igualmente um papel supletivo em relação a toda a área urbana da cidade de Almada e suas expansões imediatas. A concretização destes usos pressupõe, no entanto, a prévia resolução dos problemas fundiários existentes e a realização de importantes obras de infra-estruturação urbana, sem os quais não é possível proceder à sua edificação. Trata-se por isso de espaços não programados.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanizáveis;
- b) Espaços de terciário;
- c) Espaços de equipamento;
- d) Espaços verdes de recreio e lazer;
- e) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — Devido à proposta de construção de uma área concentrada de comércio e serviços, em articulação com um importante espaço de recreio e lazer, o parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 360 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção, para os usos de terciário, enquanto para os habitacionais esse parâmetro é igual a 25 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, para os casos pertinentes, é 0,16.

Artigo 30.º

Espaços urbanizáveis

São espaços que provêm essencialmente de anteriores loteamentos ilegais com um grau de consolidação apreciável, pelo que será sobretudo na sua edificação e no tratamento dos seus espaços exteriores que se poderá melhorar a sua imagem e qualidade urbanas. Dever-se-á assim manter a tipologia de moradia uni ou bifamiliar, com um máximo de dois pisos.

Artigo 31.º

Espaços de terciário

1 — O espaço terciário de Vale Mourelos deverá preferencialmente destinar-se à instalação de superfícies comerciais diversificadas integrando actividades de recreio, de áreas de exposições de actividades económicas, culturais ou recreativas e de serviços e equipamentos de apoio às empresas.

No desenho urbano deste espaço deverá prestar-se particular atenção ao impacto visual das construções e à qualidade arquitectónica do conjunto.

2 — O edifício principal da quinta agrícola existente deverá manter-se com a sua traça tradicional e ser valorizado através de adequado enquadramento paisagístico.

3 — As soluções para o estacionamento de veículos devem ser desenvolvidas no sentido de reduzir o seu impacto visual, devendo por isso privilegiar-se o estacionamento coberto ou semi-enterrado, bem como a arborização das áreas de estacionamento que tenham de ser construídas à superfície.

Artigo 32.º

Espaços de equipamento

Estes espaços deverão destinar-se preferencialmente à instalação de equipamentos desportivos que contribuam não só para diminuir o actual défice existente no concelho, mas também para projectar esta área ao nível regional.

Estes espaços deverão articular-se funcionalmente com a área da futura estação do Pragal, através de uma passagem superior para peões sobre a via rápida.

Artigo 33.º

Espaços verdes de recreio e lazer

Estes espaços devem funcionar como parte integrante do complexo terciário e de equipamento que se pretende concretizar nesta unidade operativa, constituindo uma área equipada e de enquadramento paisagístico das edificações a construir. Devem ainda articular-se com o Parque da Paz, constituindo como que um prolongamento daquele.

Artigo 34.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

O espaço verde marginal à via rápida da Costa da Caparica deve prolongar-se funcionalmente no espaço verde de recreio e lazer anteriormente referido.

SECÇÃO V

UNOP 5 — Monte de Caparica

Artigo 35.º

Uso do solo

1 — Esta unidade operativa constitui um espaço de transição entre a expansão urbana da cidade de Almada e os espaços agrícolas e culturais e naturais que se desenvolvem a poente do Monte de Caparica.

É uma zona vocacionada para a instalação de equipamentos de ensino e investigação de nível superior, propondo-se a criação de um parque de ciência e tecnologia em articulação com a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, o NERSET e o CEISET.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de investigação e desenvolvimento;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços de equipamento;
- e) Espaços verdes de recreio e lazer;
- f) Espaços culturais e naturais;
- g) Espaços agrícolas.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 170 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,23.

Artigo 36.º

Espaços urbanizáveis

A urbanização destes espaços deve contribuir para a valorização urbanística da área envolvente da Universidade e proporcionar uma oferta habitacional que tenha em conta, nomeadamente, a procura induzida por esta e pelo parque de ciência e tecnologia proposto.

Artigo 37.º

Espaços de investigação e desenvolvimento

Os índices e parâmetros urbanísticos a utilizar nestes espaços são os constantes do artigo 43.º para as áreas de baixa densidade.

Artigo 38.º

Espaços industriais

1 — A ocupação industrial que se verifica na frente ribeirinha, ocupando áreas de inegável qualidade paisagística e sensibilidade ambiental, leva a que não se considere a sua expansão e se recomende a elaboração de estudos específicos de impacto ambiental e de integração paisagística das unidades industriais existentes.

2 — Nos espaços industriais confinantes com o aglomerado do Monte de Caparica deverá privilegiar-se a instalação de indústrias ligadas ao parque de ciência e tecnologia proposto para esta zona.

Artigo 39.º

Espaços de equipamento

1 — Os espaços de equipamento previstos nesta unidade operativa destinam-se, na sua maior parte, a instalações universitárias de ensino e investigação e ao seu equipamento complementar.

2 — Caso tal venha a verificar-se desejável, os espaços afectos à expansão da Universidade Nova de Lisboa poderão albergar igualmente instalações de investigação e desenvolvimento associadas ao parque de ciência e tecnologia proposto.

3 — Dada a dimensão e qualidade paisagística do espaço afecto à Universidade Nova de Lisboa, a sua ocupação deverá ser precedida da aprovação de um plano de pormenor.

Artigo 40.º

Espaços culturais e naturais

1 — A estabilização e recuperação paisagística da falésia ribeirinha deverá ser objecto de intervenção prioritária.

2 — A opção sobre a recuperação do Lazareto e do forte adjacente deve ser acordada com as várias entidades intervenientes.

SECÇÃO VI

UNOP 6 — Pêra

Artigo 41.º

1 — Trata-se de uma unidade operativa onde os usos dominantes propostos são o agrícola e o turismo, sendo este de baixa densidade de ocupação.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de vocação turística;
- c) Espaços industriais;
- d) Espaços de equipamento;
- e) Espaços culturais e naturais;
- f) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
- g) Espaços agrícolas;
- h) Espaços de uso militar.

3 — Nesta unidade operativa aplica-se apenas o parâmetro de cedência relativo a equipamento local (30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção).

4 — Nesta unidade não se aplica o parâmetro de edificabilidade equivalente.

Artigo 42.º

Espaços urbanizáveis

Estes espaços desenvolvem-se em torno do núcleo de Pêra, devendo articular-se urbanística e arquitectonicamente com este.

Artigo 43.º

Espaços de vocação turística

1 — As áreas propostas para a instalação de empreendimentos turísticos ocupam espaços de elevada qualidade paisagística e ambiental, pelo que a sua urbanização só deverá processar-se em baixa densidade, preservando as áreas de mata e o arvoredo existentes, bem como os pontos de vista sobre a cidade de Lisboa. Os edifícios a construir deverão integrar-se harmoniosamente na paisagem, não apresentando cêrceas e cores que os tornem elementos dissonantes.

2 — É desejável e admissível a edificação de unidades hoteleiras de média dimensão e categoria alta ou média alta.

3 — Os empreendimentos turísticos que se desenvolvam em áreas ocupadas ou adjacentes a loteamentos ilegais devem contribuir para a resolução urbanística destes problemas.

Artigo 44.º

Espaços de uso militar

As instalações militares existentes nesta unidade operativa que estão ou vierem a ser desactivadas devem ser aproveitadas para fins recreativos, culturais ou turísticos.

Artigo 45.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Estes espaços localizam-se no vale da ribeira da Enxurrada, o qual constitui uma área de elevada sensibilidade ambiental. O traçado previsto pela JAE para a via rápida da Trafaria, ao atravessar estes espaços, não deixará de constituir um elemento fortemente perturbador do seu equilíbrio e qualidade, pelo que o seu projecto deve minimizar estes impactes.

Artigo 46.º

Espaços culturais e naturais

A Arriba Fóssil da Costa da Caparica constitui uma área paisagisticamente sensível, devendo por isso ser objecto de regulamentação específica a definir conjuntamente com o Serviço Nacional de Parques, Reservas e Conservação da Natureza.

SECÇÃO VII

UNOP 7 — Trafaria-Costa da Caparica

Artigo 47.º

Uso do solo

1 — Nesta unidade operativa dominam os usos do solo relacionados com a actividade turística e o recreio e lazer da população. No entanto, o aproveitamento de todas as potencialidades turísticas e recreativas desta zona implica a prévia resolução de alguns problemas urbanísticos e de acessibilidade, como sejam os relativos às ocupações ilegais das dunas, frente de praias e terras da costa, os bairros clandestinos, os parques de campismo e o acesso à frente de praias.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento, sem prejuízo do disposto na legislação específica sobre a «orla costeira», nomeadamente no que se refere à construção nesta área, de acordo com o Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de vocação turística;
- c) Espaços de equipamento;
- d) Espaços verdes de recreio e lazer;
- e) Espaços agrícolas;
- f) Espaços culturais e naturais;
- g) Espaços de uso militar;
- h) Espaços industriais.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 140 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,29.

Artigo 48.º

Espaços urbanos

1 — Na Costa da Caparica, e a fim de reforçar o seu carácter residencial, deverá evitar-se a construção de edifícios de apartamentos turísticos, ou que adoptem tipologias de fogo inferiores à do T2, em percentagem superior a 15% das unidades de alojamento de cada edifício.

2 — Os únicos empreendimentos turísticos a admitir nestes espaços são hotéis e equipamentos de recreio e lazer.

Artigo 49.º

Espaços urbanizáveis

Admite-se que nestes espaços venham a coexistir áreas residenciais e equipamentos hoteleiros.

Artigo 50.º

Espaços agrícolas

Estes espaços são constituídos pelas terras da costa. O seu cabal aproveitamento implica que se proceda ao reordenamento agrícola das actuais explorações, no sentido de as dotar de uma dimensão que potencie a sua rentabilidade económica.

Artigo 51.º

Espaços culturais e naturais

1 — Nos espaços naturais constituídos pelas praias fronteiras ao núcleo urbano da Costa da Caparica só são admissíveis construções de apoio ao seu usufruto pela população, segundo projecto e localização a definir pela Câmara Municipal de Almada, após parecer das entidades de tutela.

2 — A área abrangida pelo núcleo clandestino da Cova do Vapor deve ser objecto de estudo com vista à sua renaturalização.

Artigo 52.º

Espaços de uso militar

Em relação às instalações militares existentes nesta unidade operativa que estão desactivadas deve ser encarado o seu aproveitamento para fins recreativos, culturais ou turísticos.

Artigo 53.º

Espaços industriais

As instalações industriais existentes nesta unidade operativa constituem elementos poluentes do meio urbano que urge corrigir. Propõe-se assim que se realize um estudo de impacte ambiental que aponte quais as medidas a adoptar para minimizar tais inconvenientes. Antes da conclusão de um tal estudo não devem ser autorizadas quaisquer ampliações das instalações existentes.

SECÇÃO VIII

UNOP 8 — Funchalinho

Artigo 54.º

Uso do solo

1 — A ocupação urbana nesta unidade operativa é fortemente condicionada pela qualidade paisagística da maioria da sua área e pelas restrições legais que sobre ela impendem. Propõe-se assim uma ocupação de baixa densidade, em que a tipologia dominante deve ser a moradia.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de vocação turística;
- c) Espaços verdes de recreio e lazer;
- d) Espaços verdes de protecção e enquadramento;
- e) Espaços culturais e naturais.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 25 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,33.

Artigo 55.º

Espaços de vocação turística

O espaço de vocação turística proposto ocupa uma posição de inegável beleza paisagística, funcionando como espaço de enquadramento da zona dos Capuchos. As cercas das futuras edificações devem ser por isso na ordem dos dois a três pisos. É desejável a localização neste espaço de unidades hoteleiras de qualidade, a localizar de forma a tirar o máximo partido das vistas que se podem disfrutar sobre a costa e o oceano.

Artigo 56.º

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Estes espaços devem ser objecto de estudo paisagístico com vista à sua arborização. Constituem um espaço cénico que importa valorizar.

SECÇÃO IX

UNOP 9 — Capuchos

Artigo 57.º

Uso do solo

1 — A ocupação urbana nesta unidade operativa é fortemente condicionada pela qualidade paisagística da maioria da sua área e pelas restrições legais que sobre ela impendem. Propõe-se assim, fora dos actuais núcleos urbanos e das áreas de expansão, uma ocupação de baixa densidade, em que a tipologia dominante deve ser a moradia.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de vocação turística;
- c) Espaços culturais e naturais;
- d) Espaços de uso militar.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 35 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,35.

Artigo 58.º

Espaços urbanizáveis

Trata-se de espaços não programados, cuja urbanização está dependente da realização das infra-estruturas gerais que deverão servir a zona, e da resolução dos problemas fundiários associados aos loteamentos ilegais existentes, nomeadamente no que se refere à dimensão mínima dos lotes a autorizar.

Artigo 59.º

Espaços de vocação turística

Os espaços propostos para a actividade turística ocupam áreas de elevada qualidade paisagística e sensibilidade ambiental, nomeadamente os que se situam na plataforma sobranceira à Arriba Fóssil e na bacia da ribeira do Rego, não se admitindo a ocupação das zonas integradas na faixa superior da Arriba Fóssil, dos terrenos pertencentes à mata e da faixa de protecção à linha de água. A sua ocupação urbana deverá por isso efectuar-se em baixa densidade, preservando a vegetação existente e os pontos de vista panorâmicos sobre as praias, o oceano e os vales.

A construção de unidades hoteleiras deve ser realizada em espaços que favoreçam a sua integração paisagística.

SECÇÃO X

UNOP 10 — Charneca

Artigo 60.º

Uso do solo

1 — O uso dominante nesta unidade é o residencial, sendo que o principal problema a resolver é o de completar um tecido urbano bastante desconexo, que se desenvolveu em torno da EN 377, na sua maior parte em resultado de loteamentos ilegais. As áreas a urbanizar devem assim constituir elementos de ligação entre as áreas já edificadas e contribuir para a resolução dos défices de equipamento existentes.

O novo centro terciário proposto para a Charneca constituirá o principal elemento de estruturação urbana desta zona.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de terciário;
- c) Espaços de equipamento;
- d) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 50 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,34.

Artigo 61.º

Espaços de terciário

O novo centro terciário proposto para a Charneca deve constituir um pólo de concentração de serviços públicos e privados, equipamentos colectivos, actividades de recreio e lazer e superfícies comerciais diversificadas. A sua concretização será precedida de plano de pormenor.

SECÇÃO XI

UNOP 11 — Sobreda-Vales

Artigo 62.º

Uso do solo

1 — A unidade operativa de Sobreda-Vales destina-se predominantemente aos usos residencial e industrial, incluindo ainda a estrutura verde principal de todo o interior do concelho.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços industriais;

- c) Espaços de equipamento;
- d) Espaços verdes de recreio e lazer;
- e) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 115 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,26.

Artigo 63.º

Espaços urbanizáveis

À excepção das áreas de expansão dos núcleos urbanos existentes e de algumas áreas marginais às vias principais que servem esta unidade operativa, a tipologia dominante a adoptar nas novas áreas urbanas propostas deve ser a moradia.

Artigo 64.º

Espaços industriais

Dada a proximidade destes espaços com áreas residenciais, as indústrias a localizar nestes espaços têm de ser compatíveis com os demais usos urbanos, devendo ainda ser objecto de uma cuidada integração paisagística.

Artigo 65.º

Espaços verdes de recreio e lazer

Estes espaços ocupam os vales que cruzam todo o território da unidade e constituirão a estrutura verde principal do interior do concelho. O ordenamento destes espaços deve seguir o estudo paisagístico já elaborado pela Câmara Municipal de Almada.

Enquanto não se proceder à sua concretização com a instalação de equipamento colectivo só é admissível o uso agrícola.

SECÇÃO XII

UNOP 12 — Quintinhas-Vale Cavala

Artigo 66.º

Uso do solo

1 — Na unidade operativa de Quintinhas-Vale Cavala o uso dominante é o residencial, nomeadamente o de segunda residência. Na zona de fronteira com o concelho do Seixal, a urbanização deverá ser articulada com aquele município, sobretudo no que se refere à continuidade e calendarização das redes de infra-estruturas.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanos e urbanizáveis;
- b) Espaços de equipamento;
- c) Espaços verdes de recreio e lazer;
- d) Espaços verdes de protecção e enquadramento.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 35 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,32.

Artigo 67.º

Espaços urbanizáveis

1 — Tratando-se de uma área onde predomina a segunda residência, deverá privilegiar-se uma tipologia de moradia.

2 — Nas áreas arborizadas a edificação dos lotes deverá processar-se de tal modo que seja possível manter a maior parte da arborização existente.

3 — A urbanização da zona de Vale Cavala está condicionada à resolução do problema da drenagem das águas pluviais.

SECÇÃO XIII

UNOP 13 — Matas

Artigo 68.º

Uso do solo

1 — Os usos dominantes nesta unidade operativa são as matas nacionais e o espaço natural constituído pela frente natural de praias.

Os únicos espaços urbanos existentes são constituídos pelos núcleos da Fonte da Telha e do RAC.

Não se propõem espaços urbanizáveis para esta unidade operativa.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomeadamente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento, sem prejuízo das disposições legais gerais aplicáveis, por estarmos perante áreas abrangidas pelo regime especial da chamada «orla costeira» e também parcialmente pertencentes ao domínio público marítimo:

- a) Espaços urbanos;
- b) Espaços de equipamento;
- c) Espaços de uso militar;
- d) Espaços culturais e naturais.

3 — Nesta unidade operativa aplica-se apenas o parâmetro de cedência relativo a equipamento local (30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção).

4 — Nesta unidade operativa não se aplica o parâmetro de edificabilidade equivalente.

Artigo 69.º

Espaços urbanos

1 — A recuperação urbanística da Fonte da Telha é regulada por plano de pormenor a elaborar conjuntamente com o SNPRCN.

2 — A recuperação urbanística do núcleo urbano junto ao RAC deve atender às características de inserção deste núcleo na zona das matas nacionais e será regulada por plano de pormenor a elaborar conjuntamente com o SNPRCN.

Artigo 70.º

Espaços de equipamento

1 — O espaço de equipamento proposto deverá destinar-se maioritariamente à construção de um campo de golfe. A sua concretização depende no entanto das conclusões de um estudo sobre as disponibilidades hídricas necessárias a um tal empreendimento, e desde que se comprove que estas não irão pôr em perigo outros usos autorizados na zona.

2 — Neste caso, apenas serão autorizadas as construções estritamente necessárias ao funcionamento do campo de golfe.

Artigo 71.º

Espaços culturais e naturais

1 — Na frente de praias apenas são admitidas construções de apoio ao seu usufruto pela população, de acordo com os estudos de ordenamento efectuados conjuntamente pela Câmara Municipal de Almada e o SNPRCN. Deverá ainda ser salvaguardada a qualidade arquitectónica das construções, bem como a qualidade dos materiais empregues, devendo para isso ser aplicadas as normas de gestão para a zona, elaboradas conjuntamente pela Câmara Municipal de Almada, SNPRCN e Direcção-Geral de Portos.

2 — Propõe-se a manutenção do uso florestal para a área não loteada do Pinhal do Inglês. Admite-se no entanto a construção, na área marginal à prevista via turística, de uma unidade hoteleira, equipamento complementar, e de um parque de campismo, desde que este permita a manutenção de um índice de cobertura arbórea potencial não inferior a 0,4.

3 — Propõe-se o desenvolvimento de uma frente urbana de baixa densidade na faixa do Pinhal do Inglês marginal à EN 377, que deverá ser objecto de análise no âmbito do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica.

4 — A actual ocupação urbana da Courela do Pinhal deverá ser objecto de proposta no âmbito do Plano de Ordenamento da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, a qual definirá o uso a atribuir a esta parcela.

SECÇÃO XIV

UNOP 14 — Aroeira

Artigo 72.º

Uso do solo

1 — Os usos dominantes nesta unidade são o residencial, embora de segunda residência, e o turístico.

2 — Esta unidade operativa inclui as seguintes classes e categorias de espaços, cuja ocupação e transformação são reguladas, nomea-

damente, pelas disposições específicas do capítulo III deste Regulamento:

- a) Espaços urbanizáveis;
- b) Espaços de vocação turística;
- c) Espaços de equipamento.

3 — O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 15 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção.

4 — O parâmetro de edificabilidade equivalente a aplicar nesta unidade operativa, nos casos pertinentes, é 0,33.

Artigo 73.º

Espaços urbanizáveis

A tipologia a privilegiar nas novas urbanizações deve ser a moradia. A edificação no lote deve processar-se de molde a preservar, tanto quanto possível, a arborização existente.

Artigo 74.º

Espaços de vocação turística

Dado tratar-se de uma propriedade única, a concretização deste empreendimento turístico deve ser precedida da definição dos condicionamentos a respeitar, para além da densidade de ocupação que é de 20 unidades de alojamento por hectare, mantendo-se os restantes parâmetros deste Regulamento. A percentagem de área de construção a desenvolver ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91 poderá atingir os 40 %.

CAPÍTULO III

Especificações de ordenamento

SECÇÃO I

Espaços urbanos

SUBSECÇÃO I

Núcleos históricos

Artigo 75.º

Demolições

1 — A demolição para substituição de edifícios existentes, salvo quando previsto em plano de pormenor ou plano de valorização e salvaguarda plenamente eficazes, deverá ser controlada e só admitida nas condições excepcionais previstas na lei.

2 — As demolições admitidas só deverão ser efectuadas depois de existir projecto alternativo com licença de construção emitida, o qual deverá obedecer a regras de integração morfológica e tipológica, relativamente à globalidade da área em que se insere.

3 — Constituem excepções à condição expressa no número anterior as situações em que a manutenção dos edifícios existentes ponha em risco a segurança de pessoas e bens, nomeadamente nos seguintes casos:

- a) Em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal;
- b) Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, os quais devem ser apreciados pelo serviço técnico encarregado dos núcleos históricos;
- c) Quando se verificarem as condições referidas no artigo 82.º, «Demolição de edifícios industriais e armazéns».

4 — Caso a construção venha a ruir por incúria do proprietário, caberá à Câmara Municipal decidir da sua reconstrução integral, de acordo com o valor histórico, qualidade formal e características do traçado preexistente.

Artigo 76.º

Novas construções

1 — A construção de novos edifícios nos casos referidos no artigo anterior, quando não se verifique a situação referida no artigo 82.º, «Demolição de edifícios industriais e armazéns», fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Alinhamentos — deverão ser mantidos os alinhamentos que definam as ruas e as praças, salvo se existir projecto aprovado que, em situações particulares, defina novos alinhamentos;
- b) Escala — a escala tradicional do núcleo histórico deverá ser respeitada de modo que o tecido urbano mantenha a sua

homogeneidade e consistência de conjunto, quer no que se refere à envolvente dos espaços públicos quer no que se refere à silhueta da zona histórica, seus trechos, vistas e panorâmicas de conjunto;

- c) Altura da fachada principal — os novos edifícios a construir terão uma altura da fachada principal que é dada pelo maior dos seguintes valores: altura da fachada principal do edifício demolido ou valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogêneas. No entanto, no caso dos edifícios de um piso, admite-se a sua subida até uma cêrcea de dois pisos, desde que esta alteração não constitua desconformidade com cêrceas dominantes susceptível de afectar a estética da povoação. Os edifícios de um piso poderão ter aumento da altura da fachada principal, de acordo com o estipulado no artigo 78.º, «Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação»;
- d) Estacionamento — inclusão de áreas para estacionamento ou soluções alternativas, em conformidade com o disposto no capítulo IV.

2 — A construção de novos edifícios em lotes ou parcelas sem qualquer edificação fica sujeita ao disposto no artigo 78.º, «Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação».

Artigo 77.º

Alterações e ampliações

1 — São admitidas as seguintes alterações e ampliações dos edifícios existentes desde que, simultaneamente, sejam efectuadas obras de recuperação e restauro de todo o edifício e seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos, bem como dos edifícios confinantes:

- a) Reabilitação profunda do edifício, com demolição interior, mas com a conservação da fachada e de elementos estruturais ou decorativos cujo valor seja reconhecido pelo serviço técnico municipal responsável pelos núcleos históricos;
- b) A demolição das fachadas posteriores poderá ser admitida mediante despacho fundamentado, antecedido por vistoria realizada pelo serviço técnico municipal responsável pelos núcleos históricos, nos seguintes casos:

Não alinhamento com o plano de tardoz;

Degradação acentuada demonstrada por elementos fotográficos;

Desvirtuamento da traça original;

- c) Aproveitamento do sótão para fins habitacionais ou arrendamentos, desde que tal aproveitamento não contrarie o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 76.º;
- d) Construção de caves para estacionamento sob o terreno livre do lote ou sob as ampliações, ou ainda quando se verificar uma reabilitação profunda do edifício, desde que fique garantida a integração arquitectónica da entrada. Nas restantes situações a construção de caves só será autorizada desde que respeitadas e garantidas as condições de segurança do edifício em concreto e daqueles que com ele confinam. Esta ocupação é ainda condicionada à prévia verificação por parte do serviço técnico municipal responsável pelos núcleos históricos da não existência de espaços verdes a preservar.

2 — É permitida a ampliação ou a alteração dos edifícios existentes quando destinadas a dotá-los de instalações sanitárias e cozinhas, sem obrigatoriedade de executar obras de recuperação e restauro de todo o edifício. Em qualquer caso deverão ser respeitados os regulamentos referentes ao afastamento dos lotes e edifícios confinantes.

3 — Quando houver lugar a obras de recuperação e restauro de todo o edifício, é possível proceder a aumentos da cêrcea e da profundidade das empenas, desde que sejam respeitadas as condições estipuladas no artigo 76.º, «Novas construções».

4 — Nos edifícios anteriores à data da entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), nas obras de recuperação, conservação, beneficiação ou ampliação, deverão ser mantidos os materiais tradicionais (pedra, madeira, telha cerâmica, ferro forjado ou fundido). Igualmente deverá ser mantida a paleta cromática original.

5 — Nos edifícios anteriores à data da entrada em vigor do RGEU, nas obras de recuperação, beneficiação, ampliação e conservação, deverão ser mantidos pormenores construtivos tradicionais, tais como platibandas, cimalkas, cornijas, duplo beirado, cantarias, azulejos, gradeamentos, ferragens, molduras, socos, cunhais ou quaisquer outros pormenores com significado.

Nas obras de renovação, quando os pormenores acima referidos não forem possíveis de conservar, deverão procurar-se soluções formais no espírito das anteriores.

Artigo 78.º

Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação

1 — As construções novas deverão integrar-se no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, escala, volumetria e ocupação do lote tradicionais nos núcleos históricos.

A composição deverá respeitar os elementos fundamentais da arquitectura tradicional, tais como proporção dos vãos no sentido vertical, ritmo de cheios e vazios, articulação de volumes, mantendo planos contínuos ou com pequenos balanços (nunca superiores a 1 m), materiais e paleta cromática.

2 — Na construção de um novo edifício poderá ser autorizado o nivelamento da cêrcea pelo valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogêneas.

3 — A profundidade máxima admissível para as empenas será aquela que respeite os afastamentos aos edifícios ou lotes confinantes, e desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis. Deverá ainda ser garantida a privacidade nos edifícios confinantes, devendo evitar-se o prolongamento da empena para além do limite da empena desses edifícios.

4 — Nas praças e largos, a altura máxima da fachada não poderá ultrapassar a altura máxima admitida no troço adjacente da rua mais larga que as serve.

5 — Nos gavetos, a altura máxima da fachada admitida na rua principal pode ser prolongada para a rua adjacente segundo a menor das seguintes distâncias: a profundidade do edifício ou uma vez e meia a largura da rua adjacente.

6 — A distância referida no número anterior será determinada a partir do prolongamento do alinhamento dos edifícios da rua principal.

Artigo 79.º

Intervenções em edifícios dissonantes

1 — Nos edifícios dissonantes relativamente à globalidade do tecido histórico tradicional, realizados particularmente nas décadas de 60 e 70, as obras a realizar deverão ser sempre no sentido de uma mais adequada integração.

2 — A construção em lotes anteriormente ocupados por estes edifícios deve obedecer ao disposto no artigo 78.º, «Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação».

Artigo 80.º

Logradouros

É interdita a ocupação dos logradouros com construções, excepto para os efeitos referidos na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 76.º (estacionamento), após a realização da vistoria nele prevista, ou se se tratar de pequenas ampliações de serviços indispensáveis a uma correcta habitabilidade, e desde que seja possível respeitar os regulamentos referentes ao afastamento dos lotes e edifícios confinantes.

Artigo 81.º

Usos

1 — Qualquer alteração ao uso original do edifício deverá ser sancionada pela Câmara Municipal, sob parecer do serviço técnico municipal responsável pelos núcleos históricos, e não deverá ser incompatível com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiental do núcleo histórico, e não ocasione rotura com as tipologias arquitectónicas e a morfologia urbana existentes. Em qualquer circunstância dever-se-ão garantir sempre acessos independentes para usos residenciais e outros.

2 — São interditos usos causadores de poluição atmosférica e sonora ou que acarretem perturbações na circulação automóvel.

3 — Nos edifícios novos ou naqueles em que se admite reabilitação profunda é permitida a sua total utilização para comércio e serviços, desde que:

- O lote tenha uma frente para rua com acesso automóvel não inferior a 15 m;
- Seja possível garantir no interior do lote os lugares necessários ao estacionamento de veículos, decorrentes do disposto no capítulo IV;
- Seja possível garantir o acesso de veículos de mercadorias para realização das cargas e descargas que os usos propostos venham a originar, sem que daí decorram perturbações ao tráfego automóvel.

4 — A utilização parcial de um novo edifício, ou naqueles em que se admite reabilitação profunda, para actividades de comércio e serviços, equipamentos públicos e de interesse público, em conjunto com o uso residencial, só é admissível nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, e desde que se verifiquem cumulativamente as seguintes condições:

- Sejam respeitados os condicionamentos expressos nas alíneas *b*) e *c*) do número anterior;
- Seja possível garantir acessos independentes no piso térreo para o uso residencial e para os outros usos.

Nos edifícios preexistentes, não sujeitos a reabilitação profunda, a alteração do uso habitacional para comércio, serviços ou equipamentos públicos ou de interesse público só é possível no piso térreo e desde que se garanta entrada independente da do uso residencial. A mudança de uso ficará ainda condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.

6 — As obras de natureza comercial deverão merecer cuidados especiais tendo em vista o carácter e a expressão arquitectónica dos edifícios em que venham a integrar-se, assim como os necessários cuidados de insonorização e segurança quanto a incêndios.

7 — Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer uso compatível com a actividade residencial, desde que a manutenção e valorização de eventuais valores ambientais e de arqueologia industrial sejam salvaguardadas. Em qualquer caso, a intervenção nestes edifícios deve ser precedida de vistoria e parecer do serviço técnico municipal responsável pelos núcleos históricos.

Artigo 82.º

Demolição de edifícios industriais e armazéns

Em caso de demolição de edifícios industriais e armazéns abandonados ou obsoletos, a construção de novos edifícios, quando não precedida de plano de pormenor plenamente eficaz, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- Criação de áreas para estacionamento ou soluções alternativas em conformidade com o disposto no capítulo IV;
- Sem prejuízo do disposto no artigo 59.º do RGEU, a altura não poderá exceder a que resulta do disposto no n.º 2 do artigo 78.º, «Construções novas em lotes ou parcelas sem qualquer edificação»;
- A profundidade máxima das empenas é a que resulta do disposto no n.º 3 do artigo 78.º

Artigo 83.º

Parcelas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento

As parcelas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou tenham área superior a 0,30 ha ficam sujeitas às regras estabelecidas na secção II, «Espaços urbanizáveis», do presente capítulo no que respeita às áreas de média densidade.

Artigo 84.º

Faixa periférica de 50 m envolvente do núcleo histórico

As novas construções que se realizem na faixa periférica de 50 m de largura envolvente do núcleo histórico ficam sujeitas aos seguintes condicionamentos, para além dos que decorram da aplicação do disposto na secção II, «Espaços urbanizáveis», do presente Regulamento:

- Altura total — a altimetria das novas construções deverá ser estabelecida de modo a evitar situações de agressão sobre as zonas delimitadas como núcleo histórico e a preservar a sua imagem e silhueta;
- Morfologia e tipologia arquitectónica — as novas construções deverão respeitar a morfologia urbanística e a tipologia arquitectónica das áreas delimitadas, de modo que esta faixa se constitua como a área de transição entre o antigo e o novo, impedindo um corte abrupto indesejável;
- Recuperação de elementos — sempre que seja possível, recomenda-se a recuperação, a integração e a manutenção de elementos antigos (portão, portal, azulejos, etc.). Caso tal não aconteça, haverá cedência dos mesmos ao município.

SUBSECÇÃO II

Áreas consolidadas

Artigo 85.º

Construções novas

1 — Nas áreas consolidadas a construção de novos edifícios pode efectuar-se em lotes já destacados ou em parcelas cuja dimensão permita o seu loteamento urbano.

2 — A construção de novos edifícios em lotes já destacados fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) A altura da fachada será dada pelo valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou que apresente características tipológicas homogéneas;
- b) À excepção de edifícios isolados, a altura total do novo edifício não poderá exceder a seguinte altura de fachada, em função da largura do arruamento (l) para o qual tem o acesso principal:
- l menor ou igual a 5,5 m: máxima Hf= 3,5 m;
 - l superior a 5,5 m e inferior a 9 m: $Hf \leq 6,5$ m;
 - l superior a 9 m e inferior a 12,5 m: $Hf \leq 9,5$ m;
 - l superior a 12,5 m e inferior a 15 m: $Hf \leq 12,5$ m;
 - l superior a 15 m: artigo 59.º do RGEU;

- c) À excepção de edifícios isolados, a altura da fachada do novo edifício não poderá exceder as seguintes alturas, salvo quando disposto em contrário em plano de pormenor:

Cidade de Almada e Plano Integrado de Almada: 18,5 m;
Laranjeiro e Feijó: 15,5 m;
Costa da Caparica: 15,5 m;
São João e Santo António da Caparica: 12,5 m;
Monte de Caparica, Trafaria e Porto Brandão: 12,5 m;
Sobreda e Charneca: 12,5 m;
Restantes núcleos urbanos: 12,5 m.

A cêrcea de 12,5 m pode ser ultrapassada nos casos em que existem dois pisos comerciais ou em arruamentos com inclinação superior a 7%, casos em que a cêrcea pode subir até 13,4 m, medidos até ao topo da laje de esteira. Nestas situações, o 1.º piso em galeria não conta para o limite do número de pisos, desde que não se ultrapasse a cêrcea máxima;

- d) Em edifícios com mais de quatro alojamentos, a altura do 1.º piso, contada a partir do ponto de cota média do terreno marginal até à face inferior da laje do 2.º piso, não pode ser inferior a 3,5 m. Nos restantes pisos, a altura mínima é a definida pelo RGEU ou em legislação específica.
- Nos casos de ruas com inclinação igual ou superior a 10%, admite-se a eventual construção de pisos intermédios desde que o pé-direito livre nessa zona não seja inferior aos mínimos regulamentares;
- e) A profundidade máxima admissível para as empenas será aquela que respeite os afastamentos aos edifícios ou lotes confinantes, e desde que sejam asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis. Deverá ainda ser garantida a privacidade dos edifícios confinantes, devendo evitar-se o prolongamento da empena para além do limite da empena desses edifícios;
- f) As caves destinam-se exclusivamente a arrecadações dos utentes e instalações técnicas (postos de transformação, central de ar condicionado, etc.) do próprio edifício, ou ainda a estacionamento de veículos (não sendo neste caso obrigatória a sua pertença aos utentes do edifício), excepto nas situações de estabelecimentos hoteleiros relativamente aos quais a Direcção-Geral do Turismo admita outros usos;
- g) Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos das alíneas a), b) e c) deste artigo, excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha uma altura total superior à que resulta da aplicação das referidas alíneas;
- h) Deve ser sempre assegurado no interior do lote as necessidades de estacionamento decorrentes do disposto no capítulo IV deste Regulamento.

Artigo 86.º

Ampliação

É admitida a ampliação dos edifícios existentes, desde que seja assegurado estacionamento no interior do lote ou soluções alternativas em conformidade com o estabelecido no capítulo IV deste Regulamento, na proporção das necessidades criadas com a ampliação, sendo a altura das fachadas a que resulta da aplicação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 85.º, nos casos em que essa ampliação for admitida.

Artigo 87.º

Interior dos quarteirões

1 — Nos edifícios ou conjuntos que tenham frente para duas ruas opostas poderá ser permitido o atravessamento do quarteirão.

2 — Nesses edifícios ou conjuntos deverá ser localizado no espaço interior do quarteirão equipamento e espaços de estacionamento que contribuam para a qualificação do ambiente urbano.

Artigo 88.º

Logradouros

1 — É inderdita a utilização dos logradouros para fins diversos dos previstos no RGEU, salvo quando se destinar a estacionamento automóvel a céu aberto ou quando se trate de construções de um piso destinadas a:

- a) Estacionamento automóvel para uso privativo dos alojamentos do edifício;
- b) Instalação de estabelecimentos comerciais ou de serviços, em edifícios destinados exclusivamente a esse uso, ou no caso em que o primeiro piso seja todo ele destinado a comércio ou serviços.

2 — A utilização dos logradouros, nos termos do número anterior, com as adaptações decorrentes da topografia do terreno que se justifiquem, será sempre precedida de vistoria da Câmara Municipal destinada a verificar que não são prejudicadas as vistas, a insolação e a ventilação dos edifícios e dos logradouros adjacentes e que não são destruídas espécies arbóreas que interesse preservar.

3 — O estacionamento em cave com ocupação de todo o lote é permitido desde que seja assegurada a integração arquitectónica das construções, o adequado tratamento dos logradouros, e quando não sejam destruídas espécies arbóreas que interesse preservar ou vestígios arqueológicos julgados relevantes após vistoria da Câmara Municipal de Almada.

Artigo 89.º

Usos

1 — A localização de comércio e serviços e novos edifícios em áreas consolidadas é condicionada à satisfação dos seguintes requisitos:

- a) É possível a utilização de edifícios exclusivamente para comércio e serviços quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 15 m e o lote permita a inclusão de estacionamento no seu interior;
- b) A coexistência de comércio e serviços com habitação num mesmo edifício só é permitida nos 1.º e 2.º pisos contados a partir da soleira do edifício quando e onde os arruamentos tenham largura igual ou superior a 12 m, desde que se assegurem acessos independentes dos pisos habitacionais e permitam a resolução das necessidades de estacionamento no lote ou na parte da via pública que lhe é adjacente.

2 — As mudanças de uso, nos termos da alínea b) do n.º 1, em edifícios preexistentes ficam ainda condicionadas à possibilidade de integração arquitectónica dos acessos que permitam separar os pisos de uso habitacional dos restantes usos. Nestes casos o estacionamento exigível será o correspondente às necessidades criadas pelo novo uso autorizado.

Artigo 90.º

Áreas não infra-estruturadas ou passíveis de loteamento

As áreas cujo novo aproveitamento implique a criação de infra-estruturas urbanas ou que tenham área superior a 0,30 ha ficam sujeitas às regras estabelecidas na secção II do presente capítulo, no que respeita às áreas de média densidade.

SECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

SUBSECÇÃO I

Espaços habitacionais

Artigo 91.º

Índices urbanísticos

1 — Os índices urbanísticos a observar nos espaços urbanizáveis destinados predominantemente ao uso habitacional são os que cons-

tam do quadro seguinte, em função da respectiva densidade habitacional proposta para a área:

| | Baixa | Média | Alta |
|--|---|--------|------|
| ib (máximo) | 0,35 | 0,50 | 0,70 |
| Db (máxima, em fogos/hectares) | 25 | 50 | 60 |
| Al (área média em metros quadrados) | (a) 400 | - | - |
| il | [Definido para cada UNOP — quadro da nota (b).] | | |
| E Aj (área máxima em metros quadrados) | (c) 320 | - | - |
| plot (valor máximo em percentagem): | | | |
| Até 3200 m ² de S lote ... | 30 | (d) 60 | 100 |
| Mais de 3200 m ² de S lote | 10 | - | - |
| Hf (valor máximo em metros) | 6,5 | 12,5 | 18,5 |
| il (comércio e serviços) | - | 0,05 | 0,10 |
| Número máximo de pisos | 2 | 4 | 6 |

(a) Na zona da Aroeira a área mínima do lote não deve ser inferior a 800 m².
(b) Índices líquidos (valores máximos):

| UNOP | Índice de utilização líquido | | Densidade líquida (fg/ha) | |
|----------|------------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| | Baixa densidade | Média densidade | Baixa densidade | Média densidade |
| 1 | 0,6 | 1,2 | 60 | 125 |
| 2 | 0,6 | 1,2 | 60 | 125 |
| 3 | 0,5 | 1,0 | 50 | 100 |
| 4 | 0,5 | 0,7 | 50 | 70 |
| 5 | 0,6 | 1,2 | 48 | 120 |
| 6 | 0,5 | 0,7 | 40 | 70 |
| 7 | 0,5 | 0,7 | 50 | 60 |
| 8 | 0,5 | 0,8 | 40 | 77 |
| 9 | 0,5 | 0,7 | 40 | 70 |
| 10 | 0,5 | 0,7 | 40 | 70 |
| 11 | 0,5 | 1,1 | 40 | 110 |
| 12 | 0,5 | 0,7 | 40 | 70 |
| 13 | 0,4 | 0,6 | 40 | 60 |
| 14 | 0,4 | 0,6 | 40 | 60 |

(c) Excluindo garagens e apoios, desde que não excedam 10% da área destinada a habitação.

(d) Nos casos de edifícios plurifamiliares em que não seja previsto logradouro privado, admite-se $p=100\%$.

2 — As dimensões mínimas dos lotes definidas no n.º 1 não se aplicam aos lotes já legalmente constituídos e aos processos de loteamento relativos à reconversão de bairros «clandestinos» nos casos em que pelo menos 25% dos lotes já se encontrem edificados.

3 — A localização das áreas destinadas a comércio e serviços nos novos edifícios em que tal seja admitido só é possível nos 1.º e 2.º pisos ou na cave dos mesmos e desde que se assegure acesso independente aos pisos habitacionais.

4 — Nos edifícios habitacionais só é admitida a instalação de unidades industriais no seu rés-do-chão ou cave desde que se trate de unidades compatíveis com a malha urbana e localizáveis em edifícios de habitação (v. tabela anexa a este Regulamento) e só nos casos em que seja possível assegurar acesso independente dos pisos habitacionais.

5 — Na contiguidade ou proximidade de edifícios habitacionais só pode ser autorizada a instalação de unidades industriais que constam da tabela anexa a este Regulamento como sendo compatíveis com a malha urbana e desde que seja possível resolver satisfatoriamente os inconvenientes aí referidos.

Artigo 92.º

Planos de pormenor

Desde que não se altere a edificabilidade de uma parcela ou conjunto de parcelas em mais de 15% da edificabilidade obtida a partir do respectivo índice bruto, podem ser alteradas as dimensões mínimas dos lotes, a altura da fachada, o número máximo de pisos e a tipologia dos edifícios, mediante a elaboração de um plano de pormenor que justifique outras soluções urbanísticas.

Artigo 93.º

Logradouros

A utilização dos logradouros fica condicionada ao disposto no artigo 88.º do presente Regulamento, para além do disposto no RGEU.

Artigo 94.º

Áreas de cedência

1 — A área de cedência destinada a equipamentos colectivos de nível hierárquico superior e a espaços verdes de recreio e lazer é definida, em cada unidade operativa de planeamento e gestão, pelo respectivo parâmetro de cedência.

2 — Para além da área de cedência definida no número anterior, há ainda lugar à cedência de 30 m² de terreno por cada 100 m² de área de construção destinada a fins habitacionais, os quais se destinam à implantação dos equipamentos colectivos de nível local.

3 — No caso em que a área de cedência calculada pela aplicação dos índices de cedência definidos nos números anteriores não puder ser concretizada na própria área da parcela ou parcelas a urbanizar, haverá lugar à cedência de lotes edificáveis em número equivalente ao da área de cedência não concretizável.

4 — As cedências têm lugar quando da emissão do alvará de loteamento ou antes de ser emitida a licença de construção, no caso dos edifícios a construir em lotes destacados.

5 — Apenas nos casos de construção de edifícios em lotes destacados ou quando a aplicação dos parâmetros urbanísticos conduzir a uma cedência inferior à dimensão mínima de um lote edificável é admissível a substituição da área de cedência pelo pagamento da respectiva compensação, referida no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Almada, e somente nos casos em que se verifique a impossibilidade física de realizar a respectiva cedência.

Artigo 95.º

Estacionamento

As necessidades de estacionamento a satisfazer são as que decorrem do estipulado no capítulo IV do presente Regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços industriais

Artigo 96.º

Licenciamento

O licenciamento e as acções de transformação do uso do solo associadas à actividade industrial deverão subordinar-se às disposições consagradas na legislação específica sobre licenciamento industrial e respectiva regulamentação, loteamentos industriais e impactes ambientais.

Artigo 97.º

Índices urbanísticos

1 — A dimensão dos lotes industriais não poderá ser inferior a 3000 m², admitindo-se, no entanto, uma área mínima do lote de 1000 m², desde que o seu número não exceda um terço do número total dos lotes a construir.

2 — A altura total das construções não poderá ultrapassar 8 m, salvo em instalações especiais devidamente justificadas.

3 — Em relação a cada lote devem ser respeitados os seguintes índices máximos:

Coefficiente volumétrico (v): 3 m³/m²;

Percentagem de ocupação (p): 50%;

Área mínima não impermeabilizada: 20%;

Afastamento mínimo da construção ao limite do lote — 5 m, salvo se houver construções geminadas.

No caso de lotes destinados à instalação de armazéns, admite-se que a percentagem de ocupação possa atingir 70%, desde que se assegure uma concreta integração paisagística da edificação.

Artigo 98.º

Outros condicionamentos

1 — Nos espaços industriais é interdita a construção de edifícios destinados a habitação, exceptuando-se o caso de residência de vigilantes em perímetros industriais fechados.

2 — Os espaços industriais confinantes com áreas residenciais deverão prever uma faixa arborizada de protecção entre as duas áreas, cuja largura será determinada em função da nocividade e perigosidade das indústrias, não podendo, no entanto, ser inferior a 20 m.

3 — No mínimo, 30% da área bruta do espaço destinado à instalação de unidades industriais deve ser destinada a área verde. Os projectos de arranjos dos espaços exterior e de arborização constituem uma peça de apresentação obrigatória nos processos de loteamento.

4 — O acesso aos lotes far-se-á obrigatoriamente a partir de uma via de distribuição interna ao próprio espaço industrial, com uma faixa de rodagem de largura não inferior a 7 m, marginada por passeios de largura não inferior a 1,5 m.

5 — O tratamento de resíduos, o seu transporte e armazenagem devem ser efectuados em sistema próprio, de acordo com a legislação vigente e o regulamento municipal de tratamento de efluentes.

6 — Não será autorizada a instalação de qualquer espaço industrial dentro dos limites da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica, ou fora destes, desde que comprometam a vocação e usos das zonas envolventes da Área Protegida.

7 — No caso específico da extracção de inertes e seu licenciamento, se for caso disso, far-se-á conforme legislação específica, sendo, de acordo com esta, obrigatória a apresentação de planos de lavra e recuperação paisagística.

8 — Os proprietários das explorações de massas minerais abandonadas à data da entrada em vigor deste Regulamento estão obrigados a executar as medidas de segurança e de recuperação paisagística das áreas afectadas que lhes forem determinadas pela entidade competente na matéria em questão.

9 — No caso do não cumprimento do disposto no número anterior no prazo que lhes for fixado pelas entidades referidas, estas poderão aplicar coimas, elevadas ao dobro em caso de reincidência.

SUBSECÇÃO III

Espaços de vocação turística

Artigo 99.º

Licenciamento

1 — O licenciamento dos empreendimentos nos espaços delimitados como de vocação turística deve orientar-se pela legislação específica que regulamenta a matéria, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de Setembro, e o Decreto Regulamentar n.º 8/89.

2 — Os estudos tendentes a definir a ocupação urbana de cada área com vocação turística deverão conter obrigatoriamente projectos de arranjos de espaços exteriores.

3 — Dentro da Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica (PPAFCC), a existência de propostas de empreendimentos turísticos deverá obedecer a critérios de qualidade ambiental, paisagística e arquitectónica, ficando a proposta sujeita à inclusão dos seguintes elementos:

- Levantamento topográfico actualizado, onde deverão constar os maciços arbóreos existentes, bem como árvores ou outras espécies notáveis, embora isoladas (devidamente identificadas), de modo a identificar os núcleos ou elementos da vegetação a preservar;
- A proposta de ocupação deve ter em vista a minimização da destruição da vegetação e da modelação do terreno;
- Estudo comprovativo das disponibilidades hídricas para os equipamentos que não recorram ao sistema municipal de abastecimento de água;
- O projecto relativo à rede viária deverá compreender as vias já existentes e as propostas deverão ser bem integradas na topografia, sendo de evitar a todo o custo grandes modelações do terreno. Os estabelecimentos de ar livre deverão ser tratados em núcleos — pequenos parques de estacionamento integrados em zonas verdes. Dever-se-á evitar uma ocupação linear sistemática da faixa junto às bermas.

Artigo 100.º

Índices urbanísticos

1 — Nos espaços urbanizáveis vocacionados para o desenvolvimento de empreendimentos turísticos, os índices urbanísticos a considerar são os seguintes:

Costa da Caparica (núcleo urbano e expansão sul) — índices urbanísticos constantes do artigo 91.º relativos às áreas de média densidade;

Restantes áreas — índices urbanísticos constantes do artigo 91.º relativos às áreas de baixa densidade, à excepção da densidade residencial, a qual não poderá exceder 10 unidades de alojamento por hectare, aplicada à totalidade da superfície da parcela. Nestas áreas dever-se-á ainda garantir um índice de cobertura arbórea potencial não inferior a 0,4.

2 — A possibilidade de aumento dos índices definidos no número anterior fica sujeita à elaboração e aprovação de um plano de menor. Em qualquer caso, não poderão ser excedidos os índices definidos no artigo 91.º para as áreas de alta densidade, na freguesia da Costa da Caparica a norte da ribeira da Foz do Rego e a sul de Santo António da Caparica, e de média densidade nas restantes áreas do concelho.

3 — Constituem excepção ao número anterior edifícios ou equipamentos turísticos isolados, disto é, não integrados em malha urbana existente ou projectada, os quais ficarão condicionados à altura máxima definida na alínea c) do n.º 2 do artigo 85.º, «Altura máxima das edificações», e à aprovação por parte da Câmara Municipal de Almada de um estudo de integração paisagística das edificações ou equipamentos projectados.

Artigo 101.º

Usos

1 — Nos casos em que a superfície urbanizável seja superior a 50% da superfície total da parcela ou conjunto de parcelas a envolver no empreendimento turístico, admite-se que um máximo de 35% da urbanização seja promovida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 8/89.

2 — Nos restantes casos, isto é, em que a superfície urbanizável seja inferior a 50% da superfície total a envolver no empreendimento turístico, admite-se que um máximo de 50% da urbanização seja promovida ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 8/89.

3 — As superfícies a urbanizar ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, e referidas nos números anteriores, são consideradas áreas de segunda residência, pelo que a respectiva capacidade populacional não é considerada para efeitos de dimensionamento da rede de equipamentos colectivos prevista no Plano.

4 — O parâmetro de cedência definido na UNOP em que se desenvolve o empreendimento turístico aplica-se apenas às áreas de loteamento urbano promovidas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 448/91, constituindo a superfície assim obtida uma reserva para equipamento.

5 — É da exclusiva responsabilidade do promotor a manutenção da rede geral das infra-estruturas urbanas que servem o empreendimento, bem como dos espaços exteriores e equipamentos complementares, independentemente da sua cedência à Câmara Municipal de Almada para efeitos do disposto no Decreto-Lei n.º 448/91.

6 — À excepção da Costa da Caparica, não são admitidos nestes espaços usos comerciais ou de serviços para além daqueles que se destinam ao serviço da população turística do próprio empreendimento ou que com ele mantenham uma estreita relação funcional.

Na Costa da Caparica o índice de comércio e serviços a adoptar é o que consta do artigo 91.º relativo às áreas de alta densidade.

7 — Não são admitidas quaisquer actividades industriais ou outras que, de algum modo, possam causar inconvenientes ao repouso e lazer da população.

Artigo 102.º

Licenciamento

Nas situações em que o processo de urbanização tenha o seu início através do Decreto-Lei n.º 448/91, a Câmara Municipal de Almada só licenciará construções até ao valor de 35% da área de construção prevista para a componente turística do empreendimento. Posteriores licenciamentos no âmbito daquele decreto-lei só serão concedidos após a concretização do correspondente valor na componente turística do empreendimento. Toda a restante superfície urbanizável é licenciada ao abrigo da legislação específica sobre empreendimentos turísticos.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de equipamento

Artigo 103.º

Âmbito de aplicação

Na planta de ordenamento apenas foram delimitados os espaços destinados a equipamentos colectivos de nível hierárquico superior ao do núcleo residencial. As disposições regulamentares contidas nos artigos seguintes aplicam-se, no entanto, a todos os espaços de equipamentos, independentemente de estarem assinalados na referida planta.

Artigo 104.º

Usos

1 — Nestes espaços é interdita a construção de quaisquer edifícios para além daqueles que se destinam ao equipamento em causa, ou a outro equipamento público que lhe seja complementar, e da situação prevista no número seguinte.

2 — Desde que devidamente justificado em plano de pormenor, e desde que não se comprometa a instalação do equipamento previsto para o espaço de equipamento proposto pelo PDM, é admissível a construção nestes espaços de edifícios de enquadramento, em situação de remate de malha urbana.

3 — Nestes casos, o índice bruto de utilização não poderá exceder, em qualquer caso, o parâmetro de edificabilidade equivalente atribuível aos espaços de protecção e enquadramento, nem o índice líquido poderá exceder o índice líquido proposto pelo PDM para os espaços urbanos ou urbanizáveis contíguos.

Artigo 105.º

Regime transitório

Enquanto estes espaços não vierem à posse e propriedade da Administração, não serão permitidos:

- A alteração da topografia do solo;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- O derrube de quaisquer árvores;
- A ampliação de construções existentes ou a construção de novas;
- Descargas de entulho de qualquer tipo;
- Instalação de lixeiras, parques de sucatas e depósitos de materiais de qualquer tipo.

SUBSECÇÃO V

Espaços verdes de recreio e lazer

Artigo 106.º

Nos espaços verdes de recreio e lazer aplica-se o disposto nos artigos 104.º e 105.º deste Regulamento.

SUBSECÇÃO VI

Espaços de terciário

Artigo 107.º

Licenciamento

A urbanização dos espaços destinados à realização de áreas concentradas de comércio e serviços deve ser sempre precedida da elaboração de plano de pormenor, ou, caso a Câmara Municipal de Almada assim o delibere, de projecto de loteamento que englobe todas as parcelas delimitadas na planta de ordenamento como destinadas a este uso. Neste caso, o projecto de loteamento tem de, obrigatoriamente, ser subscrito por todos os interessados na urbanização da área, bem como assegurar a urbanização conjunta das parcelas envolvidas na operação e resolver o problema da divisão de parcelas em avos, caso tal situação se verifique.

Artigo 108.º

Índices urbanísticos e usos

1 — Os índices urbanísticos a adoptar nestes espaços são, com as devidas adaptações, os constantes do artigo 91.º relativos às áreas de alta densidade, à excepção dos espaços propostos para a UNOP 4, Vale Mourelas, onde os índices a aplicar são os relativos à média densidade.

2 — Nestes espaços só é admitida a construção de edifícios destinados a habitação desde que a sua área de construção (EAj) não exceda 25% da área total de construção afecta a comércio e serviços.

3 — Os lugares de estacionamento a prever são os que decorrem da aplicação das normas constantes do capítulo IV deste Regulamento.

SECÇÃO III

Espaços verdes de recreio e lazer e espaços de equipamento

Artigo 109.º

1 — Nos espaços actualmente destinados a áreas verdes de recreio e lazer ou a equipamentos colectivos aplica-se o disposto nos artigos 103.º, 104.º e 105.º deste Regulamento.

2 — Nestes espaços só é admitida a ampliação ou beneficiação das edificações desde que se destinem ao mesmo fim público e colectivo das existentes ou à melhoria da sua utilização pela população.

SECÇÃO IV

Espaços industriais

Artigo 110.º

Confinantes com espaços urbanos habitacionais

1 — Nos espaços industriais confinantes com áreas residenciais só poderão ser licenciadas as ampliações das instalações existentes quando se tratar de indústrias compatíveis com a malha urbana, de acordo com a classificação constante da tabela anexa a este Regulamento.

2 — Sempre que possível, as restantes classes de indústrias, ou aquelas que ocupem uma área superior a 3 ha de terreno, deverão ser transferidas para os espaços industriais previstos na planta de ordenamento.

3 — Exceptuam-se do número anterior as instalações da LISNAVE e as instalações industriais do Arsenal do Alfeite. Nestes casos deverá proceder-se à arborização de uma faixa marginal, com uma largura não inferior a 10 m, que separe estas unidades das áreas residenciais contiguas.

Artigo 111.º

Frente ribeirinha

1 — Não é permitida a ampliação das instalações das unidades industriais que se localizam na frente ribeirinha do Tejo, à excepção daquelas que decorram da necessidade de observância de normas de segurança, da melhoria das suas condições de funcionamento ou quando daí decorram benefícios claros em termos de redução dos impactes ambientais negativos actualmente existentes.

2 — Nos casos previstos no número anterior, o projecto de ampliação deve ser acompanhado do estudo de impactes ambientais, de acordo com a legislação em vigor, e da apresentação de projecto de integração paisagística do conjunto das instalações.

3 — A ampliação de construções existentes nas áreas actualmente afectas ao uso industrial deverá reger-se pelo disposto nos artigos 96.º e 97.º do presente Regulamento e deverão sempre incluir projecto de integração paisagística do novo edifício proposto.

SECÇÃO V

Espaços de investigação e desenvolvimento

Artigo 112.º

Urbanização

1 — A concretização destes espaços deve ser sempre precedida da elaboração de um plano de pormenor.

2 — Os índices urbanísticos a adoptar são os constantes do artigo 91.º relativos às áreas de baixa densidade, à excepção do número de pisos, que pode ascender a três.

SECÇÃO VI

Espaços verdes de protecção e enquadramento

Artigo 113.º

Edificabilidade

1 — Nestes espaços é interdita a construção de qualquer edificação, exceptuando-se aquelas que se destinam ao apoio à sua preservação e manutenção.

2 — Para efeitos de permuta destes espaços com o município, visando a sua transferência para a posse e propriedade da Administração, ser-lhes-á atribuída uma edificabilidade global de 0,03 m² de construção por metro quadrado de parcela rústica, cuja realização se efectuará em lote urbanizável cedido pela Câmara Municipal de Almada, de acordo com as suas disponibilidades de solo, ou na própria área abrangida pelo loteamento que contenha estes espaços.

3 — O disposto no número anterior aplica-se às faixas de expropriação contidas nos corredores de protecção dos espaços-canaís. Este direito de edificabilidade não permite, no entanto, que sejam excedidos o índice líquido e a cêrcea admitida pelo PDM para os espaços urbanos ou urbanizáveis contíguos. Nos casos em que a realização desse direito de edificabilidade na própria parcela implique o não respeito dos índices e parâmetros anteriormente referidos, a área de construção remanescente deverá ser realizada noutra parcela a ceder pela Câmara Municipal de Almada.

SECÇÃO VII

Espaços agrícolas

Artigo 114.º

Fraccionamento da propriedade

Para efeitos da aplicação do disposto na Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril, os espaços agrícolas definidos na planta de ordenamento são considerados terrenos de sequeiro.

Artigo 115.º

Condicionamentos à edificação

1 — Nos espaços agrícolas apenas é autorizada a edificação de instalações destinadas ao apoio da exploração agrícola, à residência dos agricultores e respectivas famílias, assim como dos trabalhadores permanentes da exploração agrícola.

2 — O licenciamento de novos edifícios de habitação, além do do proprietário ou titular do direito de exploração, está condicionado à apresentação de certificado passado pela junta de freguesia, comprovando que o mesmo se destina a trabalhadores da empresa agrícola.

3 — A área de construção destinada à residência dos agricultores e respectivas famílias, assim como a destinada aos trabalhadores permanentes da exploração agrícola, não poderá exceder 350 m², não devendo ainda ultrapassar um índice de utilização de 0,0060 m² de construção por metro quadrado de parcela destinada à agricultura.

4 — A altura máxima das construções é de 6,5 m, com excepção de silos, depósitos de água e instalações agrícolas especiais tecnicamente justificadas.

5 — A área destinada a construções de apoio à actividade agrícola deverá ser devidamente justificada em função do tipo de exploração a praticar na parcela, a qual deverá ser economicamente compatível com a dimensão e as características da propriedade, e comprovada mediante a apresentação de um projecto de exploração agrícola aprovado pela direcção regional de agricultura, depois de feito o ordenamento cultural definido para o conjunto da zona agrícola.

6 — O abastecimento de água e a drenagem de esgotos deverão ser resolvidos por sistema autónomo, aprovado pelos Serviços Municipalizados de Águas e Saneamento da Câmara Municipal de Almada, salvo se o interessado suportar o financiamento das obras com a extensão das redes públicas.

7 — O tratamento dos efluentes das unidades agro-pecuárias deverá ser realizado por sistema próprio, antes de serem lançados nas redes públicas ou nas linhas de drenagem natural.

Artigo 116.º

Alterações ao terreno

1 — São proibidas, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Almada, as práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal que não tenham fim agrícola, bem como as operações de aterro e escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.

2 — São ainda proibidas as seguintes actividades:

- Instalação de novas explorações zootécnicas;
- Instalação de indústrias poluentes, nomeadamente oficinas de pintura de automóveis, parques de sucata, etc.;
- Instalações de loteamentos urbanos e industriais.

SECÇÃO VIII

Espaços culturais e naturais

Artigo 117.º

Condicionamentos à edificação

1 — A ocupação, uso e transformação destes espaços está sujeita a restrições decorrentes da lei geral, ou seja, do regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional, Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, do regime jurídico do domínio hídrico, constante do Decreto-Lei n.º 468/91, de 5 de Novembro, do regime jurídico da orla costeira, introduzido pelo Decreto-Lei n.º 302/90, de 26 de Setembro, e ainda do Decreto-Lei n.º 168/84, de 22 de Maio, que criou a Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica.

2 — Para além do disposto no artigo 115.º, só serão admitidas construções de apoio à actividade agrícola e de habitação do proprietário ou titular dos direitos de exploração, desde que situadas a uma distância igual ou superior a 500 m, medida a partir da linha da máxima preia-mar de águas vivas, e quando daí não resulte conflito com o disposto na legislação sobre a REN.

Artigo 118.º

Condicionamentos ao uso do solo

1 — Nos espaços naturais são proibidas todas as actividades susceptíveis de danificar quaisquer valores do património natural (florístico, faunístico, paisagístico, geológico, paleontológico, etc.), e designadamente os seguintes:

- a) Alterações à morfologia do terreno, nomeadamente abertura de caminho (excepto os previstos no PDM e os de acesso às construções autorizadas), construção de edifícios, instalação de linhas de transporte de energia e linhas telefónicas que não sirvam directamente os utentes destas áreas, etc.;
- b) O abandono de detritos ou depósitos de materiais;
- c) A prática do campismo e do caravanismo fora dos locais para tal designados pela Câmara Municipal de Almada;
- d) A circulação de pessoas e veículos motorizados fora dos caminhos, designadamente de veículos todo o terreno nas zonas dunares;
- e) A realização de exercícios militares;
- f) O tiro desportivo;
- g) A introdução de animais e plantas exóticas e a colheita de animais (incluindo ovos e crias) e plantas espontâneas autóctones;
- h) A abertura de novos poços ou furos de captação de água;
- i) O sobrevoo na zona por aeronaves que circulem com tecto de voo inferior a 200 m;
- j) Instalações industriais;
- k) Instalações de parques de campismo;
- l) Implantação de estufas;
- m) Instalações pecuárias;
- n) Prática de desportos motorizados e *raids* hípicas, ou passeios a cavalo fora dos trilhos existentes ou definidos em circuitos para esse fim;
- o) Instalar equipamentos de recreio e turismo na zona de depósitos existentes.

2 — Qualquer ocupação urbana que venha a verificar-se na continuidade ou na envolvente dos espaços culturais e naturais não poderá em caso algum impedir o seu acesso e usufruto pela população em geral. A fim de garantir eficazmente este direito, em cada alvará emitido que abranja esta classe de espaços deverá ser assegurada a sua reversão para o domínio público.

3 — Nos espaços naturais como a Arriba Fóssil propriamente dita, a frente natural de praias até 650 m, topo norte da Praça dos Pescadores (para norte da Fonte da Telha) até ao limite sul da Área Protegida, a Reserva Botânica da Mata dos Medos e o cordão dunar litoral (na zona adjacente à frente natural de praias), são condicionadas as seguintes actividades:

- a) Executar medidas de protecção e consolidação da Arriba Fóssil consideradas indispensáveis;
- b) Localizar as passeadeiras de madeira sobrelevadas para atravessamento das dunas;
- c) Recolha de fósseis e amostras geológicas, destinada a fins científicos.

4 — Nas restantes áreas da arriba são condicionadas as seguintes actividades:

- a) Introduzir quaisquer actividades agrícolas, zootécnicas e florestais;
- b) Instalar apoios de praia, nomeadamente esplanadas, restaurantes e balneários;
- c) Abrir novas estradas ou caminhos ou alterar as vias existentes, bem como a reformulação, ampliação ou instalação de novos parques de estacionamento;
- d) Instalar equipamentos de recreio;
- e) Abrir circuitos de prática equestre;
- f) Abrir percursos pedestres;
- g) Localizar e instalar miradouros;
- h) Abrir furos ou poços;
- i) Implantar povoamentos florestais.

5 — Na área abrangida pela PPAFCC não são permitidas as seguintes actividades:

- a) Efectuar cortes rasos de arvoredos;
- b) Introduzir invasoras ou infestantes, nomeadamente acácia (*Acacia* s. p.), chorão marítimo (*Carpobrotus edulis* e *Carpobrotus acinaciformis*), ailanto (*Ailanthus altissima*), pitoporo (*Pittosporum undulatum*);
- c) Introduzir povoamentos de eucalipto (*Eucalypto* s. p.) ou outras exóticas;
- d) Vazar entulhos, detritos, lixos ou sucatas;
- e) Lançar efluentes poluentes;
- f) Instalar depósitos de ferro-velho;

- g) Instalar novas explorações para extracção de inertes;
- h) Praticar o campismo selvagem;
- l) Caçar e capturar animais nas áreas que são propriedade do Estado;
- j) Fazer lume ou utilizar fogões ou fogareiros fora dos locais destinados a merendas;
- k) Destruir, alterar ou danificar os elementos ou conjuntos de reconhecido valor arquitectónico, histórico ou etnográfico;
- l) Instalar linhas aéreas de alta e média tensão, bem como de rede telefónica.

6 — No interior da PPAFCC, com excepção dos espaços urbanos e urbanizáveis previstos no PDM, e sem prejuízo dos restantes condicionalismos legais, ficam dependentes de parecer favorável desta área de paisagem protegida a aprovação de:

- a) As grandes infra-estruturas, nomeadamente barragens, obras de saneamento básico, linhas de alta e média tensão;
- b) Os projectos de instalação de novas explorações agro-pecuárias;
- c) Os projectos de novas edificações, de ampliação ou recuperação das existentes, nomeadamente estabelecimentos comerciais;
- d) A instalação de estufas;
- e) As infra-estruturas de utilidade pública, nomeadamente escolas, campos de jogos e pavilhões desportivos;
- f) Fazer qualquer alteração no relevo e proceder à remoção da camada superficial de solo arável;
- g) Abrir novas estradas ou caminhos e a ampliação ou qualquer modificação das vias existentes;
- h) Introduzir novos povoamentos florestais;
- i) Cortar e limpar matos;
- j) Realizar queimadas;
- k) Os projectos de instalação de parques de campismo;
- l) A condição dos povoamentos florestais;
- m) Praticar o comércio ambulante fora dos aglomerados;
- n) Depositar entulho e detritos inorgânicos, nomeadamente em pedreiras desactivadas;
- o) Instalar depósitos de estrume;
- p) Destruir a compartimentação existente de sebes, vivas ou mortas, e de muros tradicionais de reconhecido valor patrimonial.

7 — As novas construções devem ficar sujeitas ao número máximo de dois pisos acima do solo, obedecer a critérios de qualidade arquitectónica, quer ao nível dos materiais utilizados, quer dos cromatismos, quer ainda da traça proposta.

SECÇÃO IX

Espaços-canais

Artigo 119.º

Rede rodoviária

1 — A rede nacional é constituída, no concelho de Almada, pela Auto-Estrada do Sul (A2), pela via rápida da Costa da Caparica (IC 20), pela EN 10 (outras estradas) e pelas EN 10-1, 377 e 377-1.

2 — Sem prejuízo da legislação em vigor, a via L 3 e a via de pesados Pêra-Trafaria terão os condicionamentos referidos no artigo 120.º para os itinerários complementares.

Artigo 120.º

Servidões rodoviárias

1 — Para a rede rodoviária existente ou prevista para o concelho de Almada são estabelecidas as seguintes faixas de protecção, no interior das quais não é permitido qualquer tipo de construção ou a instalação de suportes publicitários que constituam obstáculo à visibilidade das correspondentes áreas:

- a) Rede nacional fundamental (itinerários principais) — 75 m de largura, medidos para cada lado da plataforma da estrada;
- b) Rede nacional complementar (itinerários complementares) — 70 m de largura, medidos para cada lado da plataforma, para instalações industriais, e com 50 m de largura para usos habitacionais. No caso da via rápida para a Costa da Caparica, e para os usos habitacionais, esta largura é reduzida para 30 m nos seguintes troços: do entroncamento com a EN 10 na Cova da Piedade à Auto-Estrada do Sul e do entroncamento com a EN 10-1, junto à falésia, e a Costa da Caparica;

- c) Outras estradas nacionais — 30 m de largura, medidos para cada lado da plataforma, para usos habitacionais, e com 40 m de largura para outros fins;
- d) Estradas e caminhos municipais:

Vias regionais — faixa *non aedificandi*, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 30 m de largura para usos habitacionais e com 40 m de largura para outros fins;

Estradas municipais — faixa *non aedificandi*, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 10 m de largura para usos habitacionais e com 30 m de largura para outros fins;

Caminhos municipais — faixa *non aedificandi*, medida para cada lado da plataforma da estrada, com 5 m de largura para usos habitacionais e com 15 m de largura para outros fins.

2 — As faixas *non aedificandi* definidas no número anterior são aumentadas para 200 m quando se tratar de feiras ou mercados de levantes depósitos de sucatas ou de lixo.

3 — No caso de infra-estruturas rodoviárias municipais, e enquanto não existir projecto de execução ou traçado de projecto aprovado pela Câmara Municipal de Almada, as faixas *non aedificandi* terão largura de 50 m, medidos para cada lado do eixo da directriz da via. No caso das estradas nacionais, essa largura é aumentada para 200 m.

Artigo 121.º

Infra-estruturas ferroviárias

1 — O caminho de ferro tem condicionalismos especiais, regulados pelo Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

2 — Definem-se faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista.

Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, aquelas faixas situam-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura, medidos na horizontal a partir:

- a) Da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude do aterro;
- b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

3 — Interdição à construção de edifícios destinados a instalações industriais, à distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior, sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas.

4 — Não existe valor limite de faixa de protecção para as instalações da CP ou qualquer outra entidade que venha a explorar os caminhos de ferro.

Artigo 122.º

Rede eléctrica — Linhas de média e de alta tensão

1 — As servidões administrativas relativas às linhas de média e alta tensão que atravessam o concelho são as seguintes, de acordo com os seguintes escalões de kV:

- a) Linhas de mais de 60 kV — faixa *non aedificandi* de 50 m;
- b) Linhas de 60 kV — faixa *non aedificandi* de 30 m;
- c) Linhas de menos de 60 kV — faixa *non aedificandi* de 20 m.

2 — Nas faixas definidas no número anterior não são igualmente autorizadas plantações que impeçam o estabelecimento ou prejudiquem a exploração das linhas.

Artigo 123.º

Outras servidões

Na actividade licenciadora e na execução de outros planos municipais de ordenamento do território, serão respeitadas as outras servidões administrativas impostas pela lei, nomeadamente as que se referem ao domínio hídrico, aos sistemas de saneamento básico e às áreas portuárias.

SECÇÃO X

Interfaces

Artigo 124.º

Licenciamento e usos

1 — Nos espaços destinados à realização de centros de coordenação de transportes só são admitidos os usos necessários ao cumprimento

das funções destes centros no sistema de transportes, bem como usos comerciais e de serviços, sempre que tal propicie uma melhor integração urbana destes espaços.

2 — A concretização destes espaços deve ser precedida de elaboração de plano de pormenor. Quando a especificidade do centro o justificar, pode a Câmara Municipal de Almada delegar no operador ou operadores de transporte nele interessados a elaboração deste plano, ficando no entanto salvaguardada a sua tramitação de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90.

CAPÍTULO IV

Do estacionamento e garagens

Artigo 125.º

Área por lugar de estacionamento

1 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, deverá considerar-se:

Uma área bruta de 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície;

Uma área bruta de 25 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não.

2 — A área bruta a considerar para um lugar de estacionamento de um veículo pesado será, no mínimo, de 75 m².

Artigo 126.º

Edifícios para habitação

1 — Nos edifícios para habitação colectiva é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do lote necessária a 1 lugar de estacionamento por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 150 m² ou forem de tipologia igual ou superior a T4, caso em que a área de estacionamento no interior do lote será a correspondente a 2 lugares de estacionamento por fogo.

2 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de 2 lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 200 m², situação em que se admite apenas 1 lugar de estacionamento no interior do lote.

Artigo 127.º

Edifícios e áreas destinados a comércio retalhista

Nos edifícios ou áreas destinados a comércio retalhista, concentrado ou não, são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- Quando a sua superfície útil for inferior ou igual a 500 m², a área de estacionamento será equivalente a 2,5 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;
- Quando a sua superfície for superior a 500 m² e inferior a 2500 m², a área de estacionamento será equivalente a 3 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;
- Para superfícies de comércio com uma área coberta total de pavimento superior a 2500 m², para além da aplicação dos índices de estacionamento estabelecidos na alínea anterior, torna-se obrigatória a apresentação à Câmara Municipal de Almada de um estudo de tráfego contendo, designadamente, elementos que permitam avaliar:
 - A acessibilidade do local em relação ao transporte individual;
 - A capacidade das vias envolventes;
 - A capacidade de estacionamento no próprio lote do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - O funcionamento das operações de carga e descarga.

Artigo 128.º

Hipermercados e edifícios destinados a comércio grossista

1 — Nos hipermercados com área bruta superior a 2500 m² e inferior ou igual a 4000 m² é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para veículos ligeiros no interior do lote, equivalente a 5 lugares de estacionamento, para veículos ligeiros, por cada 100 m² de área útil de vendas, ou fracção, e mais 1 lugar de estacionamento para veículo pesado por cada 500 m² de área bruta de construção destinada ao armazenamento ou exposição dos produtos.

2 — Nos hipermercados com superfície bruta superior a 4000 m² e nos edifícios destinados a comércio grossista de superfície idêntica

é obrigatória a existência de área de estacionamento no interior do lote, cuja dimensão deverá ser definida por estudo específico a apresentar pelo promotor, nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior à estabelecida no número anterior.

3 — Os centros comerciais, os grandes armazéns e os hipermercados de *bricolage* são comparáveis, para efeitos do cálculo das necessidades de estacionamento, aos hipermercados de área bruta inferior a 4000 m².

4 — Em todas as situações previstas no presente artigo, e independentemente da necessidade de dar cumprimento ao estabelecido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 190/89, é obrigatória a apresentação de um estudo de tráfego, nos termos estabelecidos na alínea c) do artigo anterior. Em qualquer caso deverão ser respeitadas as necessidades mínimas de estacionamento estabelecidas nos parágrafos anteriores.

5 — Deverá ser sempre salvaguardada a existência de área no interior do lote para a realização das operações de carga e descarga, bem como dos respectivos circuitos de acesso às zonas de armazenamento e carregamento.

Artigo 129.º

Edifícios destinados a serviços

Nos edifícios destinados a serviços são obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- Quando a sua superfície útil total for inferior ou igual a 500 m², a área para o estacionamento será de 2 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção;
- Quando a sua superfície útil total for superior a 500 m², a área para o estacionamento será de 3 lugares por cada 100 m² de área útil, ou fracção.

Artigo 130.º

Indústria e armazéns

1 — Nos edifícios destinados à indústria e armazéns é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para o pessoal e visitantes, dentro do lote, equivalente a 1 lugar por cada 50 m² da área coberta total de pavimento, ou fracção. No caso de edifícios industriais, é de 1 lugar por cada 200 m² de área coberta total, ou fracção, no caso de armazéns.

2 — Quando a área do lote for superior a 3000 m², a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1,5 lugares por cada 50 m² da área coberta total de pavimento, ou fracção.

3 — Em qualquer dos casos deverá ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria a instalar.

Artigo 131.º

Salas de espectáculo

Para as salas de espectáculo, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 1 lugar de estacionamento por cada 5 lugares sentados. Nos núcleos históricos e áreas consolidadas esta obrigatoriedade pode ser dispensada se existir área de estacionamento dispensável num raio de 250 m.

Artigo 132.º

Estabelecimentos hoteleiros

1 — Nos edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros, as áreas a reservar para estacionamento no interior do lote correspondem a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 4 camas, ou fracção. Nos casos em que se preveja a realização de outras actividades no mesmo edifício do estabelecimento hoteleiro, as respectivas necessidades de estacionamento são calculadas cumulativamente com as anteriormente definidas.

2 — Para além da área necessária ao estacionamento de veículos ligeiros, deverá ainda ser prevista no interior do lote uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso em função da dimensão e localização da unidade hoteleira.

3 — Nos espaços urbanizáveis de vocação turística e nos estabelecimentos hoteleiros deverá ainda prever-se uma área mínima de estacionamento equivalente a 1 lugar de veículo pesado de passageiros por cada 70 quartos, ou fracção.

Artigo 133.º

Equipamentos colectivos

Para a instalação de equipamentos colectivos, designadamente de natureza escolar (básica, secundária e universitária), desportiva e de

saúde, proceder-se-á, caso a caso, à definição das condições de acessibilidade e necessidade de estacionamento.

Artigo 134.º

Escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1 — A instalação de escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel fica condicionada à comprovação da posse no lote ou noutra área reservada especificamente para o efeito da existência de área de estacionamento necessária ao exercício da sua actividade.

2 — A Câmara Municipal de Almada procederá, caso a caso, à verificação da existência de condições de acessibilidade e de capacidade de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no número anterior.

Artigo 135.º

Loteamentos urbanos

1 — Nos loteamentos urbanos são obrigatórias as áreas de estacionamento no interior dos lotes estabelecidas nos artigos anteriores.

2 — O disposto no número anterior poderá ser dispensado nos lotes destinados a construções de habitação social e de habitação de custos controlados, relativamente aos quais apenas será exigível uma área para estacionamento nos espaços públicos anexos às vias de circulação rodoviária equivalente a 1 carro por fogo para residentes e ainda 0,5 lugares por fogo para visitantes.

3 — Em alternativa é admitida a construção de estacionamento em silo, servindo mais de um lote, desde que se assegure o número mínimo de lugares de estacionamento.

Artigo 136.º

Casos especiais

1 — Nos casos especiais tipificados nas alíneas seguintes é admitido o licenciamento de projectos de obras e de utilização de edificações, sem que os mesmos prevejam as captações de estacionamento aplicáveis, estabelecidas no âmbito do presente capítulo:

- Intervenções em edifícios classificados ou localizados em áreas históricas ou a preservar, quando a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as suas características arquitectónicas;
- Edifícios a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso de viaturas, seja por razões de topografia do arruamento ou por razões de tráfego;
- Nas áreas dos núcleos históricos e nos espaços urbanos, quando se verificarem mudanças de uso residencial e não seja possível criar áreas de estacionamento, e apenas nas seguintes situações:

Para comércio, indústria e serviços, no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial;

Para comércio, indústria e serviços em cave e sobreloja, desde que esses espaços contactem directamente com o piso térreo;

- Quando o lote onde se pretenda, e seja possível, levar a efeito uma nova construção tenha uma largura média inferior a 7 m, à excepção das moradias unifamiliares, à qual se aplica o disposto no n.º 2 do artigo 126.º;
- Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos ou comprometimento da segurança de edificações envolventes.

2 — Verificando-se as situações referidas no número anterior, haverá lugar à prestação de uma caução destinada a garantir, pelo prazo de um ano, a aquisição dos lugares de estacionamento devidas nos termos das presentes normas num raio de 500 m relativamente à localização do edifício em causa.

3 — O valor da caução é o estabelecido no Regulamento de Taxas e Licenças Municipais, devendo ser anualmente actualizada através da aplicação dos índices de preços no consumidor (sem habitação) publicados pelo Instituto Nacional de Estatística.

4 — Findo o prazo de um ano sem que o estacionamento em falta esteja assegurado, a caução reverterá automaticamente a favor do município.

Artigo 137.º

Norma transitória

As disposições constantes deste capítulo são aplicáveis a todos os requerimentos devidamente instruídos com data igual ou posterior à entrada em vigor das presentes normas.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 138.º

Achados arqueológicos

1 — Sempre que em qualquer obra, particular ou não, forem encontrados elementos arquitectónicos e achados arqueológicos, tal facto deverá ser comunicado à Câmara Municipal e ao SNPPCN, se for caso disso, que procederão conforme a Portaria n.º 269/78.

2 — Poderá a Câmara Municipal de Almada suspender a licença de obras se não for cumprido o disposto no número anterior.

Artigo 139.º

Taxa de urbanização

1 — As operações de loteamento estão sujeitas ao pagamento de uma taxa de urbanização, destinada a compensar o município pela realização das obras de infra-estruturas gerais do concelho.

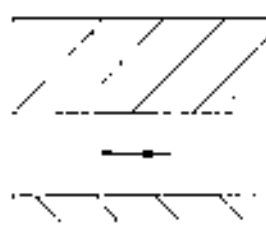
2 — A Assembleia Municipal de Almada fixará anualmente o valor da taxa municipal de urbanização (Tmu), segundo as situações a que a mesma se aplica.

3 — O pagamento da Tmu poderá ser feito em dinheiro ou em espécie, caso em que os terrenos ou construções assim obtidos são integrados no domínio privado do município.

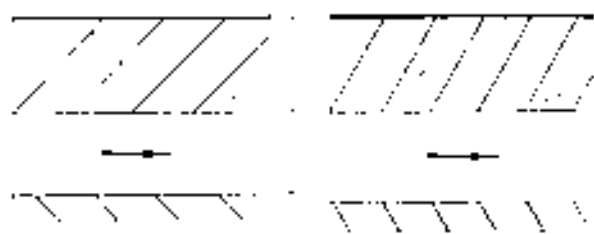
4 — Nos núcleos históricos e áreas consolidadas, o pagamento da Tmu destina-se a compensar o município pela execução das obras de renovação integral das infra-estruturas urbanísticas existentes nestas áreas.

Estacionamento em edifícios

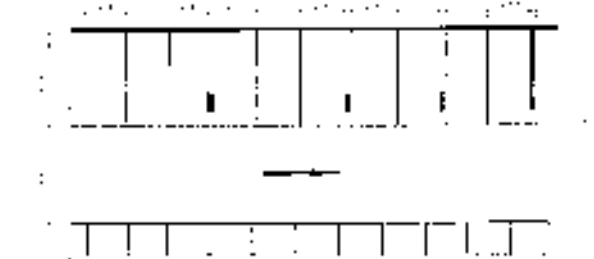
Estacionamento a 45º



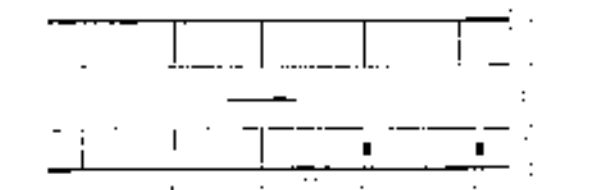
Estacionamento a 60º



Estacionamento a 90º



Estacionamento longitudinal



ANEXOS

Unidades industriais isoladas

Actividades compatíveis com a malha urbana

1 — Instalação em prédio de habitação devidamente preparado

| CAE | | Inconvenientes | | | | | | | | |
|---------|--|----------------|-----------|------------------------|-------|---------|---------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | | Ruídos | Vibrações | Gases e fumos, cheiros | Calor | Poeiras | Águas residuais poluentes | Incêndios e explosão | Funcionamento nocturno | Utilização intensa de viaturas |
| 202.2 | Fabricação de gelados e sorvetes c/força motriz mec. sup. a 10 c. v. (2) (c) (d) | × | × | | | | | | × | |
| 206.3 | Doçaria e pastelaria c/qq. tipo de forno ou força motriz mec. (2) (d) (c) (a) | × | × | × | × | | | | | |
| 206.2 | Fabricação de produtos de confeitaria c/qq. tipo de forno ou força motriz mec. (2) (d) (a) (c) | × | × | × | × | | | | | |
| 242 | Reparação de calçado c/força motriz mec. superior a 2,5 c. v. (2) (d) (c) | × | × | | | | | | | |
| 244.3 | Fabricação de bordados (2) (c) (d) | × | × | | | | | | | |
| 252.3 | Fabricação de cestos e outras embalagens vime/verga e materiais similares c/mais de 10 operários (2) (b) | | | | | | | × | | |
| 259.9.1 | Fabricação de molduras e obj. de madeira esculpida s/trab. mec. da madeira e sem envernizamento (2) | × | | | | | | × | | |
| 260.3 | Fabricação de mobiliário de vime e junco (2) (a) (b) (c) | × | | × | | | | × | | |
| 290.4.1 | Fabricação de persiana/gelosias/estores s/trab. mec. da madeira e sem envernizamento (2) (b) (d) (c) | × | × | | | | | × | | |
| 260.9.2 | Fabricação de obra de estofador (2) (a) (b) (c) | × | | × | | | | × | | |
| 332.2.1 | Biselagem e espelhagem de vidro (2) (c) | × | | | | | | | | |
| 370.6 | Reparação/reconstrução de maquin. aparelhos elect. c/mais de 10 operários, sem envernizamento (2) | × | | | | | | | | |
| 384.3 | Oficina de reparações eléctricas em veículos a motor (2) (c) | × | | | | | | | | |
| 385.8 | Reparação de motociclos e bicicletas (2) (c) | × | | | | | | | | |
| 392.3.3 | Montagem de armações para óculos (2) | | | | | | | | | |
| 392.4 | Oficinas de corte/biselagem/colocação de lentes em aparelhos ópticos e reparação das armações, c/mais de cinco operários (2) | | | | | | | | | |
| 394.1 | Joalheria (2) | | | | | | | | | |
| | Lavandarias a seco c/mais de 10 operários ou c/força motriz mec. s/armazenagem | × | × | × | | | | | × | |

2 — Instalação em local contíguo aos prédios de habitação e convenientemente isolado destes

| CAE | | Inconvenientes | | | | | | | | |
|---------|--|----------------|-----------|------------------------|-------|---------|---------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|
| | | Ruídos | Vibrações | Gases e fumos, cheiros | Calor | Poeiras | Águas residuais poluentes | Incêndios e explosão | Funcionamento nocturno | Utilização intensa de viaturas |
| 232.1 | Fabricação de malhas, excluindo vest. s/tinturaria e c/força motriz mec. (2) (b) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 243.2.2 | Oficinas de apropriação de feltros ou acabamentos de chapéus (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 243.2.9 | Fabricação de artigos de chapelaria n. e. (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 243.3 | Confeção de artigos de vestuário por corte e costura de tecidos, couro, peles e outros materiais (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 243.4 | Fabricação de luvas/cintos/susp., ligas e similares, c/mais de 10 operários (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 243.9 | Fabricação de artigos de vestuário n. e. (2) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 244.1 | Confeção de artigos de lona e similares (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 280 | Tipografia, editoriais e indústrias conexas (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 293.1 | Fabricação de malhas/pastas/artigos de viagem e uso pessoal (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | × | |
| 293.2 | Fabricação de artigos de correaria, selarias e arreios (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 293.9 | Fabricação de artigos de couro/pele s/cabelo n. e. (2) (b) (c) (d) | × | × | | | | | × | | |
| 300.2.1 | Recauchutagem, rechapagem e vulcanização de pneus (2) (a) (b) | × | | × | | | | × | | |
| 300.2.2 | Reparação de artigos de borracha (2) (a) (c) | × | | × | | | | × | | |
| 384.1 | Oficina de reparação mec. (2) (a) (b) (c) (d) | × | × | × | | | | × | | |
| 384.2 | Oficina de bate-chapa (2) (a) (c) (d) | × | × | × | | | | × | | |
| 384.8 | Estações de serviço/garagem s/oficina e s/lavagem automática (2) | | | | | | | | | |
| 854 | Lavandarias e tinturarias c/mais de três operários (2) (a) (b) (c) (d) (e) | × | × | × | × | | × | × | | |

