

---

**PLANO DE PORMENOR DOS BACELOS**  
**REGULAMENTO**

**Proposta de Plano**

**Maio de 2014**

## ÍNDICE

PREAMBULO .....	3
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
Art. 1º Âmbito territorial .....	3
Art. 2º Lei Habilitante .....	4
Art. 3º Avaliação Ambiental do Plano .....	4
Art. 4º Relação com outros instrumentos de gestão territorial .....	4
Art. 5º Conteúdo documental .....	4
Art. 6º Siglas e definições .....	6
Art. 7º Objetivos .....	7
CAPÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA .....	9
Art. 8º Condicionantes e Servidões .....	9
CAPÍTULO III. USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO .....	9
Secção I - Disposições Gerais .....	10
Art. 9º Património Cultural .....	10
Art. 10º Estrutura Ecológica .....	10
Secção II – Qualificação e Uso do Solo .....	12
Art. 11º Classificação e Qualificação do Solo .....	12
Art. 12º Espaço Consolidado .....	12
Art. 13º Espaço a Consolidar .....	13
Art. 14º Espaço de Valorização Turística .....	13
Art. 15º Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística .....	14
Art. 16º Espaços Verdes .....	14
CAPÍTULO IV. OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA .....	15
Art. 17º Operações de transformação fundiária .....	15
Art. 18º Áreas a Expropriar .....	15
Art. 19º Áreas de Cedência .....	15
CAPÍTULO V. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA .....	15
Art. 20º Identificação dos Equipamentos de Utilização Coletiva .....	15
Art. 21º Sociedade de Instrução Musical .....	16
Art. 22º Espaço Multiusos .....	16
Art. 23º Espaço privado de acesso público associado a equipamento .....	16
CAPÍTULO VI. ESPAÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURAS .....	17
Secção I – Espaço Público .....	17
Art. 24º Disposições gerais .....	17
Art. 25º Espaço Público Linear .....	17
Art. 26º Espaço Público Alargado .....	19
Art. 27º Pavimentos e remates .....	20
Art. 28º Arborização, sistema de rega e sebes de compartimentação da paisagem .....	20
Art. 29º Elementos notáveis .....	20
Secção II – Circulação, Estacionamento e Infraestruturas .....	20
Art. 30º Circulação e Estacionamento .....	20
Art. 31º Infraestruturas .....	21
CAPÍTULO VII. Edificado .....	22
Secção I – Usos e Transformação dos Edifícios .....	22
Art. 32º Edificado .....	22
Art. 33º Edificado Existente .....	22
Art. 34º Edificado Proposto .....	23
Art. 35º Demolições .....	23
Secção II - Plano de Alinhamentos e Regras de Implantação do Edificado .....	25
Art. 36º Plano de Alinhamentos .....	25
Art. 37º Regras de Implantação do Edificado .....	25
Art. 38º Logradouros e Áreas <i>Non-aedificandi</i> .....	26
Secção III - Elementos construtivos .....	27
Art. 39º Caves .....	27
Art. 40º Coberturas .....	27
Art. 41º Fachadas .....	28
Art. 42º Instalações acessórias .....	29
Art. 43º Muros e vedações .....	29
CAPÍTULO VIII. EXECUÇÃO DO PLANO .....	30
Art. 44º Articulação do Plano com as políticas e programas de iniciativa municipal .....	30
Art. 45º Unidades de Execução .....	30
Art. 46º Sistema de execução e perequação compensatória .....	30
CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	31
Art. 47º Casos omissos .....	31
Art. 48º Legislação referenciada .....	32
Art. 49º Entrada em vigor e vigência .....	32
Art. 50º Norma revogatória .....	32

## **PREAMBULO**

---

O Plano de Pormenor dos Bacelos (Plano) incide sobre uma Área de Intervenção de 14,86 hectares, no limite sul da aldeia de Quinta do Anjo, concelho de Palmela, região de Lisboa e Vale do Tejo, e na envolvência das Necrópoles Neolíticas da Quinta do Anjo. A elaboração do Plano foi determinada por deliberação da Câmara Municipal de Palmela de 21 de junho de 2006.

O Plano desenvolve e concretiza propostas de organização espacial, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral. Nesse quadro, tem como objetivo central a qualificação urbana e ambiental do aglomerado, em dois âmbitos estratégicos:

- atribuir coerência formal, funcional e estética à área de intervenção, qualificando a sua vivência tanto pelos habitantes, como pelos visitantes, criando valores qualitativos de referência, que constituam estímulo à descoberta dos valores patrimoniais, paisagísticos e culturais;
- conferir sustentabilidade à zona, programando o preenchimento dos espaços intersticiais expectantes, de acordo com critérios de preservação de escala e integração nos valores existentes, de forma harmoniosa, mas induzindo o florescimento de novas atividades comerciais e turísticas (preferencialmente ligadas às atividades e produtos tradicionais), bem como a criação de espaços públicos de qualidade no interior do tecido, permitindo a sua interpenetração.

O Plano é acompanhado por um processo de Avaliação Ambiental Estratégica.

## **CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

---

### **Art. 1º Âmbito territorial**

1 - A área objeto do Plano de Pormenor dos Bacelos, adiante designado por Plano, é a delimitada nas Plantas de Implantação e de Condicionantes publicadas em anexo ao presente regulamento.

2 - O Regulamento do Plano, adiante designado por Regulamento, tem por objetivo estabelecer as regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo na Área de Intervenção (AI).

3 - As disposições contidas no Regulamento aplicam-se à totalidade do território municipal contido no limite da área de intervenção definida pelo presente Plano.

#### **Art. 2º Lei Habilitante**

O Plano foi elaborado de acordo com o artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, e posteriormente alterado e atualizado pelos Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, doravante designado por RJGT.

#### **Art. 3º Avaliação Ambiental do Plano**

O Plano é acompanhado pela Avaliação Ambiental, elaborada segundo disposto nos termos do n.º 2 do artigo 1 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de setembro, bem como do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho.

#### **Art. 4º Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

O Plano complementa e desenvolve os instrumentos de gestão territorial em vigor no território do Município, nomeadamente:

- a) Plano Diretor Municipal de Palmela, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 115/97, publicado pelo Diário da República n.º 156, I – Série B, de 9 de julho de 1997, com as alterações introduzidas pela Declaração n.º 185 /2002 publicada pelo Diário da República II Série, n.º 137 de 17 de junho de 2002;
- b) Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 141/2005 de 23 de agosto;
- c) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 68/2002 de 8 de abril;
- d) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei nº 58/2007 de 4 de setembro.

#### **Art. 5º Conteúdo documental**

1 – Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 92º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro o Plano é composto por:

- a) Regulamento;

- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2 – Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 92º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro e do n.º 3 da Portaria n.º 138/2005 de 2 de fevereiro, o Plano é acompanhado por:

- a) Relatório fundamentando as soluções adotadas;
- b) Programa de Execução das ações previstas e Plano de Financiamento (relatório e planta);
- c) Planta de Enquadramento;
- d) Planta da Situação Existente;
- e) Planta de Compromissos Urbanísticos;
- f) Extrato do PDM – Planta de Ordenamento;
- g) Extrato do PDM – Planta de Condicionantes;
- h) Extrato do POPNA – Planta de Ordenamento;
- i) Extrato do POPNA – Planta de Condicionantes;
- j) Planta de Valores Patrimoniais e Paisagísticos;
- k) Planta de Zonamento, relativa à disciplina do PDM
- l) Planta de Categorias de Espaço;
- m) Planta do Plano de Alinhamentos;
- n) Planta de Áreas *Non-Aedificandi* em Logradouros;
- o) Planta de Demolições;
- p) Planta de Espaços Exteriores;
- q) Perfis de Arruamentos;
- r) Planta de Iluminação e Mobiliário Urbano
- s) Planta de Circulação Viária e Estacionamento;
- t) Traçado de Infraestruturas de Água;
- u) Traçado de Infraestruturas de Saneamento;
- v) Traçado de Infraestruturas de Gás;
- w) Traçado de Infraestruturas elétricas, redes enterradas MT e BT
- x) Traçado de Infraestruturas de telecomunicações
- y) Planta de Modelação do Terreno e Cotas Mestras;
- z) Planta do Cadastro Existente;
- aa) Planta de Transformação Fundiária e Unidades de Execução;
- bb) Planta de Cedências para o Domínio Municipal;

- cc) Mapa de Classificação de Zonas Acústicas;
- dd) Mapa de Ruído Particular (indicador Ln);
- ee) Mapa de Ruído Particular (indicador Lden);
- ff) Relatório Ambiental.

#### **Art. 6º Siglas e definições**

1 – São utilizadas as seguintes siglas:

- a) AI: Área de Intervenção
- b) CMP: Câmara Municipal de Palmela;
- c) PA: Plano de Alinhamentos;
- d) PCDM: Planta de Cedências para o Domínio Municipal;
- e) PCVE: Planta de Circulação Viária e Estacionamento;
- f) PD: Planta de Demolições;
- g) PDM: Plano Diretor Municipal de Palmela;
- h) PEE: Planta de Espaço Exteriores;
- i) PI: Planta de Implantação;
- j) PNA: Parque Natural da Arrábida;
- k) POPNA: Plano de Ordenamento do Parque Natural da Arrábida;
- l) PVPP: Planta de Valores Patrimoniais e Paisagísticos
- m) SIM: Sociedade de Instrução Musical;
- n) UE: Unidade de Execução.

2 – O Regulamento do Plano adota os conceitos técnicos previstos no Decreto Regulamentar n.º9/2009 de 29 de Maio e no Regime Jurídico da Edificação e Urbanização, definindo supletivamente as seguintes definições relativas a tipos de edificado:

- a) Edificado Corrente - corresponde ao edificado identificado na PI que, não apresentando valor patrimonial específico ou individual, contribui para a leitura morfológica coerente do aglomerado, sendo fundamental para a sua qualificação;
- b) Edificado Precário - constituído por construções que apresentem um elevado estado de degradação, ou com características construtivas efémeras ou de fraca resistência estrutural, incluindo anexos e pequenas instalações para animais, identificadas na PI;
- c) Edificado de Interesse Patrimonial - constituído por edifícios de valor relevante, identificados na PI e na PVPP, enquanto expressão arquitetónica de uma época e ou uma atitude de construir, erudita ou popular; a sua traça apresenta características de homogeneidade e coerência formal e material.

- d) Índice de cedência média — quociente entre a área total de cedência proposta (somatório de todas as áreas integradas nas parcelas com edificabilidade, que segundo a proposta do plano, são integradas no domínio público) e a área total das parcelas edificáveis;
- e) Índice médio de utilização - quociente entre edificabilidade total proposta (corresponde à área total de construção proposta no plano) e a área total das parcelas edificáveis;
- f) Obras de reedificação não programada – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte uma nova implantação, volumetria e caracterização arquitetónica do edificado, sem que haja programação e definição prévia pelo Plano;

3 – São utilizadas as seguintes definições relativas a elementos do edificado

- a) Água do telhado — superfície plana inclinada do telhado, compreendida entre a cumeeira e o algeroz ou beiral;
- b) Beiral ou beirado — sacada ou projeção do telhado sobre a parede de uma casa. Nos telhados de telha de meia cana ou de canudo, ainda chamada telha romana ou portuguesa, o beiral é construído por um renque de telhas de canal, cobertas alternadamente com telhas de cobrir;
- c) Cave — espaço enterrado ou semienterrado coberto por laje;
- d) Inclinação da cobertura - valor do ângulo formado pelos planos da cobertura do edifício com o plano horizontal;
- e) Soco — base aparente das paredes dos edifícios que estabelecem a ligação com o terreno exterior;
- f) Trapeira – janela aberta no telhado, constituindo um volume proeminente face ao plano inclinado da água do telhado. Similar a mansarda e água furtada;
- g) Vão — abertura nas paredes da edificação destinada a receber porta, janela, marquise ou portão, englobando folha, caixilho e guarnição.

**Art. 7º Objetivos**

1 - O Plano tem como objetivo central a qualificação urbana e ambiental do aglomerado, podendo identificar-se os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Atribuir coerência formal, funcional e estética à área de intervenção, qualificando a sua vivência tanto pelos habitantes, como pelos visitantes, criando valores qualitativos de referência, que constituam estímulo à descoberta dos valores patrimoniais, paisagísticos e culturais;
- b) Conferir sustentabilidade à zona, programando o preenchimento dos espaços intersticiais expectantes, de acordo com critérios de preservação de escala e integração nos valores existentes, de forma harmoniosa, mas induzindo o florescimento de novas atividades comerciais e turísticas (preferencialmente ligadas às atividades e produtos tradicionais),

bem como a criação de espaços públicos de qualidade no interior do tecido, permitindo a sua interpenetração.

2 - São ainda objetivos específicos do Plano:

a) Nos domínios social, económico e funcional:

- i) Atualizar e modernizar o perfil económico do aglomerado com atividades turísticas e de valorização do património cultural, arqueológico e paisagístico;
- ii) Qualificar o espaço público e promover espaços de encontro e convívio;
- iii) Diversificar a oferta de equipamentos de apoio à população;
- iv) Estimular a dinâmica de oferta habitacional e o rejuvenescimento da população, em articulação com as expectativas dos habitantes, proprietários e utilizadores do aglomerado dos Baceiros.

b) No domínio da estruturação urbana e paisagística:

- i) Redefinir os limites entre o tecido urbano e a envolvente rural/natural, clarificando, reforçando e valorizando a especificidade espacial e cultural de cada um;
- ii) Qualificar a área dos *Hipogeus da Quinta do Anjo* através de uma intervenção paisagística que sublinhe o seu valor simbólico e proteja o substrato rochoso, elemento dominante do conjunto arqueológico/paisagístico;
- iii) Reforçar do carácter comunicativo e da capacidade significativa dos novos equipamentos e do desenho urbano e de espaço público;
- iv) Sistematizar a informação cadastral e sua operacionalização no âmbito da transformação urbana e fundiária.

c) No domínio da sustentabilidade:

- i) conservar e recuperar áreas pertencentes à estrutura ecológica local, nomeadamente de áreas consideradas fundamentais afetadas ao Sistema Húmido, Sistema Seco, Sistema de Corredores Verdes e Sistema Pontual;
- ii) promover um produto turístico que articule as atividades tradicionalmente associadas ao turismo de natureza com a natureza urbana e comunitária que a densidade e disposição do edificado e das ruas do aglomerado proporcionam;
- iii) requalificar e reconverter as parcelas não edificadas, expectantes ou ainda com atividade agrícola residual, em espaços passíveis de uma utilização equilibrada entre valorização económica e proteção ambiental dos solos;
- iv) modernizar a base económica local, com recurso às atividades e padrões de consumo emergentes, e tendo em vista a sustentabilidade e viabilidade financeira da operação urbana;
- v) promover a segurança de pessoas e bens perante riscos naturais, ambientais e tecnológicos, designadamente face a situações de cheias.



- vi) promover o uso eficiente da água, a melhoria da infiltração na área de intervenção e a satisfação/melhoria dos níveis de atendimento às populações.

## **CAPÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA**

---

### **Art. 8º Condicionantes e Servidões**

1 - Na área de intervenção do Plano identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Património Natural;
  - i) Domínio Hídrico;
  - ii) Montado de sobro e azinho;
  - iii) Reserva Ecológica Nacional (REN) - A REN de Palmela encontra-se publicada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 36/96, de 13 de abril.
- b) Património Classificado
  - i) Monumento Nacional - Grutas da Quinta do Anjo
- c) Proteção de Infraestruturas e Equipamentos
  - ii) Rede elétrica de média/baixa tensão
  - iii) Rede existente de abastecimento de água
  - iv) Rede existente de drenagem de águas pluviais
  - v) Rede existente de drenagem de águas domésticas

## **CAPÍTULO III. USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO**

---

## **Secção I - Disposições Gerais**

### **Art. 9º Património Cultural**

1 – São consideradas como Património Cultural o Monumento Nacional – Grutas da Quinta do Anjo – e um conjunto de Valores Patrimoniais e Paisagísticos, de acordo com os números seguintes.

2 - A área definida como Monumento Nacional – Grutas da Quinta do Anjo - deve ser alvo de intervenção de proteção e musealização, com o objetivo de apresentação e interpretação aberto ao público e ainda de investigação e divulgação científica, no cumprimento das seguintes regras:

a) O projeto de intervenção deve contar com uma equipa multidisciplinar e integrará obrigatoriamente as especialidades de arqueologia, arquitetura e arquitetura paisagista, no quadro das disposições relativas ao 'Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística'.

b) A definição do perímetro da Zona Especial de Proteção do monumento nacional traduz as áreas de influência e de particular sensibilidade face ao enquadramento paisagístico e urbano e proteção patrimonial do monumento.

c) Para os efeitos de ordenamento espacial e arquitetónico subjacentes ao Plano, considera-se a envolvente paisagística, topográfica, geológica, vegetal e construída do monumento como parte integrante do interesse patrimonial a salvaguardar e valorizar, nomeadamente através de ações de requalificação do espaço público, do edificado, do coberto vegetal e dos espaços não-edificáveis.

3 - As condicionantes a aplicar na Zona Especial de Proteção ao Monumento Nacional são as que constam em legislação aplicável, nomeadamente na Portaria n.º 886/2013, de 11 de Dezembro.

4 – Na área identificada como 'Área com Potencial Arqueológico', as intervenções que envolvam alteração do coberto vegetal ou escavação do solo e subsolo, desmatção, decapagem, montagem de estaleiros, depósito de inertes/terras sobranes, edificação e demolição de estruturas devem ter acompanhamento arqueológico integral, com efeito preventivo em relação à afetação de vestígios arqueológicos incógnitos.

5 - Na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra (construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, demolição, realização de aterros ou desaterros), se forem identificados vestígios de natureza arqueológica, devem aqueles ser interrompidos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e ao organismo da Administração Central que tutela o património arqueológico, de modo a que sejam desencadeados os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

### **Art. 10º Estrutura Ecológica**

1 - Nos espaços pertencentes à Estrutura Ecológica, identificados na PI, está interdito qualquer tipo de construção que não o contemplado na PI, com exceção de instalações de apoio às

redes de infraestruturas básicas, desde que não seja afetada negativamente a área envolvente, tanto do ponto de vista ecológico e paisagístico, da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade que possam originar.

2 - Só excecionalmente é permitida a alteração deste espaço, pelo que qualquer ação de abate de árvores ou de diminuição do coberto vegetal é precedida por pedido com justificação fundamentada, ficando sujeita a licenciamento da CMP;

3 - Na aplicação do número anterior, consideram-se exceções admissíveis as decorrentes de ações de limpeza e manutenção dos terrenos ou de prevenção de riscos para a segurança de pessoas e bens;

4 - A Estrutura Ecológica integra os seguintes elementos:

- a) Linha de água, classificada como REN;
- b) Área de proteção ecológica;
- c) Bacia de retenção;
- d) Árvores protegidas.

5 - A área delimitada na Planta de Implantação como Área de Proteção Ecológica deve ser revestida por vegetação de espécies autóctones:

- a) Espécies arbustivas, no caso de vertentes declivosas ou em risco de erosão
- b) Por uma galeria ripícola bem conformada, com vários estratos de vegetação ripícola, no caso do leito da ribeira.

6 - A área delimitada como Bacia de Retenção na PI obedece às seguintes disposições:

- a) A bacia de retenção corresponde a uma área de amortecimento de caudais de ponta de cheia que deve funcionar como complemento à rede hidrográfica;
- b) A modelação de terreno necessária à conformação da mesma deve ser mínima, contribuindo para a integração desta estrutura na paisagem local;
- c) A vegetação desta área deve contemplar espécies de matos autóctones pouco consumidoras de água, de preferência povoamentos mistos de resinosas e folhosas, ou prado permanente;

7 - O projeto da bacia de retenção deve incorporar, para além das questões de dimensionamento hidráulico e da solução estrutural, a dimensão de paisagem, observando os seguintes critérios:

- a) proteção e segurança de pessoas e bens, na utilização das bacias e das áreas adjacentes, tendo em consideração os cenários de enchimento com água, a várias cotas;
- b) articulação do projeto de paisagem e estruturas das bacias de retenção com o projeto de espaços exteriores e de valorização patrimonial dos hipogeus da Quinta do Anjo
- c) manutenção e qualificação das estruturas de vegetação associadas à linha de água, a montante e a jusante das bacias.

8 - As árvores protegidas incluem:

a) 12 árvores existentes e consideradas como “notáveis de interesse público”, localizadas na PI;

b) 36 exemplares de montado de sobro e azinho - *Quercus suber* - localizados na Planta de Condicionantes e na PI.

9 – É interdito o abate das árvores referidas no número anterior, com exceção das situações referidas no número 3.

10 – É obrigatória a preservação de todos os maciços arbóreos presentes na PI bem como a sua recolocação em caso de abate indevido ou morte natural.

## **Secção II – Qualificação e Uso do Solo**

### **Art. 11º                    Classificação e Qualificação do Solo**

1 - A totalidade da Área de Intervenção do Plano é classificada como solo urbano.

2 – A qualificação funcional do solo é estabelecida através de três categorias funcionais delimitadas na PI:

- a) Espaços Residenciais;
- b) Espaços de Usos Especiais;
- c) Espaços Verdes.

3 – A categoria funcional de Espaços Residenciais é desagregada nas subcategorias seguintes:

- a) Espaço Consolidado;
- b) Espaço a Consolidar.

4 – A categoria funcional de Espaços de Usos Especiais é desagregada nas subcategorias seguintes:

- a) Espaço de Valorização Turística;
- b) Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística.

### **Art. 12º                    Espaço Consolidado**

1 - As áreas de Espaço Consolidado são predominantemente destinadas ao uso habitacional, sendo permitidos usos comerciais e terciários de escala local, equipamentos coletivos, armazéns e indústria do tipo 3, desde que cumpram toda a legislação aplicável em vigor, inclusivamente em termos de estacionamento, das acessibilidades e ruído.

2 – As atividades industriais, oficinas, armazéns, logística, serviços e outros usos compatíveis, que se instalarem nas áreas de Espaço Consolidado, devem garantir a não incomodidade às habitações, no que diz respeito a ruído, efluentes gasosos, fumos, cheiros ou resíduos, nos termos da legislação aplicável em vigor.

3 - Não são permitidos usos industriais dos tipos 1 e 2, parques de sucata e depósitos de resíduos, explorações pecuárias e outros usos incompatíveis com a salubridade dos espaços urbanos, conforme legislação em vigor, e com a salvaguarda dos valores naturais e paisagísticos existentes.

4 - No caso de haver lugar a nova construção, ampliação ou reconstrução, a edificação terá de respeitar as disposições dos artigos 36º, 37º e 38º.

#### **Art. 13º Espaço a Consolidar**

1 - Nas áreas de Espaço a Consolidar são permitidos usos habitacionais e terciários.

2 – As atividades terciárias que se instalarem em áreas de Espaço a Consolidar devem garantir a não incomodidade às habitações, no que diz respeito a ruído, efluentes gasosos, fumos, cheiros ou resíduos, nos termos da legislação aplicável em vigor.

3 - As intervenções em Espaço a Consolidar devem reger-se, cumulativamente, pelas seguintes disposições:

- a) A edificação, demolição, transformação fundiária ou construção de quaisquer elementos permanentes, nomeadamente muros, vedações, infraestruturas, ou anexos, devem respeitar o desenho urbano conforme se encontra na PI;
- b) A implantação das edificações obedece à solução indicada na PI, ocupando obrigatoriamente a totalidade do polígono de implantação;
- c) A volumetria, número de pisos, geometria das coberturas e pontos de acesso ao interior dos lotes, devem respeitar a solução explicitada na PI.

#### **Art. 14º Espaço de Valorização Turística**

1 – O edificado existente integrado em Espaço de Valorização Turística deve ser objeto de ações de reabilitação, sendo permitidas alterações que visem a adequação às funcionalidades preconizadas, em função do estado de conservação e interesse arquitetónico do conjunto edificado.

2 – Os usos permitidos em Espaço de Valorização Turística são preferencialmente relacionados com a atividade turística, quer ao nível da restauração e alojamento, quer de atividades que lhe sejam complementares, nomeadamente de comércio, prestação de serviços e animação cultural e desportiva.

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, são permitidos usos habitacionais em parcelas e conjuntos edificados onde já exista essa função;

4 – A definição das características e tipologias de empreendimento turístico a promover e a instrução dos respetivos projectos em fase de licenciamento terão de ter em consideração a legislação setorial respectiva, bem como as estratégias nacional e municipal relativas ao desenvolvimento turístico da área de intervenção.

5 - No caso de haver lugar a nova construção, ampliação ou reconstrução, a edificação terá de respeitar as disposições dos artigos 36º, 37º e 38º, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6 – Nos casos identificados na PI como edificado proposto, a construção de novas edificações deverá reger-se pela implantação, volumetria e elementos construtivos patentes na PI.

#### **Art. 15º Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística**

1 – As áreas integradas no Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística são ordenadas de forma a promover a valorização cultural e da paisagem da AI, em particular os principais elementos de valor patrimonial e arqueológico – as Grutas de Quinta do Anjo -, incorporando espaços de transição e articulação com o tecido urbano da Quinta do Anjo e com o Parque Natural da Arrábida.

2 – No Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística são permitidos usos residenciais, terciários e turísticos, para além dos que estejam associados aos espaços públicos, à Estrutura Ecológica e ao Monumento Nacional.

3 - As intervenções em Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística devem reger-se, cumulativamente, pelas seguintes disposições:

- a) A edificação, demolição, transformação fundiária ou construção de quaisquer elementos permanentes, nomeadamente muros, vedações, infraestruturas ou edifícios anexos, terá de respeitar o desenho urbano conforme PI;
- b) A edificação deve implantar-se com ocupação total do polígono de implantação indicado na PI;
- c) A volumetria, número de pisos, geometria das coberturas e pontos de acesso ao interior dos lotes, deve respeitar a solução explicitada na PI;
- d) Excetuam-se das disposições das duas alíneas anteriores os lotes onde o Plano não proponha nova edificação, caso em que as obras de que resulte nova implantação seguem o disposto nos artigos 36º, 37º e 38º.

#### **Art. 16º Espaços Verdes**

1 – Os Espaços Verdes identificados na PI são afetos na sua maioria à Estrutura Ecológica a que se refere o artigo 10º, nomeadamente à construção de uma bacia de retenção.

2 – Os usos permitidos, a caracterização formal e material e a transformação e manutenção das áreas afetadas a Espaços Verdes devem respeitar o disposto no artigo 10º.

3 - Os espaços públicos devem respeitar o definido na Secção I do Capítulo VI do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO IV. OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA**

---

### **Art. 17º Operações de transformação fundiária**

- 1 - É permitido o emparcelamento de parcelas existentes.
- 2 - É igualmente permitido o destaque de parcelas existentes, quando as suas dimensões o permitam, devendo ser salvaguardadas as condições mínimas de habitabilidade.
- 3 - As disposições dos números anteriores não se aplicam a lotes propostos pelo Plano.
- 4 - Nos casos em que o Plano não define uma configuração precisa para o novo parcelamento, resultante de intervenções de colmatação ou reestruturação urbana, os critérios de subdivisão e/ou emparcelamento são condicionados:
  - a) Às dimensões e configuração que garantam a edificação em condições de salubridade e com os afastamentos resultantes das disposições legais em vigor;
  - b) À salvaguarda das serventias de acesso e espaços coletivos do domínio privado, partilhados por diversas parcelas.

### **Art. 18º Áreas a Expropriar**

São definidas na PCDM as áreas que são objeto de expropriação, aquisição pela via do direito privado ou permuta, pelo facto de suportarem equipamentos, espaços públicos e arruamentos, bem como intervenções de regularização e proteção da rede hídrica (bacia de retenção) fundamentais à implementação do Plano.

### **Art. 19º Áreas de Cedência**

As áreas de cedência para domínio público municipal resultantes do Plano correspondem a terrenos para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias e de utilidade pública, e encontram -se definidas na PCDM.

## **CAPÍTULO V. EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

---

### **Art. 20º Identificação dos Equipamentos de Utilização Coletiva**

Os Equipamentos de Utilização Coletiva, identificados na PI, são os seguintes:

- a) Sociedade de Instrução Musical – edifício existente;
- b) Espaço Multiusos – edifício proposto;
- c) Espaço privado de acesso público associado a equipamento.

**Art. 21º                    Sociedade de Instrução Musical**

1 - O edifício-sede da Sociedade de Instrução Musical (SIM) constitui um edificado de interesse patrimonial e de referência coletiva para o aglomerado.

2 – Terão de ser garantidas a integridade e coerência das suas características arquitetónicas.

**Art. 22º                    Espaço Multiusos**

1 - O Espaço Multiusos constitui-se como equipamento polivalente de uso coletivo.

2 – Na sua conceção e construção serão atendidas as seguintes disposições:

a) O projeto de arquitetura do edifício articular-se-á de forma clara com o projeto de espaço exterior adjacente, em particular com o Terreiro, concebido como prolongamento potencial para atividades promovidas no Espaço Multiusos;

b) O edifício implanta-se de acordo com a PI, definindo o alinhamento da Rua Dom Jorge de Lencastre, permitindo uma permeabilidade de passagem e uma leitura de continuidade entre aquele arruamento e o Terreiro Multiusos, nomeadamente ao nível do piso térreo (cota 105,00 m);

c) A altura de fachada máxima é de 9,00 metros, e a cobertura será plana e acessível. A altura da fachada é medida a partir da cota de soleira do piso térreo (cota 105,00 m);

d) O revestimento exterior e o tratamento plástico do edifício devem responder aos parâmetros de composição arquitetónica relativos ao Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística, de acordo com as disposições do nº 6 do artigo 36º;

e) São permitidos usos comerciais e terciários de apoio ao Espaço Multiusos, desde que incluídos no polígono de implantação constante da PI;

f) Não são permitidos edifícios anexos ao Espaço Multi-usos.

**Art. 23º                    Espaço privado de acesso público associado a equipamento**

1 - Os Espaços privados de acesso público associado a equipamento identificados na PI e PEE, são os seguintes:

a) O Terreiro da Sociedade de Instrução Musical

b) O Terreiro do Espaço Multiusos

2 - Os Espaços privados de acesso público associado a equipamento, constituem-se como áreas abertas polivalentes de uso coletivo, e podem conter no seu interior Zonas verdes urbanas privadas, de acesso público, com valorização paisagística, tal como indicado na PI e PEE.

3 – Ambos os Terreiros devem ser objeto de intervenção paisagística global que lhes garanta a necessária coerência formal e funcional com os espaços públicos existentes na AI.



4 - Os pavimentos a aplicar nos terreiros devem ser permeáveis ou semipermeáveis, adequados à função e capacidade de carga a que se destinam;

5 – As espécies vegetais a utilizar nos terreiros devem ser autóctones.

## **CAPÍTULO VI. ESPAÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURAS**

---

### **Secção I – Espaço Público**

#### **Art. 24º Disposições gerais**

1 - Nas zonas definidas na PI como Espaços Públicos é permitida a instalação de pequenos edifícios, como quiosques de venda local ou de informação turística, instalações sanitárias públicas, ou arrecadações para manutenção do espaço.

2 - O espaço público é diferenciado em Espaço Público Linear e Espaço Público Alargado, caracterizando-se através das tipologias descritas nos artigos seguintes e identificadas na PI e PEE.

3 – A estrutura de espaço público e os respetivos projetos de execução a desenvolver na fase implementação do Plano, deverão respeitar os requisitos de acessibilidade condicionada previstos no Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto.

4 – A modelação geral de terreno, micromodelação de terreno e cotas propostas para elementos construídos devem seguir o disposto na Planta de Modelação de Terreno e Cotas Mestras e na PEE.

5 - O mobiliário urbano e os equipamentos de deposição de resíduos sólidos urbanos a utilizar em espaço público ou espaços privados de acesso público, deve obedecer ao disposto na PI, PEE, Planta de Iluminação e Mobiliário Urbano e PCVE.

#### **Art. 25º Espaço Público Linear**

1 – Todas as áreas definidas na PI como ‘Espaço Público Linear’ devem ser objeto de intervenção paisagística global que lhe garanta a necessária coerência formal e funcional, de acordo com a PI, PEE, Perfis de Arruamentos, Planta de Iluminação e Mobiliário Urbano e PCVE.

2 – Os Espaços públicos lineares organizam-se segundo os seguintes tipos:

- a) Tipologia 1 – Via de circulação automóvel para distribuição periférica
- b) Tipologia 2 – Via de circulação automóvel para distribuição interna
- c) Tipologia 3 – Espaço pedonal com circulação automóvel para distribuição pontual
- d) Tipologia 4 – Espaço pedonal com acesso condicionado

e) Caminhos rurais

3 – *Tipologia 1 – Via de circulação automóvel para distribuição periférica*

- a) É constituída pelos principais arruamentos de circulação viária que articulam entre a área de intervenção com a envolvente, nomeadamente a Rua Duque de Palmela, Rua João de Deus, Largo Joaquim António Botelho Donga, Rua Dom Jorge de Lencastre, Rua José Timóteo de Matos, Rua Joaquim dos Santos Fernandes;
- b) Esta tipologia constitui-se como uma zona de circulação mista, caracterizada por ter uma distinção nítida por desnível e por tipo de pavimento entre a circulação automóvel e a circulação pedonal.

4 – *Tipologia 2 – Via de circulação automóvel para distribuição interna*

- a) É constituída pelos dois principais arruamentos de circulação viária de distribuição interior do aglomerado, nomeadamente a Rua Teotónio Francisco e o novo arruamento definido na PI como Rua 2a;
- b) Esta tipologia constitui-se como uma zona de circulação mista, caracterizada por ter uma distinção nítida por tipo de pavimento e sem desnível entre a circulação automóvel e a circulação pedonal.

5 – *Tipologia 3 – Espaço pedonal com circulação automóvel para distribuição pontual*

- a) É constituída por arruamentos de acesso a estacionamento propostos ou a situações urbanas relevantes no interior da área de intervenção, nomeadamente a Rua Joaquim Duarte Simões, Rua Manuel João Lima Simões, Casal do Pardo, Rua S. Braz, e os novos arruamentos definidos na PI como Rua 3a, Rua 3b, Rua3c, Rua 3d e Rua 3e;
- b) Esta tipologia constitui-se como uma zona de circulação mista, com prioridade da circulação pedonal, caracterizada por ter uma distinção por estereotomia de pavimento e sem desnível entre a circulação automóvel e a circulação pedonal.

6 - *Tipologia 4 – Espaço pedonal com acesso condicionado*

- a) Esta tipologia constitui-se como uma zona de circulação mista, com prioridade da circulação pedonal, caracterizada por não ter uma distinção por estereotomia de pavimento ou desnível entre a circulação automóvel e a circulação pedonal;
- b) Esta tipologia de espaços contempla o acesso condicionado, caso seja possível, a veículos de emergência, cargas e descargas de passageiros ou mercadorias, e a moradores, através da utilização de pavimentos com capacidade de carga adequada.

7 - *Caminhos rurais*

- a) Os caminhos rurais propostos visam a reestruturação do acesso público ao espaço agrícola e zona envolvente do perímetro urbano que contacta diretamente com o limite do PNA;
- b) Os Caminhos rurais devem ser executados em terra batida ou outro material não-agregado tal como gravilha ou saibro.

8 – As transições entre a Tipologia 1 e as Tipologias 2, 3 e 4 devem ser executadas através de lancel rampeado ou rebaixado.

9 - Percurso turístico-cultural ciclável

- a) O percurso turístico-cultural ciclável caracteriza-se por ser um percurso partilhado por ciclistas, peões e veículos automóveis, identificável como ciclável através de sinalética, mobiliário urbano próprio ou marcações no pavimento.
- b) Este percurso tem como finalidade criar infraestruturas locais que completem e interliguem a rede regional de ciclovias, exponenciando a utilização das ligações entre o espaço urbano e o PNA, ao mesmo tempo que interliga os espaços de maior importância cultural e paisagística no interior da área de intervenção.
- c) Os parques de estacionamento de bicicletas deverão localizar-se nas áreas assinaladas na PI.

**Art. 26º Espaço Público Alargado**

1 – Os Espaços públicos alargados integram os seguintes tipos:

- a) Zona Verde de Proteção e Recreio – Hipogeus;
- b) Zona Verde de Proteção e Recreio – Bacia de Retenção e Envolvente;
- c) Zonas verdes urbanas com valorização paisagística;
- d) Zonas Potenciais de Estadia.

2 – A ‘Zona Verde de Proteção e Recreio - Hipogeus’ deve ser objeto de intervenção paisagística global que lhe garanta a necessária coerência formal e funcional, de acordo com as seguintes disposições:

- a) A ocupação do solo deve ser predominantemente vegetal, com coberto endémico e sem necessidade de rega;
- b) Está interdita a construção de vias de circulação para veículos motorizados para além das previstas no Plano;
- c) Está interdita a criação de parques de estacionamento bem como de estacionamento automóvel, para além do previsto no Plano.

3 - A ‘Zona Verde de Proteção e Recreio – Bacia de Retenção e Envolvente’ deve ser objeto de intervenção paisagística global que lhe garanta a necessária coerência formal e funcional, observando o disposto nos números 6 e 7 do artigo 10º.

4 - As ‘Zonas verdes urbanas com valorização paisagística’ devem ser predominantemente permeáveis e objeto de intervenção paisagística global que lhes garanta a necessária coerência formal e funcional, de acordo com as seguintes disposições:

- a) A ocupação do solo deve ser predominantemente vegetal de espécies autóctones;
- b) As áreas pavimentadas a construir no seu interior devem ser executadas em pavimento semipermeável ou permeável com capacidade de carga para o uso a que se destinam.

5 - As 'Zonas Potenciais de Estadia' são áreas preferenciais para colocação de quiosques de venda local ou de informação turística, estruturas de ensombramento, mobiliário urbano e iluminação cénica, devendo ser objeto de intervenção paisagística global que lhe garanta a necessária coerência formal e funcional.

#### **Art. 27º Pavimentos e remates**

1 - Todos os parques de estacionamento automóvel, áreas destinadas a circulação automóvel, áreas destinadas a circulação pedonal, percursos cicláveis e zonas potenciais para estadia, devem ser executadas em pavimento semipermeável ou permeável com capacidade de carga para o uso a que se destinam.

2 – Todas as caldeiras de árvores e transições entre pavimentos devem obedecer ao disposto na PEE e Perfis de Arruamento.

#### **Art. 28º Arborização, sistema de rega e sebes de compartimentação da paisagem**

1 - Todas as árvores de arruamento a plantar identificadas na PI e PEE devem ser autóctones ou perfeitamente adaptadas às condições climáticas locais, com reduzida influência alergénica.

2 - O sistema de rega dos espaços verdes públicos ou de elementos arbóreos de arruamento deve ser executado tendo por base o projeto de execução de especialidade elaborado para esse efeito.

3 - As sebes vegetais propostas a recuperar/criar devem ser formadas por elementos vegetais arbustivos autóctones ou perfeitamente adaptados às condições climáticas locais.

#### **Art. 29º Elementos notáveis**

Devem ser salvaguardados, reabilitados e valorizados os elementos notáveis que constituam referências da evolução urbana e da memória coletiva do aglomerado, identificados na PVPP.

### **Secção II – Circulação, Estacionamento e Infraestruturas**

#### **Art. 30º Circulação e Estacionamento**

1 - As vias de circulação e os estacionamentos encontram-se definidos na PI e na PCVE e são executados tendo por base o projeto de execução das infraestruturas elaborado para esse efeito.

2 – A circulação automóvel é organizada e hierarquizada de acordo com as tipologias de espaço público linear constantes do artigo 25º, com sentidos de circulação definidos na PI e na PCVE.

3 – O número de lugares de estacionamento propostos em espaço público contempla as necessidades em caso de licenciamento de usos terciários, não sendo exigida a criação de mais lugares de estacionamento.

4 – A oferta de estacionamento em espaço privado segue as seguintes disposições:

- a) O número de lugares de estacionamento no interior dos lotes propostos encontra-se quantificado no Quadro de Parâmetros Urbanísticos da PI;
- b) Nos lotes existentes, ou resultantes de transformação enquadrada pelo artigo 17º, a criação de estacionamento no interior dos lotes ou parcelas fica condicionada à existência de arruamento com tipologia 1, 2 ou 3, ou seja, com possibilidade de tráfego automóvel, não sendo permitida a criação de novo estacionamento no interior da parcela, nos casos em que o lote ou parcela seja apenas servido por arruamento de tipologia 4;
- c) Excetuam-se da disposições da alínea anterior os casos existentes à entrada em vigor do Plano.

5 - O estacionamento coberto no interior do lote ou parcela poderá concretizar-se através de:

- a) integração no polígono de implantação, no caso de lotes propostos;
- b) telheiro com área não superior a 15m<sup>2</sup> por lugar, no caso de parcelas ou lotes existentes ou resultantes da aplicação do artigo 17º, sem prejuízo das disposições do artigo 38º.

6 - Os parques de estacionamento integrados no Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística devem ser executados em pavimento não agregado ou outros materiais que permitam um índice elevado de permeabilidade.

7 - Todas as restantes áreas em espaço público destinadas a estacionamento automóvel devem ser executadas em pavimento semipermeável ou permeável com capacidade de carga para o uso a que se destinam, não apresentando diferenças morfológicas significativas com as diferentes tipologias de espaço público que lhe são adjacentes.

#### **Art. 31º                    Infraestruturas**

A rede de infraestruturas situadas na AI obedece aos traçados indicados nas peças desenhadas especificadas nas alíneas s), t), u), v) e w) do artigo 5º e às seguintes disposições:

- a) O traçado das redes de abastecimento de água, gás, eletricidade, iluminação pública e telecomunicações, bem como o da rede de esgotos domésticos são subterrâneos e ao longo dos arruamentos existentes e projetados bem como, ao longo dos troços pedonais, de modo a satisfazer todas as necessidades, de acordo com especificações técnicas do Relatório.
- b) O traçado do sistema de drenagem de águas pluviais é obtido por escoamento das águas superficiais em caleira, como indicado na PEE e Planta de Modelação de Terreno e Cotas Mestras, e por pequenas intervenções em atravessamentos de vias, com recurso a coletores;

- c) O dimensionamento das bacias de retenção previstas no Plano deverá ser calculado para um período de retorno de 100 (cem) anos, sem prejuízo de outro critério em vigor à data da sua execução;
- d) O traçado da rede de iluminação pública deve seguir o definido na Planta de Iluminação e Mobiliário Urbano e é executado tendo por base o projeto de execução das infraestruturas elaborado para esse efeito.
- e) Quando se verificarem processos globais de enterramento de infraestruturas devem remover-se os cabos de infraestruturas de eletricidade ou de telecomunicações das fachadas dos edifícios existentes.

## **CAPÍTULO VII. Edificado**

---

### **Secção I – Usos e Transformação dos Edifícios**

#### **Art. 32º Edificado**

O Plano considera os seguintes tipos de edificado, identificados na PI:

- a) Edificado Existente;
- b) Edificado Proposto.

#### **Art. 33º Edificado Existente**

1 – Considera-se como Edificado Existente:

- a) O Edificado Corrente;
- b) O Edificado Precário;
- c) O Edificado de Interesse Patrimonial.

2 – *Edificado Corrente*

- a) O Edificado Corrente que apresente condições de salubridade deficitárias, nomeadamente pela ausência de instalações sanitárias, dever ser alvo de intervenção corretiva.

3 - *Edificado Precário*

- a) As construções deste tipo devem ser progressivamente demolidas;
- b) Está interdita a construção de edifícios, edifícios anexos e instalações provisórias com características similares às do Edificado Precário, segundo definição constante do artigo 6º.

4 - *Edificado de Interesse Patrimonial*

- a) Nos edifícios de interesse patrimonial, as características arquitetônicas das fachadas devem ser mantidas, sendo apenas permitidas pequenas alterações que resultem de necessidades incontornáveis, tecnicamente justificadas pelo requerente e aprovadas pela CMP e que não representem perda de qualidade ou coerência na imagem de conjunto;
- b) A manutenção e valorização do edificado de interesse patrimonial constitui obrigação dos respectivos proprietários;
- c) São permitidas transformações de uso de edifícios de interesse patrimonial para outros usos, desde que cumpram a legislação setorial em vigor.

#### **Art. 34º Edificado Proposto**

1 – Considera-se como Edificado Proposto:

- a) Edificado Habitacional Proposto;
- b) Edificado Terciário Proposto;
- c) Edificado Turístico Proposto.

##### *2 - Edificado Habitacional Proposto*

- a) O edificado habitacional proposto é constituído pelas novas edificações de uso habitacional constantes da PI;
- b) O edificado habitacional proposto é regido pelas disposições especificadas na PI, cumulativamente com as associadas a cada categoria de espaço e às demais normas do Plano.

##### *3 - Edificado Terciário Proposto*

- a) O edificado terciário proposto destina-se a atividades comerciais e de serviços, segundo implantação definida na PI;
- b) O edificado terciário proposto é regido pelas disposições especificadas na PI, cumulativamente com as associadas a cada categoria de espaço e às demais normas do Plano.

##### *4 - Edificado Turístico Proposto*

- a) O Edificado Turístico Proposto é constituído por edifícios destinados predominantemente a atividade turística, com implantação definida de acordo com a PI;
- b) Nos casos assinalados na PI com 'C/T', são permitidos usos comerciais e terciários complementares à utilização turística;
- c) Posteriormente à entrada em vigor do Plano, não é permitida a alteração deste edificado para usos residenciais.

#### **Art. 35º Demolições**

1 - São permitidas demolições nas seguintes circunstâncias:

- a) Demolições Propostas, assinaladas na PI e na PD;
- c) Demolições de Edificado Precário e de Edifícios Anexos;
- b) Demolições decorrentes de Obras de Alteração e Obras de Reconstrução;
- d) Demolições decorrentes de Obras de Reedificação Não Programada.

## *2 - Demolições Propostas*

- a) São permitidas obras de demolição de edifícios e edifícios anexos com vista à implementação do Plano;
- b) A concretização da demolição pode ocorrer em momento e com processo de licenciamento distinto do da operação urbanística proposta.

## *3 - Demolições de Edificado Precário e de Edifícios Anexos*

- a) São permitidas obras de demolição de Edificado Precário e de Edifícios Anexos que não estejam expressamente identificadas na PI e na PD.

## *4 - Demolições decorrentes de Obras de Alteração e de Obras de Reconstrução*

- a) São permitidas obras de demolição de Edificado Corrente que não estejam expressamente identificadas na PI e na PD, com vista a obras de alteração e obras de reconstrução;
- b) Estão interditas as obras de reconstrução de Edificado Precário ou de Edifícios Anexos.

## *5 - Demolições decorrentes de Obras de Reedificação Não Programada*

- a) As demolições decorrentes de Obras de Reedificação Não Programada podem ocorrer por iniciativa dos proprietários sem que haja obrigatoriedade de concretização no prazo temporal da execução do Plano.

6 – Não são permitidas obras de demolição de Edificado de Interesse Patrimonial, salvo em situações de risco para a segurança e saúde pública, e sempre mediante autorização prévia pela CMP.

7 – Em todas as circunstâncias, as demolições terão de ser precedidas de levantamento fotográfico das estruturas existentes e dos espaços exteriores envolventes, a incluir no processo de licenciamento respetivo.

8 – Nas áreas assinaladas com “potencial valor arqueológico” na PVPP, as demolições terão de ser alvo de acompanhamento arqueológico.



## **Secção II - Plano de Alinhamentos e Regras de Implantação do Edificado**

### **Art. 36º Plano de Alinhamentos**

1 - O Plano de Alinhamentos (PA) constitui um sistema que visa caracterizar a AI através de um conjunto de planos contínuos e coerentes de relação entre o espaço público e a propriedade privada.

2 - O PA é materializado através de:

- a) Construção de muros periféricos;
- b) Alinhamentos de fachada das edificações.

3 - O PA aplica-se a toda a AI, segundo as disposições específicas dos pontos seguintes.

4 - No Espaço Consolidado, onde haja lugar a demolição, reconstrução ou ampliação de edifícios, as novas implantações devem respeitar uma das duas soluções seguintes:

- a) Ser adjacentes ao plano de alinhamento em, pelo menos, 5 metros de fachada;
- b) Manter um afastamento do edifício relativamente ao plano de alinhamento igual ou superior a 3,00 metros.

5 - A concretização do PA no Espaço a Consolidar decorre do desenho urbano definido na PI.

6 – No Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística aplicam-se as disposições relativas ao Espaço Consolidado, com exceção da variante identificada na PI como “Paramento de Tijolo Branco”, na adjacência dos Hipogeus, que deve observar as seguintes disposições:

- a) A materialização do PA é feita através de um paramento de tijolo cerâmico, tipo burro, de face à vista, pintado a tinta de cor branca;
- b) Este paramento será aplicado nos revestimentos exteriores das edificações e dos muros que alinhem com o PA.

7 - O PA é cumprido sempre que se proceda a alterações dos limites das propriedades, conforme definido na PI.

8 - Os limites de propriedade que integram o PA e que não sejam edificados são obrigatoriamente encerrados com um muro segundo as características definidas no artigo 43º do presente Regulamento.

### **Art. 37º Regras de Implantação do Edificado**

1 - As Regras de Implantação do Edificado são aplicadas cumulativamente com o disposto no artigo anterior.

2 - Em novas construções ou reconstruções não são permitidas profundidades de empena superiores a 15 m.

3 – Relativamente à altura de fachada, terão de ser observadas as seguintes disposições:

- a) A altura de fachada é determinada em função do número de pisos, sendo que a um piso, corresponde uma altura de fachada máxima de 3,25 m e a dois pisos corresponde uma altura de fachada máxima de 6,50 m;
- b) As alturas de fachada máximas permitidas são determinadas em função da subcategoria de espaço em que se inserem, de acordo com as alíneas seguintes;
- c) Em áreas de Espaço Consolidado, é permitida uma altura de fachada máxima correspondente a dois pisos (6,50m);
- d) Nas áreas de Espaço a Consolidar, Espaço de Valorização Turística e Espaço de Valorização Patrimonial e Paisagística, a altura de fachada é determinada pelo número de pisos indicado na PI.

**Art. 38º                      Logradouros e Áreas *Non-aedificandi***

1 - Os logradouros existentes ou que resultem de operações urbanísticas devem ser ocupados, preferencialmente, com espaços verdes visando a protecção ecológica, o recreio e lazer, o enquadramento paisagístico ou a produção agrícola.

2 - A aplicação de pavimentos deve garantir uma percentagem de permeabilidade do solo do logradouro determinada em função dos seguintes parâmetros:

- a) Para logradouros com área igual ou inferior a 50 m<sup>2</sup>, aplica-se uma percentagem de permeabilidade do solo mínima de 15%;
- b) Para logradouros com área entre 50 m<sup>2</sup> e 200 m<sup>2</sup> (exclusivé), aplica-se uma percentagem de permeabilidade do solo mínima de 50%;
- c) Para logradouros com área entre 200 m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>, aplica-se uma percentagem de permeabilidade do solo mínima de 65%;
- d) Para logradouros com área igual ou superior a 500 m<sup>2</sup>, aplica-se uma percentagem de permeabilidade do solo mínima de 80%.

3 - Apenas se permite a introdução de tanques de água ou piscinas desde que não ocupem mais do que 50% da área útil do logradouro e não conflituem com a percentagem de permeabilidade do solo disposta no número anterior.

4 - O estacionamento automóvel à superfície no interior dos logradouros, só pode ser autorizado caso seja praticável e seguro a partir do arruamento contíguo;

5 – No caso de parcelas ou lotes existentes ou resultantes da aplicação do artigo 17º, é permitida a construção de telheiros, de acordo com as seguintes disposições:

- a) O Plano não define polígonos de implantação para telheiros;
- b) O polígono de implantação dos telheiros que venham a ser construídos é considerado como área impermeável, para efeitos do disposto no número 2 do presente artigo;
- c) A área máxima do polígono de implantação dos telheiros que venham a ser construídos é a que resulta da aplicação do número 2 do presente artigo;

- d) A altura máxima permitida é de 3,00 m;
- e) Os telheiros serão apoiados em estruturas pontuais, preferencialmente em madeira;
- f) Não é permitido o seu encerramento lateral, permanente ou temporário, com exceção dos muros periféricos do lote ou parcela.

6 – Nas Áreas *Non-aedificandi* assinaladas na PI e na Planta de Áreas Non-Aedificandi em Logradouros, está interdito qualquer tipo de edificação, com exceção de telheiros e de edifícios anexos.

7 – Os edifícios anexos regem-se pelas seguintes disposições:

- a) não podem exceder uma altura de edificação superior a 2,50 metros;
- b) a área máxima de implantação corresponde a 1% da área da parcela ou lote, sem ultrapassar os 5 m<sup>2</sup>;
- c) a área de implantação é contabilizada como área impermeável.

### **Secção III - Elementos construtivos**

#### **Art. 39º Caves**

Não são permitidas caves, com exceção do Espaço Multiusos proposto e dos lotes C01 a C09.

#### **Art. 40º Coberturas**

1 – No caso de edificado proposto, assinalado na PI, terão de ser utilizadas as geometrias dos terraços, das águas dos telhados, respetivas cumeeiras e sentidos de drenagem, de acordo com a simbologia da referida planta.

2 - Nas edificações sujeitas a obras de conservação ou reabilitação, devem ser mantidas as características da cobertura existente, sendo admitidas alterações pontuais, sem aumento de volumetria, que visem a resolução de problemas construtivos ou de salubridade;

3 - A configuração e geometria das coberturas obedece aos seguintes critérios:

- a) A geometria das coberturas dos edifícios construídos na AI deverá reger-se por critérios de simplicidade formal, evitando-se a multiplicação de águas;
- b) Quando houver telhado, a inclinação máxima permitida nas suas águas é de 30º e a mínima de 20º, sem exceder 2,50 metros de altura, desde a cota do beiral até à cota de cumeeira;
- c) Está interdita a construção de trapeiras, mansardas e águas furtadas;
- d) As águas dos telhados devem drenar para o(s) arruamento(s) adjacentes ou para o respetivo logradouro.

5 – A aplicação de materiais nas coberturas observa as seguintes disposições:

a) Os telhados devem ser construídos com telha de argila vermelha de canudo ou de aba e canudo;

b) No revestimento das coberturas planas é interdita a utilização de materiais metálicos, plásticos ou telas impermeabilizantes à vista;

6 - Não são permitidas platibandas ou muretes de proteção com altura superior a 0,90 metros, medidos acima da cota do revestimento exterior da cobertura.

## **Art. 41º            Fachadas**

1 – A composição arquitetónica e os materiais a utilizar nas fachadas dos edifícios resultantes de obras de construção, alteração, ampliação ou reedificação não programada decorrem das seguintes disposições.

### **2 - Definição volumétrica**

Está interdita a introdução de varandas que constituam um balanço no plano de fachada;

### **3 - Materiais de revestimento**

a) Devem ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios a reabilitar, sempre que se trate de uma característica original do edifício;

b) Em todas as edificações estão proibidas as imitações de tijolo ou cantaria e rebocos por pintar;

c) É obrigatória a utilização das seguintes cores e tons tradicionalmente usados nos acabamentos em reboco: branco, amarelos, azuis, cremes, ocre, rosa-velho e cinza-claro.

d) Em caso de aplicação de socos, deve utilizar-se argamassa, com acabamento liso e pintado nas cores enunciadas na alínea anterior e com a saliência máxima de 3 cm e a saliência mínima de 1,5 cm, estando interdita a aplicação de outros materiais.

### **4 - Vãos**

a) Nos caixilhos, aro e folhas da janela não é permitida a utilização de alumínio anodizado;

b) Não são permitidas marquises ou outro tipo de encerramento envidraçado de espaços exteriores da edificação, tais como alpendres, telheiros ou varandas.

### **5 - Sombreamento e proteção de vãos**

a) Nas novas edificações ou naquelas em sejam realizadas obras de reabilitação, não é permitida a utilização de estores;

b) Não é permitida a utilização de alumínio anodizado nos elementos de sombreamento de vãos;

c) Nos casos de vãos integrados em “Paramento de Tijolo Branco”, definido na PI e no nº 6 do artigo 36º, apenas é permitida a utilização de cor branca nos elementos exteriores de sombreamento e proteção;

d) Não são permitidas grades exteriores para a proteção de vãos.

## **Art. 42º**                    **Instalações acessórias**

1 – A introdução de instalações acessórias rege-se pelas seguintes disposições.

### *2 - Instalações de aquecimento, ventilação e ar condicionado*

- a) A colocação de aparelhos de ar condicionado no exterior dos edifícios depende de prévio licenciamento da CMP;
- b) A colocação destas instalações deve ser feita procurando reduzir a sua visibilidade a partir da via pública e de forma harmoniosamente integrada no conjunto edificado.

### *3 – Toldos e publicidade*

- a) Não são permitidos toldos em edifícios de habitação;
- b) A colocação de toldos no exterior dos edifícios, que venham a ocupar a via pública depende de prévio licenciamento da CMP, de acordo com o Regulamento Municipal de Publicidade.
- c) A colocação de elementos de publicidade terá de ser objeto de licenciamento específico pela CMP, e de acordo com as normas do Regulamento Municipal de Publicidade.

### *4 - Elementos complementares*

- a) As chaminés são obrigatoriamente revestidas com reboco areado, com acabamento liso, e são caiadas ou pintadas de branco;
- b) Está interdita a introdução de elementos de proteção ou decorativos em telha ou outros materiais nas chaminés;
- c) Os estendais são colocados preferencialmente no logradouro, preservando a fachada principal, e nunca sobre o espaço público;
- d) Terá de ser assegurado um espaço para o estendal em sede de projeto de arquitetura, observando-se o disposto na alínea anterior;
- e) A colocação de recetáculos postais domiciliários terá de garantir que a distribuição postal se faça pelo exterior das propriedades;
- f) A colocação de contadores terá de garantir a leitura pelo exterior da propriedade e a sua localização e o seu desenho devem ser estudados de modo a inserir-se ordenadamente e harmoniosamente nas respetivas paredes ou muros.

## **Art. 43º**                    **Muros e vedações**

As obras de construção de muros e vedações, bem como de reconstrução ou alteração de muros existentes, devem reger-se pelas seguintes disposições:

- a) A altura máxima permitida de muros ou vedações é de 1,20 m;
- b) São proibidos quaisquer tipos de gradeamento sobrepostos aos muros de limitação do lote;
- c) Os muros terão de ser planos, caiados ou pintados de cor branca;

- d) Os portões terão de ser planimetricamente alinhados com o muro da propriedade ou com a fachada edificada onde se inserem;
- e) A altura do portão deve ser a mesma do muro confinante, e no caso em que não exista muro, a altura não pode ultrapassar 1,80 m;
- f) Não é permitida a utilização de alumínio anodizado nos portões.

## **CAPÍTULO VIII. EXECUÇÃO DO PLANO**

---

### **Art. 44º Articulação do Plano com as políticas e programas de iniciativa municipal**

A implementação do Plano deve ser articulada com outras iniciativas municipais que estabeleçam sinergias e complementaridades de natureza setorial ou transversal, de acordo com os objetivos sociais, económicos e culturais do Plano e as suas vertentes de ordenamento do território.

### **Art. 45º Unidades de Execução**

1 - O Plano define Unidades de Execução (UEs) que delimitam conjuntos urbanos dotados de coerência formal e que incorporam os espaços públicos e áreas de cedência que viabilizam a sua infraestruturação.

2 - As UEs permitem uma gestão faseada da concretização do Plano, clarificando os limites das propriedades envolvidas e estimulando a concertação entre os diversos agentes envolvidos.

3 - São criadas seis UEs, de acordo com a PI e Planta de Transformação Fundiária e Unidades de Execução.

### **Art. 46º Sistema de execução e perequação compensatória**

1 - O Plano prevê a execução das áreas incluídas nos Espaços a Consolidar e nos Espaços de Valorização Patrimonial e Paisagística através da definição de Unidades de Execução (UEs);

2 - O sistema de execução preconizado para a Unidade de Execução 4 é o da Imposição Administrativa;

3 - O sistema de execução preconizado para as Unidades de Execução 1, 2, 3, 5 e 6 é o da Compensação, envolvendo os proprietários das parcelas abrangidas que têm a iniciativa da execução do Plano;

4 - A perequação compensatória constituirá o mecanismo de repartição de encargos e benefícios decorrentes da transformação fundiária e edificação proposta no Plano;

5 – A repartição de encargos realiza-se através da participação nos custos de urbanização, proporcional à edificabilidade da respetiva UE e de acordo com o Plano de Financiamento, bem como através da utilização de um Índice Médio de Cedência (imc);

6 – O Índice Médio de Cedência (imc) referido no ponto anterior é de:

- a) 0,556 para a UE 1;
- b) 0,521 para a UE 2;
- c) 0,504 para a UE 3;
- d) 0,576 para a UE 5;
- e) 0,248 para a UE 6.

7 - A repartição de benefícios é definida em função de um Índice Médio de Utilização (imu) de:

- a) 0,462 para a UE 1;
- b) 0,450 para a UE 2;
- c) 0,439 para a UE 3;
- d) 0,270 para a UE 5;
- e) 0,123 para a UE 6.

8 - A partir do imu é determinado o Valor do Direito Abstrato de Construção associado a cada parcela existente, em função da sua área.

9 - A diferença entre o Valor do Direito Abstrato de Construção e o Valor Real de Construção é repartida através da redistribuição de valores de edificabilidade entre os proprietários envolvidos, sendo admissível a sua conversão em valor pecuniário.

10 – A partir do imc é determinado o Valor de Cedência Abstrato associado a cada parcela existente, em função da sua área.

11 - A diferença entre o Valor de Cedência Abstrato e a área efetiva de cedência é repartida através da redistribuição de valores de áreas de cedência entre os proprietários envolvidos, sendo admissível a sua conversão em valor pecuniário.

## **CAPÍTULO IX. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

---

### **Art. 47º Casos omissos**

Os casos omissos são regulados pelas disposições do Plano Diretor Municipal de Palmela e restante legislação aplicável.

**Art. 48º                    Legislação referenciada**

As referências a diplomas legais ou regulamentares contidas no presente regulamento consideram-se automaticamente reportadas aos normativos que os venham a alterar ou substituir.

**Art. 49º                    Entrada em vigor e vigência**

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação no Diário da República, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, alteração ou suspensão.

**Art. 50º                    Norma revogatória**

Consideram-se revogadas as normas constantes dos Planos Municipais de Ordenamento do Território em vigor em tudo aquilo em que estes se não conformem com o disposto nas normas do presente Regulamento.