



MUNICÍPIO DE PALMELA

Aviso (extrato) n.º 21378/2021

Sumário: Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela.

Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, torna público que em 16 de setembro de 2021, a Assembleia Municipal de Palmela deliberou, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovar a proposta de alteração ao regulamento PDM de Palmela, conforme previsto no artigo 115.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), revisto e publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio.

Em conformidade com o disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, publica-se do *Diário da República*, em anexo a este Aviso, a deliberação da Assembleia Municipal de Palmela de 17 de setembro de 2021, a alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela nos artigos 11.º, 32.º e normas relacionadas (Artigo 34.º e Anexo III).

7 de outubro de 2021. — O Presidente da Câmara, *Álvaro Manuel Balseiro Amaro*.

Deliberação

Para os devidos efeitos certifico que na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Palmela, realizada no dia dezasseis de setembro de dois mil e vinte e um, no Cine Teatro S. João em Palmela, foi apresentado o ponto 5, referente a Alteração aos artigos 11.º e 32.º do Regulamento do Plano Diretor de Palmela.

Este ponto foi aprovado, por unanimidade, com vinte e oito votos a favor (quinze CDU, oito do PS, três do PPD-PSD/CDS-PP, um do BE e um do MIM. Aprovado em minuta.

Está conforme.

7 de outubro de 2021. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Ana Teresa Vicente Custódio de Sá*.

Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Palmela

CAPÍTULO I

Disposições introdutórias

CAPÍTULO II

Condicionamentos ao Uso e Transformação do Solo

SECÇÃO I

Condicionamentos Comuns a várias Classes de Espaços

[...]

SECÇÃO II

Condicionamentos Específicos de cada Classe de Espaços

Artigo 11.º

Espaços Urbanos

1 — Os Espaços Urbanos encontram-se identificados nas cartas referidas no n.º 4 e 5 do artigo 6.º — Planta de Ordenamento e Delimitação de Perímetros Urbanos — e são constituídos

pelas áreas caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção.

As ações de transformação do solo nas áreas referidas no parágrafo anterior relacionam-se, essencialmente, com o preenchimento, reestruturação e renovação urbanas e com a localização de atividades residenciais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras — como as de carácter industrial — que sejam compatíveis.

2 — Cabe aos instrumentos de planeamento previstos na legislação em vigor, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, definir as melhorias na requalificação e estruturação interna, dos Espaços Urbanos.

2.1 — Na falta de Planos plenamente eficazes e desde que daí não advenham comprovadamente quaisquer inconvenientes em termos do correto ordenamento urbano do aglomerado, as novas construções deverão respeitar as características urbanas dominantes da zona em que se inserem, tendo nomeadamente em conta os seguintes aspetos:

a) Alinhamentos

Deverão ser mantidos os alinhamentos de fachadas ou muros que definem as ruas e as praças, salvo quando as operações urbanísticas tenham características intrínsecas tais que permitam por si só introduzir melhorias significativas no espaço público, através da definição de novos alinhamentos.

b) Escalas

Deverá ser mantida a escala tradicional do núcleo onde se insere a construção, quer na envolvente de espaços públicos quer nas dimensões das fenestraçãoes, cores, ritmos de cheios e vazios, etc.

c) Alturas de Fachada

i) Consideram-se estabilizadas as alturas dos edifícios cujas cérceas estejam dentro do valor modal do quarteirão onde se inserem.

ii) Nos restantes casos os novos edifícios a construir terão uma altura de fachada que é dada pelo maior dos seguintes valores:

Altura da fachada do edifício demolido;

Valor modal das alturas das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendida entre duas transversais, de características tipológicas homogéneas.

iii) Independentemente do disposto nas alíneas anteriores, quando não existam condicionamentos em contrário relativos à proteção de valores urbanísticos, arquitetónicos ou outros aplicáveis, será sempre possível:

Adotar uma altura de fachada intermédia quando as fachadas confinantes ao edifício a construir ou alterar apresentem entre si um diferencial de mais de um piso;

Considerar um mínimo de 2 pisos, não se excedendo uma altura máxima de fachada de 7 metros.

d) Empenas

A profundidade máxima admissível para as empenas em edifícios de habitação coletiva será de 17 metros, quando não existam edifícios confinantes. Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas poderá ser igual à desses edifícios, desde que fiquem asseguradas as boas condições de salubridade (exposição, insolação e ventilação) dos espaços habitáveis.

No caso de edifícios destinados a equipamento de interesse público, comércio e serviços ou hotelaria, a profundidade das empenas será definida de forma casuística, exceto em situações de integração em banda contínua, em que a profundidade da empena não poderá exceder os 17 metros.



e) Caves

i) As caves destinam-se preferencialmente a estacionamento, a instalações técnicas e/ou a arrecadações, das unidades ou frações do próprio edifício.

ii) Na área de Intervenção do Gabinete do Centro Histórico de Palmela, criada por deliberação da Assembleia Municipal de 12/11/98, para além dos referidos na alínea anterior poderão ser considerados outros usos, em função das características morfotipológicas do tecido edificado envolvente, sem prejuízo do cumprimento da legislação e regulamentação aplicável.

iii) Nas áreas sujeitas a inundações não se admitem caves e a cota do primeiro piso habitável deverá ser acima da cota de máxima cheia.

f) Estacionamento

Os lugares de estacionamento deverão ser calculados e dimensionados de acordo com o disposto na Secção 4 deste Regulamento.

3 — Em complemento ao disposto no número anterior poderão utilizar-se, supletivamente, os seguintes indicadores brutos de ocupação:

Indicadores de ocupação	Fogos/ha	Número de pisos
Baixa Densidade — B1c	4	2
Baixa Densidade — B2c	10	2
Média Densidade — H1c	20	2
Média Densidade — H2c	40	3
Alta Densidade — H3c	50	4

4 — Nas parcelas cuja dimensão possibilite o seu loteamento urbano e sem prejuízo do estabelecido no n.º 2, a edificabilidade será permitida por meio de operação de loteamento sujeitando-se esta também, às regras estabelecidas no artigo 12.º - Espaços Urbanizáveis — do presente Regulamento.

5 — A edificabilidade de uma parcela é dada pelo menor valor resultante da aplicação, dos indicadores urbanísticos referidos nos números anteriores à área urbanizável da parcela.

[...]

Artigo 32.º

Lugares de Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento em função do uso, dimensão do edificado e localização, deve cumprir os mínimos estabelecidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento		
	Total (público + privado)	Público	
Habitação unifamiliar ou coletiva.	abc < 300 m ²	2 lugares para ligeiros/ fogo	0,5 lugar para ligeiros/ fogo (com o mínimo de 1 lugar).
	abc ≥ 300m ²	3 lugares para ligeiros/ fogo	1 lugar para ligeiros/ fogo.
Comércio/Serviços . . .	abc < 500m ²	3 lugares para ligeiros/ 100m ² abc	2 lugares para ligeiros/ 100m ² abc.
	abc ≥ 500m ²	Determinação caso a caso, devidamente justificada por estudo fundamentado e aprovado pela CMP, considerando viaturas de serviço e modos de transporte de funcionários, de utilizadores e de fornecedores (quando aplicável), sendo que o número total de lugares não deve ser inferior ao determinado para a abc < 500m ² .	



Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total (público + privado)	Público
Indústria/Armazéns.	1 lugar para ligeiros/ 75m ² abc. 1 lugar para pesados/ 500m ² abc com um mínimo de 1 lugar por prédio (a localizar no interior do prédio).	
Salas de Espetáculo/Equipamentos de Utilização Coletiva.	Determinação caso a caso, justificada por estudo aprovado pela CMP, considerando a inserção em contexto rural ou urbano, a existência ou não de serviços de transporte público e as necessidades concretas do uso.	
Estabelecimentos Hoteleiros	1 lugar/5 camas	Determinação Casuística

2 — A concretização dos lugares de estacionamento deve ter em consideração as seguintes orientações gerais:

a) Na tipologia de habitação unifamiliar ou bifamiliar localizada em zona urbana a área destinada a estacionamento que não é contabilizada para o cálculo do índice de utilização bruto tem como limite máximo 60m², quando localizada em cave, e 40m² quando localizada à superfície, neste último caso, com cêrcea inferior a 3 metros.

b) Nas situações não previstas ou contempladas no quadro do presente artigo deverão ser observadas, com as necessárias adaptações, as disposições constantes na legislação aplicável.

3 — Podem ser dispensadas de realização total ou parcial dos lugares de estacionamento decorrentes dos parâmetros estabelecidos no n.º 1 as operações urbanísticas que se enquadrem numa das situações abaixo descritas:

a) Quando a operação urbanística corresponda a uma intervenção de colmatção de malha urbana, com desenho urbano e oferta de estacionamento público estabilizados e consolidados e a edificação respeite a disciplina de ocupação definida nos termos do n.º 2 do artigo 11.º, sem prejuízo da realização de estacionamento que se mostre viável no interior da parcela, em logradouro ou em cave.

b) Nas mudanças de uso em unidades de utilização não afetas a estacionamento e cuja área bruta de construção seja igual ou inferior a 300m², desde que localizadas em perímetro urbano e não esteja em causa a alteração do uso dominante da subcategoria de espaço;

c) Quando digam respeito a reabilitação de edifício, admitindo-se a possibilidade de:

i) Aumento de área bruta de construção, apenas no caso de edifício predominantemente habitacional e quando esta se mostre, fundamentalmente, necessária à melhoria das condições de habitabilidade ou acessibilidade da edificação;

ii) Acréscimo de uma unidade de utilização, sem qualquer ampliação do edifício pré-existente;

d) Nas operações urbanísticas localizadas na área de intervenção do Gabinete do Centro Histórico de Palmela (criada por deliberação da Assembleia Municipal de 12/11/98) ou relativas a imóveis classificados ou em vias de classificação, sempre que a realização de estacionamento afete a paisagem urbana, ou se mostre inconciliável com as características arquitetónicas ou os valores patrimoniais das edificações e zonas envolventes onde se inserem;

e) No que se refere ao estacionamento público fora dos perímetros urbanos, em Caminhos e Estradas Municipais existentes, devendo, cumulativamente:

i) O alinhamento dos muros marginais acautelar a implementação dos perfis de arruamento previstos em instrumento de planeamento ou projeto aprovado, exceto se na envolvente existirem planos marginais consolidados que o inviabilizem;



ii) Ser acautelado no interior da parcela o estacionamento público exigível, exceto quando se trate de uso habitacional;

f) Sempre que, comprovadamente, os mínimos estabelecidos se revelem impossíveis ou inconvenientes de cumprir tendo em conta as condições urbanísticas preexistentes ou por força das demais normas deste Regulamento.

4 — O défice de estacionamento pode ser suprido, total ou parcialmente, num prédio diferente daquele em que decorre a operação urbanística, desde que localizado numa distância inferior a 500 m e garantidas que sejam uma adequada inserção urbanística e acessibilidade pedonal, bem como a relação com a utilização do imóvel, devendo o estacionamento integrar o domínio público municipal.

[...]

Artigo 34.º

Áreas de Cedência

Para a definição das cedências destinadas a Espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e arruamentos, aplica-se o disposto no quadro que constitui o Anexo III deste Regulamento.

[...]

SECÇÃO III

Controlo de Poluição

[...]

SECÇÃO IV

Estacionamentos

[...]

CAPÍTULO III

Disposições Finais

[...]

CAPÍTULO IV

Transposição dos Planos Especiais de Ordenamento do Território

[...]

ANEXO I

Controlo de poluição

[...]



ANEXO II

Serviços

[...]

ANEXO III

Quadro de parâmetros de dimensionamento

QUADRO I

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamentos de utilização coletiva
Habitação em moradia unifamiliar	28 m ² / fogo	35m ² /fogo.
Habitação	28 m ² /120 m ² a.c. hab	35m ² /120 m ² a.c. hab.
Comércio	28 m ² / 100 m ² a.c. com.	25 m ² / 100 m ² a.c. com.
Serviços	28 m ² /100 m ² a.c. serv	25 m ² / 100 m ² a.c. serv.
Indústria e ou armazéns	23m ² /100m ² a.b.c. ind./amaz.	10m ² /100m ² a.b.c. ind./amaz.

QUADRO II

Tipos de ocupação	Infraestruturas — Arruamentos urbanos (a)
Habitação a.c. hab. > 80 % a.c	Perfil tipo ≥ 9,7 m. Faixa de rodagem = 6,5 m. Passeio = 1,6 m (×2) Estacionamento (opcional). Caldeiras para árvores [(1,0) (×2)] (opcional).
Habitação (se a.c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil tipo ≥ 12 m. Faixa de rodagem = 7,5 m. Passeio = 2,25 m (×2) Estacionamento (opcional). Caldeiras para árvores [(1,0) (×2)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazém	Perfil tipo ≥ 12 m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeio = 1,6 m (×2) Estacionamento (opcional). Caldeiras para árvores [(1,0) (×2)] (opcional).

(a) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (×2), 2,25 m (×2) ou 2,5 (×2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m. Os valores de dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.

Espaços verdes e de utilização coletiva — trata-se de espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares.

Equipamentos de utilização coletiva — áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes factos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.), e à prática de atividades culturais, de recreio, de lazer e de desporto.

Infraestruturas — integram a rede viária (espaço construído destinado à circulação de pessoas e viaturas) e o estacionamento.

a.c. (área de construção) — valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

a.c.hab. — área de construção para habitação.

a.c.com. — área de construção para comércio.



a.c.serv. — área de construção para serviços (inclui escritórios).

a.c.ind./armaz. — área de construção para indústria ou armazéns.

a.m.f. (área média do fogo) — é o quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

ANEXO IV

Quadro — lista dos pedidos de regularização regime excepcional de regularização de atividades económicas — Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro

[...]

614648068