

Resolução do Conselho de Ministros n.º 179/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Odemira aprovou, em 30 de Abril de 2004, o Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes.

A elaboração deste Plano teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais em vigor, designadamente quanto à discussão pública que foi realizada nos termos do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

A área de intervenção do Plano de Urbanização está abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto, pelo Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro, e alterado pelo Decreto Regulamentar n.º 9/99, de 15 de Junho, pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de Dezembro, e pelo Plano Director Municipal de Odemira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 25 de Agosto.

O Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes é compatível com os planos especiais de ordenamento do território e com o plano regional do ordenamento do território acima referidos.

Relativamente ao Plano Director Municipal de Odemira, considerando que este acolheu como seus os parâmetros urbanísticos da Portaria n.º 760/93, de 22 de

Agosto, o presente Plano de Urbanização ao não respeitar aqueles parâmetros nas zonas urbanizáveis em matéria de densidade populacional e de cêrcea máxima está sujeito a ratificação pelo Governo.

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

É de referir que, atendendo ao longo período de elaboração do Plano de Urbanização, a remissão para o Regulamento Municipal de Obras e Edificações, operada pelos artigos 17.º, 18.º, 19.º e 28.º do Regulamento, deve ter em consideração a alteração desse Regulamento Municipal, aprovada em reunião de câmara em 17 de Novembro de 2004 e Assembleia Municipal em 29 de Novembro de 2004, tendo sido publicado no apêndice n.º 2 ao *Diário da República*, 2.ª série, n.º 4, de 6 de Janeiro de 2005.

Salienta-se que, na execução do Plano, nas zonas de expansão urbana ZE3, ZE4, ZE5, ZE6, ZE7 e ZE8, a Câmara Municipal de Odemira deverá ter em consideração o parecer da EDP — Distribuição de Energia, S. A., no sentido de os novos traçados de linhas eléctricas de média tensão nele mencionados passarem a ser subterrâneos.

É de mencionar que existe uma incorrecção na referência a «planos de pormenor em vigor» na legenda da planta de zonamento, visto que os planos de pormenor vigentes na área de intervenção do Plano de Urbanização são o Plano de Pormenor de Reconversão de Clandestinos do Monte Vistoso, ratificado por despacho SEALOT de 6 de Dezembro de 1991, publicado

no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 83, de 8 de Abril de 1992, e o Plano de Pormenor do Arneiro do Gregório, ratificado pela Portaria n.º 1048/93, de 19 de Outubro, que ficam revogados com a entrada em vigor do presente Plano de Urbanização por força do disposto no artigo 63.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Odemira.

É, ainda, de referir que na área em questão também vigora o Plano Geral de Urbanização de Vila Nova de Milfontes, registado com o n.º 04.02.11/03-95 PU, em 14 de Dezembro, e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 43, de 20 de Fevereiro de 1996, instrumento de gestão territorial que, nos termos do artigo 35.º do presente Regulamento, é revogado com a entrada em vigor do presente Plano de Urbanização.

De referir, ainda, que as construções a edificar nas áreas VU1 e VU2, previstas no artigo 30.º do Regulamento, para localização de parques de campismo, de acordo com os artigos 15.º e 16.º do Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, só poderão ser autorizadas ou licenciadas pela Câmara Municipal após parecer favorável da Direcção-Geral do Turismo.

Dada a vocação turística atribuída ao núcleo urbano em questão, a necessidade de salvaguardar a sua vertente de aglomerado urbano já existente, a preocupação de reabilitar e qualificar os espaços e a necessidade de dotar a área de empreendimentos turísticos de qualidade, a elaboração dos planos de pormenor previstos neste Plano deve ter presente todos estes aspectos, principalmente a necessidade de acautelar a existência de empreendimentos turísticos de qualidade.

Atendendo à natureza do território do presente Plano, realça-se a necessidade de ser acautelado o cumprimento da legislação referente ao património arqueológico e ao património cultural edificado, nomeadamente o disposto no n.º 1 do artigo 79.º, em conjugação com o n.º 4 do artigo 77.º, ambos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.

No artigo 36.º do Regulamento é referido o Decreto-Lei n.º 380/99, de 25 de Fevereiro; contudo, a data correcta do referido diploma legal é 22 de Setembro.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo emitiu parecer final favorável.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes, no município de Odemira, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam alteradas as disposições do Plano Director Municipal de Odemira contrárias ao disposto no presente Plano de Urbanização na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Outubro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE VILA NOVA DE MILFONTES

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito material

1 — O presente documento constitui o Regulamento do Plano de Urbanização de Vila Nova de Milfontes e tem por objectivos:

- Traduzir as propostas do planeamento urbanístico para o aglomerado populacional;
- Proceder à classificação do uso e definir o regime geral de edificação e parcelamento do solo;
- Garantir a conveniente utilização dos recursos naturais, do ambiente e do património cultural.

2 — As normas do Regulamento aplicam-se a todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa, no âmbito dos objectivos do n.º 1.

Artigo 2.º

Âmbito territorial

Fica abrangida pelas disposições constantes do presente Regulamento toda a área do perímetro urbano de Vila Nova de Milfontes delimitado na planta de zonamento.

Artigo 3.º

Âmbito temporal e vigência

1 — O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

2 — De acordo com o disposto no artigo 83.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, a vigência do Plano será de 10 anos, devendo ser objecto de revisão antes de decorrido aquele prazo.

Artigo 4.º

Hierarquia

As disposições do presente diploma prevalecem sobre quaisquer outros actos de natureza normativa emitidos pelos órgãos do município, incluindo regulamentos e posturas que àquelas se devem subordinar, e constituem o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território de ordem inferior que vierem a ser elaborados.

Artigo 5.º

Conteúdo documental

O presente Plano de Urbanização é constituído pelo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes, acompanhado por relatório fundamentando as soluções adoptadas, programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais, bem como os meios de financiamento das mesmas, planta de enquadramento (extracto do PDM) e planta de ordenamento do aglomerado urbano (extracto do PDM).

Artigo 6.º

Conceitos e definições

No presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- «Parcela» — área de terreno marginada por via pública e susceptível de construção ou de operação de loteamento;
- «Área mínima para construção» — área mínima de terreno susceptível de edificação;
- «Fogo» — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo;
- «Unidade comercial» — espaço comercial ou de serviço que funciona de forma autónoma em edifício isolado ou colectivo;
- «Cama turística» — lugar (pessoa) em estabelecimento turístico previsto no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto;
- «Número de pisos» — pavimentos habitáveis acima da cota de soleira;
- «Cércea» — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, ou platibanda, ou guarda do terraço;

«Área de intervenção» — área de um prédio ou prédios, qualquer que sejam os usos do solo preconizados, sobre o qual incide uma operação urbanística;

«Densidade populacional bruta» — quociente entre uma população e a área de intervenção, sendo expressa em habitantes/hectare e tomando-se como referência os seguintes valores:

T0 e T1 = dois habitantes;
T2 ou superior = três habitantes;

«Densidade populacional líquida» — quociente entre uma população e a área da parcela, sendo expressa em habitantes/hectare e tomando-se como referência os seguintes valores:

T0 e T1 = dois habitantes;
T2 ou superior = três habitantes;

«Área de cedência» — parcela(s) de terreno destinada(s) a espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais e equipamentos públicos de utilização colectiva, que, de acordo com uma operação de loteamento e em consequência directa desta, deva(m) integrar o domínio público do município;

«Espaços verdes e de utilização colectiva» — espaços livres, entendidos como espaços exteriores que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente (Lynch, 1990). Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças;

«Equipamentos de utilização colectiva» — edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, ...) e à prática pela colectividade de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer;

«Área bruta total» — soma da área bruta de todos os pavimentos dos edifícios, medida pelo extradorso das suas paredes exteriores (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão, nomeadamente, de:

Terraços e varandas;
Garagens, quando localizadas abaixo do solo;
Áreas de apoio aos edifícios, quando localizadas abaixo do solo;
Galerias e escadas exteriores comuns;
Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
Zonas de sótãos não habitáveis;

«Área de ocupação» — área medida em projecção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

«Índice de utilização bruto» — quociente entre a área bruta total e a área de intervenção;

«Índice de ocupação bruto» — quociente entre a área de ocupação e a área de intervenção;

«Índice de utilização líquido» — quociente entre a área bruta total e a área da parcela;

«Índice de ocupação líquido» — quociente entre a área de ocupação e a área da parcela.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 7.º

Perímetro urbano, classes e categorias de espaços

1 — O perímetro urbano é determinado pelo conjunto dos espaços urbanos e urbanizáveis e espaços verdes urbanos, de acordo com o zonamento proposto no Plano Director Municipal de Odemira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 196, de 25 de Agosto de 2000, conjugada com a Declaração de Rectificação n.º 7-AF/2000, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 201, de 31 de Agosto de 2000.

2 — Os espaços urbanos são caracterizados por um nível mais elevado da infra-estruturação e concentração de edificações onde o solo se destina predominantemente à construção. Nesta classe de espaços coexistem as seguintes categorias — núcleo antigo (NA), áreas consolidadas (AC), áreas a consolidar (AaC) e áreas urbanas de génese ilegal (AUGI):

2.1 — Núcleos antigos — são espaços urbanos cujas características são fundamentais para a identidade do aglomerado e que têm um interesse patrimonial pelo ambiente urbano que criam;

2.2 — Áreas consolidadas — são espaços urbanos que, não tendo na totalidade carácter patrimonial, têm um tecido predominantemente consistente onde é possível a construção lote a lote ou através do loteamento urbano;

2.3 — Áreas a consolidar — são espaços urbanos pouco edificados e com uma malha urbana insuficientemente definida, que deverão sujeitar-se a planos de pormenor e ou projectos de loteamento;

2.4 — Áreas urbanas de génese ilegal — são espaços urbanos que foram objecto de operações físicas de parcelamento ilegal, com o intuito de se destinarem à construção, tal como definidos na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro.

3 — Os espaços urbanizáveis (zonas de expansão — ZE) são áreas de expansão urbana que podem vir a adquirir as características dos espaços urbanos, mediante a sua infra-estruturação programada.

4 — Os espaços verdes urbanos são espaços caracterizados pela elevada qualidade e ou densidade do seu revestimento vegetal, organizados numa estrutura verde de forma a desempenharem funções de composição e protecção ambiental e eventualmente a acolherem actividades de recreio e lazer públicos. Estão também incluídos nesta classe de espaço os parques de campismo existentes.

Artigo 8.º

Zonamento

Dentro das classes de espaços urbanos, urbanizáveis e espaços verdes urbanos referidas no artigo anterior foram estabelecidas as seguintes zonas:

Classes	Categorias	Zonas	
Espaços urbanos	Núcleo antigo Áreas consolidadas Áreas a consolidar AUGI	NA AC AaC1 AaC2 AUGI	Núcleo antigo. Áreas consolidadas. Monte da Rosa/Cerca das Árvores. Arneiro do Gregório. Brejo da Estrada Nova.
Espaços urbanizáveis	Zona de expansão	ZE1 ZE2 ZE3 ZE4 ZE5 ZE6 ZE7 ZE8	Zona central. Brejo dos Pinheiros. Monte da Pedra. Monte da Rosa. Terras da Comenda. Moinho de Vento. Bica da Areia. Bica da Areia (Coitos).
Espaços verdes urbanos	Verde urbano	VU1 VU2 VU3 VU4	Parque de Campismo Milfontes. Parque de Campismo Campiférias. Parque urbano. Beira rio, praia fluvial.

CAPÍTULO III

Disposições gerais de utilização do solo

Artigo 9.º

Da aprovação de projectos e seu licenciamento

1 — Toda e qualquer obra de construção, alteração ou demolição na área de intervenção do Plano depende da aprovação do respectivo projecto e seu licenciamento pelas autoridades competentes, devendo em tudo obedecer às disposições do Plano e demais normas legais e regulamentares em vigor.

2 — Constitui fundamento de indeferimento de qualquer projecto de construção, alteração ou demolição de edificações a sua desconformidade com o estabelecido no Plano.

3 — Nas zonas em que o Plano impõe a elaboração de plano de pormenor não poderão ser licenciados loteamentos ou novas construções antes da aprovação daqueles, salvo o disposto no n.º 3 do artigo 20.º

Artigo 10.º

Ocupação da parcela por anexos

Para além do edifício principal só é possível construir anexos cuja área bruta não exceda 10% da área bruta daquele, sem prejuízo de outras condicionantes já previstas em regulamentos específicos. O anexo não poderá ser destinado a habitação e a sua cêrcea não poderá exceder 2,3 m.

Artigo 11.º

Construções existentes não conformes ao Regulamento

A transformação de construções existentes não conformes com o Regulamento apenas será autorizada na medida em que não acentue a desconformidade com o presente Regulamento.

Artigo 12.º

Ligação às redes públicas de infra-estruturas

1 — Todos os edifícios deverão ser ligados às redes públicas de distribuição de água, de electricidade e de drenagem de esgotos, excepto nos edifícios de natureza provisória ou precária não servidos por redes de drenagem de águas residuais e abastecimento público de água, onde deverão ser adoptados sistemas alternativos que proporcionem um serviço em boas condições técnico-sanitárias.

2 — É obrigatória a obtenção da autorização para a ligação às redes públicas em todo o território abrangido pelo Plano.

Artigo 13.º

Rede viária e estacionamento

1 — Todos os lotes e edifícios devem ser servidos por vias públicas conforme as necessidades e de acordo com os regulamentos em vigor.

2 — Os proprietários que requeriram o licenciamento de qualquer edificação devem prever a implantação dentro da parcela de um lugar de estacionamento por unidade de ocupação, sem prejuízo de outras condicionantes já previstas em regulamentos específicos.

3 — Os valores mínimos a adoptar em projectos de loteamento para o estacionamento e dimensionamento da rede viária serão os constantes na Portaria n.º 1136/2001, de 19 de Setembro.

4 — Exceptuam-se do disposto no n.ºs 2 e 3 os casos em que manifestamente essa obrigação desvirtue o objectivo pretendido, nomeadamente devido à geometria ou área da parcela ou à própria estrutura urbana da envolvente.

Artigo 14.º

Património arquitectónico

1 — Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 20 985, de 7 de Março de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116-B/76, de 9 de Fevereiro, o Forte de Vila Nova de Milfontes possui uma zona de protecção (identificada nas plantas de zonamento e condicionantes) que, no mínimo, abrange uma área envolvente ao monumento cujo perímetro é definido por uma linha de 50 m contados a partir dos seus extremos enquanto não for fixada uma zona especial de protecção.

2 — O imóvel classificado não poderá ser demolido, no todo ou em parte, nem ser objecto de alienação ou quaisquer obras sem parecer do Instituto Português do Património Arquitectónico, nos termos do disposto na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, alterada pela Lei n.º 19/2000, de 10 de Agosto. Na zona de protecção referida no número anterior

não é permitido, nos termos da mesma lei, executar alienações ou quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens sem prévia autorização do Instituto Português do Património Arquitectónico.

3 — Todos os estudos e projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração de bens imóveis classificados, de qualquer tipo, localização ou uso, e nas respectivas zonas de protecção, são da responsabilidade de arquitecto, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho.

CAPÍTULO IV

Disposições específicas de cada zona

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 15.º

Usos

A classe de espaço urbano delimitada no perímetro destina-se à localização de actividades residenciais, industriais, comerciais e de serviços, incluindo o turismo, sem prejuízo de outras que pela sua natureza ou isolamento sejam compatíveis.

SUBSECÇÃO I

Núcleo antigo

Artigo 16.º

Núcleo antigo

1 — Na categoria de espaço urbano designada por núcleo antigo (NA) a transformação dos usos do solo apoia-se na infra-estrutura existente, não implica a abertura de novos arruamentos e far-se-á por licenciamento da construção, nos termos dos números seguintes, em parcelas legalmente constituídas.

2 — No NA, sem prejuízo da sua eventual classificação ou da sua regulamentação por planos de pormenor:

2.1 — São proibidas todas as acções que contribuam para a descaracterização dos conjuntos patrimoniais abrangidos;

2.2 — As novas construções e remodelações deverão:

- Manter as características gerais das malhas urbanas existentes;
- Garantir os alinhamentos das construções existentes ou aqueles que venham a ser fixados pela Câmara Municipal de Odemira;
- Manter a cêrcea adequada ao conjunto em que se inserem, respeitando a morfologia e volumetria envolventes não podendo exceder os dois pisos; e
- Preservar as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse.

3 — Todos os projectos respeitantes a edificações no interior do NA deverão ser da autoria de técnicos habilitados e devem indicar em planta e alçados as linhas gerais de implantação e volume dos edifícios adjacentes à parcela ou parcelas do requerente.

4 — Em casos excepcionais (vazios intersticiais com parcelas de área superior a 500 m²) admitem-se as operações de loteamento desde que delas resultem lotes cuja edificabilidade cumpra os requisitos do disposto no n.º 2 do presente artigo.

SUBSECÇÃO II

Áreas consolidadas

Artigo 17.º

Áreas consolidadas

1 — Nas áreas consolidadas (AC) e, na falta de planos de pormenor, de projecto de loteamento, ou de estudos de alinhamento e cêrceas para áreas específicas, as edificações a licenciar ficam limi-

tadas pelas características dos edifícios vizinhos ou pela tipologia dominante na zona e, nomeadamente, deverão atender ao alinhamento das fachadas, cêrcea e índices dominantes na área envolvente e deverão respeitar os seguintes parâmetros máximos:

Índice de ocupação líquido — 0,8;
Índice de utilização líquido — 1,5;
Número máximo de pisos — dois.

2 — Admite-se em casos excepcionais, por forma a garantir a sua integração na envolvente e a uniformidade do conjunto, atendendo à configuração e ou área da parcela, que os indicadores referidos no número anterior possam vir a ser ultrapassados.

3 — A transformação do uso do solo em parcelas com área superior a 1000 m² será sujeita a operação de loteamento, devendo os respectivos lotes obedecer aos parâmetros máximos referidos no n.º 1 do presente artigo.

Exceptuam-se desta obrigação as operações que se destinem à implementação de empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, ou outros que pela sua função urbana e ou geometria da parcela possam ser inviabilizados por esta obrigação.

4 — As operações de loteamento estão sujeitas ao disposto no artigo 76.º do Regulamento Municipal de Obras e Edificações, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 290, de 18 de Dezembro de 1995.

SUBSECÇÃO III

Áreas a consolidar

Artigo 18.º

Áreas a consolidar

1 — Nesta categoria de espaço a transformação do uso do solo deverá ser precedida por operações de loteamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, respeitando os indicadores máximos e demais condicionantes definidos para cada zona.

2 — As operações de loteamento nesta categoria de espaços devem respeitar os seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 100;
Índice de utilização bruta — 0,7;
Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos é de três desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

3 — As operações de loteamento estão sujeitas ao disposto no artigo 76.º do Regulamento Municipal de Obras e Edificações, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 290, de 18 de Dezembro de 1995.

4 — Exceptua-se do disposto no n.º 1 a edificação em parcelas com área inferior a 800 m², legalmente constituídas, ou lote resultante de operação de loteamento cujo alvará não defina suficientemente a edificabilidade. Nestes casos, o licenciamento das construções, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Índice de ocupação líquido — 0,8;
Índice de utilização líquido — 1,5;
Número máximo de pisos — dois.

SUBSECÇÃO IV

Área urbana de génese ilegal

Artigo 19.º

AUGI — Brejo da Estrada Nova

1 — A AUGI será sujeita a projecto de loteamento, de acordo com o definido na Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro.

2 — O projecto de loteamento deverá conformar-se aos valores abaixo descritos, admitindo-se excepções pontuais no caso de edificações existentes:

Densidade populacional bruta — 120;
Índice de utilização bruta — 0,6;
Número máximo de pisos — dois;

e está sujeito ao disposto no artigo 76.º do Regulamento Municipal de Obras e Edificações, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 290, de 18 de Dezembro de 1995.

SECÇÃO II

Espaços urbanizáveis

Artigo 20.º

Disposições comuns

1 — A categoria de espaço urbanizável designada de zona de expansão destina-se à localização de actividades residenciais, industriais, comerciais e de serviços, estabelecimentos e equipamentos turísticos, de lazer, cultura e desporto, salvo as incompatíveis com o uso residencial, designadamente por razões de insalubridade, poluição sonora ou segurança.

2 — Nesta categoria de espaço a transformação do uso do solo será precedida, exceptuando o disposto no artigo 28.º, da elaboração de planos de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, respeitando os indicadores máximos e demais condicionantes definidos para cada zona.

3 — Admite-se, no entanto, até à data de aprovação do plano de pormenor da zona, a recuperação e ou ampliação de construções existentes, desde que esta última não exceda o limite máximo de 20% da área de construção existente, e não seja susceptível de comprometer o desenvolvimento do referido plano.

4 — Desde que devidamente justificado, é admissível a elaboração conjunta de dois ou mais planos de pormenor, com as respectivas adaptações dos seus condicionamentos.

Artigo 21.º

Zona de expansão (ZE) 1 — Zona central

1 — Na zona de expansão 1 — zona central a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 5,6860 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 100;
Índice de utilização bruta — 0,7;
Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 10% do número de fogos previstos.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Terminal rodoviário — 2000 m²;
Sanitários públicos — 100 m²;
Espaço ajardinado/parque infantil — 900 m²;
Parque de estacionamento para 50 viaturas — 1250 m²;
Centro de dia — 1500 m².

Artigo 22.º

Zona de expansão (ZE) 2 — Brejo dos Pinheiros

1 — Na zona de expansão 2 — Brejo dos Pinheiros a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 7,8092 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 60;

Índice de utilização bruta — 0,5;

Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente 3 desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever:

Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5% do número de fogos previstos;

Número de camas turísticas igual ou superior a 50% da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Espaço para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) — 3600 m²;

Dois espaços ajardinados/parque infantil/abrigo de passageiros — 1800 m².

6 — Outras condicionantes — garantir e disciplinar o acesso pedonal ao rio Mira a fim de salvaguardar os sistemas ecológicos envolventes.

Artigo 23.º

Zona de expansão (ZE) 3 — Monte da Pedra

1 — Na zona de expansão 3 — Monte da Pedra a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 13,2228 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 60;

Índice de utilização bruta — 0,5;

Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever:

Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5% do número de fogos previstos;

Número de camas turísticas igual ou superior a 50% da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Espaço verde de utilização colectiva — 2000 m²;

Sanitários públicos — 100 m²;

Espaço para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) — 1200 m²;

Depósitos apoiados — 3600 m²;

Parques de estacionamento para 150 viaturas — 3750 m².

6 — Outras condicionantes:

Garantir o espaço de implantação do emissário terrestre;

Garantir o espaço de implantação do acesso viário alternativo.

Artigo 24.º

Zona de expansão (ZE) 4 — Monte da Rosa

1 — Na zona de expansão 4 — Monte da Rosa a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 3,0159 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 80;

Índice de utilização bruta — 0,6;

Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5% do número de fogos previstos.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Quartel de bombeiros/ambulâncias — 500 m²;

Extensão de saúde — 400 m²;

Espaço ajardinado/parque infantil/abrigo de passageiros — 900 m²;

Parque de estacionamento para 50 viaturas — 1250 m².

6 — Outras condicionantes:

Garantir o espaço de implantação do emissário terrestre;

Garantir o espaço de implantação do acesso viário alternativo.

Artigo 25.º

Zona de expansão (ZE) 5 — Terras da Comenda

1 — Na zona de expansão 5 — Terras da Comenda a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 3,0580 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 80;

Índice de utilização bruta — 0,6;

Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever número de camas turísticas igual ou superior a 10% da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Espaço ajardinado/parque infantil — 900 m².

Artigo 26.º

Zona de expansão (ZE) 6 — Moinho de Vento

1 — Na zona de expansão 6 — Moinho de Vento a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 10,8352 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 70;

Índice de utilização bruta — 0,5;

Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever:

Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5 % do número de fogos previstos;

Número de camas turísticas igual ou superior a 50 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Dois espaços ajardinados/parque infantil — 1800 m²;
Espaço para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) — 2400 m²;
Parque de estacionamento para 50 viaturas — 1250 m².

Artigo 27.º

Zona de expansão (ZE) 7 — Bica da Areia

1 — Na zona de expansão 7 — Bica da Areia a transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

2 — Área total aproximada — 20,4041 ha.

3 — O plano de pormenor deverá obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 70;
Índice de utilização bruta — 0,5;
Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O plano de pormenor deverá prever:

Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 10 % do número de fogos previstos;

Número de camas turísticas igual ou superior a 50 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 — O plano de pormenor deverá assegurar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Espaço ajardinado/parque infantil — 900 m²;
Campo de ténis — 1200 m²;
Complexo de piscinas — 7500 m²;
Centro cultural — 3000 m²;
Circuito de manutenção — 1000 m²;
Parques de estacionamento para 200 viaturas — 5000 m².

6 — Outras condicionantes:

Garantir o espaço de implantação do emissário terrestre;
Garantir o espaço de implantação do acesso viário alternativo;
Garantir o acesso pedonal ao complexo desportivo (circuito de manutenção).

Artigo 28.º

Zona de expansão (ZE) 8 — Bica da Areia (Coitos)

1 — Na zona de expansão 8 — Bica da Areia (Coitos) a edificação deverá ser precedida por projecto de loteamento que atenda à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes.

2 — Área total aproximada — 2,7410 ha.

3 — A operação de loteamento prevista nesta categoria de espaços deve respeitar os seguintes parâmetros máximos:

Densidade populacional bruta — 70;
Índice de utilização bruta — 0,4;
Número máximo de pisos — dois, com excepção dos edifícios destinados a empreendimentos turísticos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março, para os quais o número máximo de pisos poderá ser pontualmente três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — O projecto de loteamento deverá prever:

Unidades comerciais ou de serviços em número igual ou superior a 5 % do número de fogos previstos;

Número de camas turísticas igual ou superior a 20 % da capacidade populacional total da área de intervenção, em empreendimentos definidos no Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 305/99, de 6 de Agosto, e 55/2002, de 11 de Março.

5 — O projecto de loteamento deverá contemplar, no mínimo, áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos cujos parâmetros de dimensionamento deverão ser compatíveis com os definidos na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, devendo ser previstos:

Espaço ajardinado/parque infantil — 900 m²;
Polidesportivo descoberto — 1200 m².

6 — Outras condicionantes:

Garantir o espaço de implantação do emissário terrestre;
Assegurar o acesso viário à ETAR;
Criar uma zona tampão de protecção às dunas, disciplinando o tráfego pedonal com o fim de salvaguardar os sistemas ecológicos envolventes.

7 — A operação de loteamento estará sujeita ao disposto no artigo 76.º do Regulamento Municipal de Obras e Edificações, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 290, de 18 de Dezembro de 1995.

SECÇÃO III

Espaços verdes urbanos

Artigo 29.º

Disposições comuns

1 — Nos espaços verdes urbanos é interdita a realização de operações de loteamento e o licenciamento de construções, com excepção das previstas no n.º 2 do presente artigo, além das relativas aos parques de campismo.

2 — Em função dos objectivos específicos de cada espaço verde urbano demarcado, admite-se a localização de equipamentos colectivos de recreio e lazer relacionados com actividade ao ar livre e estabelecimentos comerciais com funções complementares das desempenhadas na respectiva zona, nomeadamente quiosques e similares, cumpridas as restrições decorrentes das servidões públicas aplicáveis.

3 — Em qualquer dos casos previstos no número anterior deverá ser demonstrada a necessidade funcional/social e o enquadramento paisagístico da pretensão.

Artigo 30.º

VU 1 e VU 2 — Parques de campismo

1 — Área total aproximada — 9,5261 ha.
2 — Caracterização e objectivos — parques de campismo.
3 — Edificabilidade — as compatíveis com a actividade desde que devidamente aprovadas pelas entidades competentes.

Artigo 31.º

VU 3 — Parque urbano

1 — Área total aproximada — 2,9262 ha.
2 — Caracterização e objectivos — esta zona é considerada fulcral para Vila Nova de Milfontes não só pela sua localização central como

pelo suporte que se lhe exige da estrutura urbana proposta. Assim, a programação de equipamentos colectivos e zonas de lazer deverá ser associada a uma estratégia para a sua implantação, conduzindo ao reforço da estrutura urbana e da qualidade/vivência não só desta zona como de todo o aglomerado.

3 — A transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

4 — O plano de pormenor deverá contemplar os seguintes equipamentos de utilização colectiva: polidesportivo descoberto; parque infantil; abrigo de passageiros; sanitários públicos; quiosques, e zonas verdes tratadas.

Artigo 32.º

VU 4 — Beira Rio — Praia fluvial

1 — Área total aproximada — 4,2098 ha.

2 — Caracterização e objectivos — área que pelas suas características geofísicas se considera de importância vital para Vila Nova de Milfontes. Pretende-se que esta zona funcione como zona de apoio às actividades balneares e como tal a programação de equipamentos colectivos e de lazer deverá ser associada a uma estratégia de ligação à estrutura urbana.

3 — A transformação do uso do solo será precedida da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

4 — O plano de pormenor deverá contemplar os seguintes equipamentos de utilização colectiva: apoios náuticos e de praia; áreas de apoio a actividades culturais, desportivas e de lazer; abrigo de passageiros; sanitários e balneários públicos; quiosques, e zonas verdes tratadas.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 33.º

Omissões

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados cumulativamente com as suas disposições todos os docu-

mentos legais e regulamentos de carácter geral aplicável mesmo que não estejam aqui expressamente mencionados.

Artigo 34.º

Alterações

Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que nele se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito, caso se trate de revogação.

Artigo 35.º

Normas revogativas

Com a entrada em vigor do presente Plano são revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

Plano Geral de Urbanização de Vila Nova de Milfontes (revisão do PGU de Vila Nova de Milfontes), registado com o n.º 04.02.11/03-95 PU, em 14 de Dezembro de 1995, e publicado no *Diário da República* 2.ª série, n.º 43, de 20 de Fevereiro de 1996;

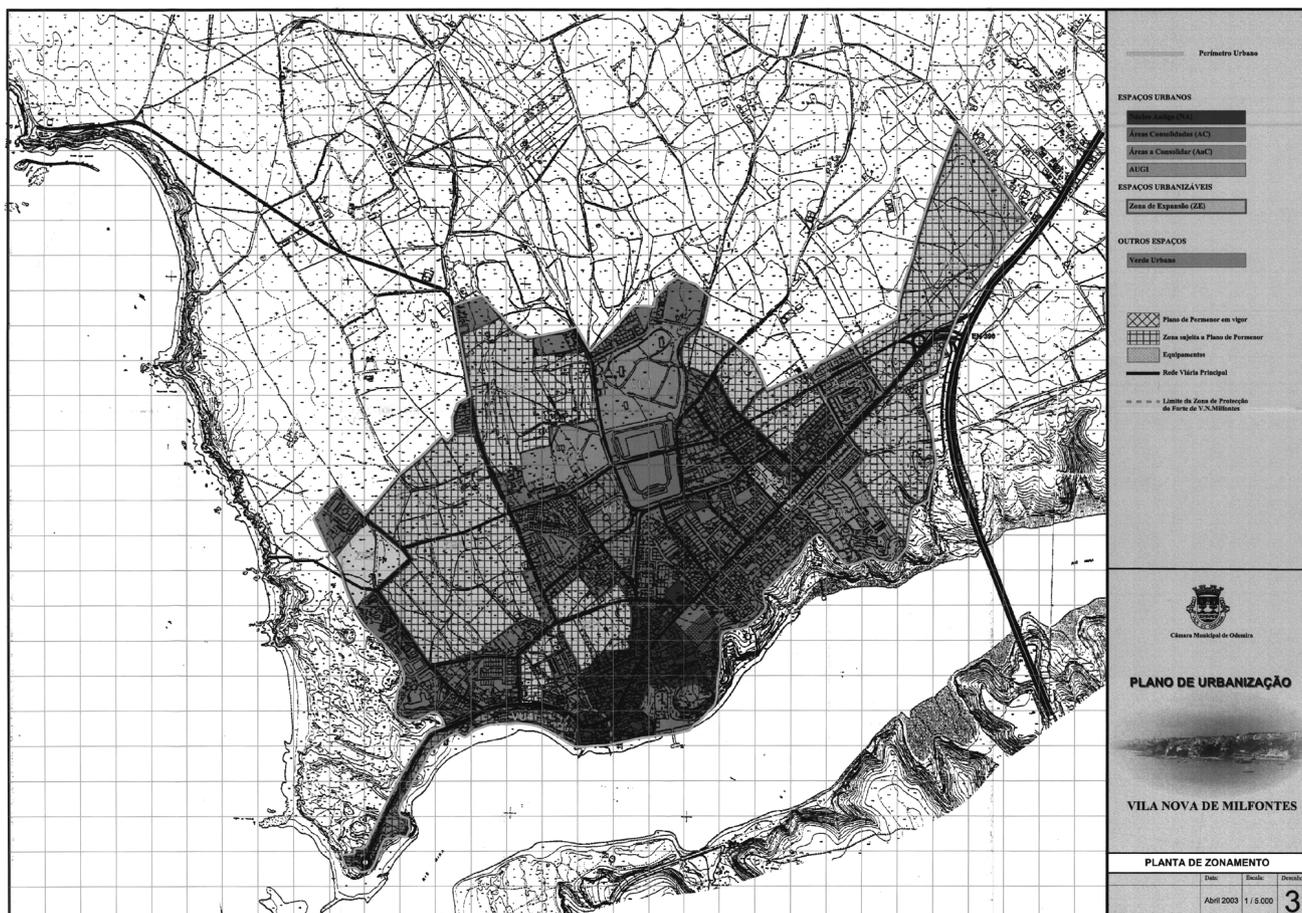
Plano de Pormenor do Arneiro do Gregório, ratificado pela Portaria n.º 1048/93, de 23 de Setembro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 245, de 19 de Outubro de 1993;

Plano de Pormenor do Monte Vistoso, ratificado por despacho SEALOT de 6 de Dezembro de 1991 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 83, de 8 de Abril de 1992.

Artigo 36.º

Norma sancionadora

A realização de obras e a utilização de edificações ou do solo em violação do disposto no presente Regulamento constitui contra-ordenação e encontra-se regulamentada nos artigos 104.º, 105.º e 106.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 25 de Fevereiro.





Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal do Seixal aprovou, em 25 de Fevereiro de 2004, o Plano de Pormenor do Pinhal Conde da Cunha, fases I a VI, no município do Seixal, que abrange uma área urbana de génese ilegal.

A elaboração do Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado um inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º, ambos do mesmo diploma legal. No que concerne ao parecer final à proposta do Plano, foi o mesmo emitido nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 78.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

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

Na área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal do Seixal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/93, de 11 de Novembro.

O Plano de Pormenor estabelece regras e parâmetros para o uso do solo numa área não regulamentada pelo Plano Director Municipal, mais especificamente espaços urbanos e urbanizáveis, na categoria de áreas pré-urbanas não programadas.

O Plano de Pormenor foi objecto de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

Ratificar o Plano de Pormenor do Pinhal Conde da Cunha, fases I a VI, no município do Seixal, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo a esta resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Outubro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PINHAL CONDE DA CUNHA

(fases I, II, III, IV, V e VI)

Artigo 1.º

Introdução e objectivos gerais

1 — O presente Regulamento estabelece as disposições gerais referentes à urbanização, à definição arquitectónica dos edifícios, sua volumetria e outras partes da edificação e à caracterização dos espaços públicos e privados.

2 — Pretende-se com ele estabelecer um conjunto de regras que presidirão aos projectos de todas as edificações novas e que regulamentarão a legalização das construções existentes, pelo menos no que se refere a alguns dos seus aspectos fundamentais.

Artigo 2.º

Disposições referentes à urbanização

1 — As edificações subordinar-se-ão ao presente Regulamento, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a todas as normas