



Resolução do Conselho de Ministros n.º 55/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Odemira aprovou, em 30 de Abril de 2004, o Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar.

A elaboração deste instrumento de gestão territorial 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 decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Na área de intervenção do presente Plano de Urbanização vigoram o Plano Regional de Ordenamento do Território do Litoral Alentejano (PROTALI), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 26/93, de 27 de Agosto,

o Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 33/95, de 11 de Dezembro, o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sines-Burgau, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/98, de 30 de Dezembro, o Plano Director Municipal de Odemira, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2000, de 25 de Agosto, e o Plano Geral de Urbanização da Zambujeira do Mar, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 1977.

O Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar é compatível com os planos especiais de ordenamento do território e com o plano regional do ordenamento do território referidos.

Relativamente ao Plano Director Municipal de Odemira, considerando que este acolheu como seus os parâmetros urbanísticos da Portaria n.º 760/93, de 27 de Agosto, que fixou as regras de ocupação dos núcleos de desenvolvimento turístico previstos no PROTALI, o presente Plano de Urbanização não respeita aqueles parâmetros nas zonas urbanizáveis em matéria de densidade populacional e de cêrcea máxima, pelo que está sujeito a ratificação pelo Governo.

De mencionar ainda que na área de intervenção do presente plano municipal de ordenamento do território não existem servidões ou restrições de utilidade pública em vigor, pelo que do seu conteúdo documental não consta planta de condicionantes. De referir que se verifica um lapso na identificação da legislação constante da definição de «cama turística», no artigo 6.º do Regulamento, que remete para o Decreto-Lei n.º 167/97, de 1 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 305/99, de 6 de Agosto, quando devia remeter para o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 55/2002, de 11 de Março.

Verifica-se ainda que a legenda das classes de espaço na planta de zonamento não corresponde à designação das mesmas previstas no Regulamento, sendo por isso incorrecta a referência a «outros espaços», ao invés de «espaços verdes urbanos», prevista no artigo 7.º do Regulamento.

No tocante à excepção prevista no n.º 3 do artigo 15.º do Regulamento do Plano de Urbanização, importa salientar que, a verificar-se o fraccionamento de uma parcela, este terá sempre de obedecer à legislação vigente em matéria de operações de loteamento.

Quanto ao disposto no n.º 4 dos artigos 18.º, 19.º e 20.º do Regulamento (zonas ZE 1, ZE 2 e ZE 3 do espaço urbanizável), deverá ter-se em conta, de modo a traduzir a vocação turística que se pretende atribuir a estas áreas, que as referidas disposições regulamentares implicam a obrigatoriedade de cada intervenção dar cumprimento à percentagem destinada a camas turísticas igual ou superior a 50% da capacidade populacional total da área de intervenção.

Importa referir também que, na execução do Plano, a Câmara Municipal de Odemira deve 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.

Por último, salienta-se que existe uma incorrecção na referência a «plano de pormenor em vigor» na legenda da planta de zonamento, visto que o único plano de pormenor existente na área de intervenção do Plano de Urbanização é o Plano de Pormenor da Zona Noroeste — Zambujeira do Mar, ratificado por despacho do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território de 9 de Agosto de 1990, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 242, de 19 de Outubro de 1990, o qual fica revogado com a entrada em vigor do presente Plano de Urbanização, por força do disposto no n.º 2 do artigo 63.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Odemira.

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

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

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 conjugado com o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei

n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar, no município de Odemira, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Na área de intervenção do presente Plano, ficam revogadas as disposições do Plano Director Municipal de Odemira, do Plano Geral de Urbanização da Zambujeira do Mar e do Plano de Pormenor da Zona Noroeste — Zambujeira do Mar.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Janeiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZAMBUJEIRA DO MAR

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito material

1 — O presente documento constitui o Regulamento do Plano de Urbanização da Zambujeira do Mar 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 da Zambujeira do Mar 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 àqueles 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 e pela planta de zonamento, acompanhado por relatório fundamentando as soluções adoptadas, programa contendo disposições indi-

cativas 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).

Não existindo servidões e restrições de utilidade pública em vigor, não é apresentada a planta de condicionantes.

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 1 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/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/T1 — dois habitantes;
T2 ou superior — três habitantes;
- «Área de cedência» — parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização colectiva e 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 deste, devam 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). Incluem 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, etc.) 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 exte-

riores (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. Nestes espaços foram estabelecidas as seguintes categorias:

2.1 — «Áreas consolidadas» (AC) — 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;

2.2 — «Áreas urbanas de génese ilegal» — 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 acolherem actividades de recreio e lazer públicos e a desempenharem funções de composição e protecção ambiental. Estão também incluídos nesta classe de espaço os parques de campismo.

Artigo 8.º

Zonamento

Dentro das categorias de espaços urbanos, urbanizáveis e de verde urbano referidas no artigo anterior, foram estabelecidas as seguintes zonas:

Classes	Categorias	Zonas
Espaços urbanos	Áreas consolidadas AUGI	AC — áreas consolidadas. AUGI — Brejinho.
Espaços urbanizáveis	Zona de expansão	ZE 1 — zona sul. ZE 2 — zona centro. ZE 3 — zona norte 1.

Classes	Categorias	Zonas
Espaços verdes urbanos	Verde urbano	VU 1 — parque de campismo. VU 2 — miradouro. VU 3 — passeio público. VU 4 — acesso à praia.

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 17.º

4 — Nas áreas em sobreposição com o aproveitamento hidroagrícola do Mira, qualquer ocupação ou alteração do uso do solo só será permitida desde que tenha sido requerida a exclusão da área beneficiada e efectuado o pagamento do montante compensatório, nos termos do Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de Abril, e do Decreto Regulamentar n.º 2/2003, de 3 de Fevereiro. A ocupação das áreas excluídas não pode impedir a passagem de água para prédios a jusante e como tal inviabilizar as infra-estruturas existentes, carecendo de parecer do IDRH qualquer intervenção na faixa mínima de 5 m para cada lado do eixo de protecção a estas infra-estruturas.

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 requeiram 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 da Portaria n.º 1136/2001, de 19 de Setembro.

4 — Exceptuam-se do disposto nos 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.

CAPÍTULO IV

Disposições específicas de cada zona

SECÇÃO I

Espaços urbanos

Artigo 14.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

Áreas consolidadas

Artigo 15.º

Área consolidada

1 — Nas áreas consolidadas (AC), 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 limitadas 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 respeitar os seguintes parâmetros máximos:

Índice de ocupação líquido — 0,80;
Índice de utilização líquido — 1,50;
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 II

Área urbana de génese ilegal

Artigo 16.º

AUGI — Brejinho

1 — A área urbana de génese ilegal (AUGI) será sujeita a plano de pormenor 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 — Área total aproximada — 2,7706 ha.

3 — O plano de pormenor deverá conformar-se aos valores abaixo descritos, admitindo-se excepções pontuais no caso de edificações existentes:

- Densidade populacional bruta — 50;
- Índice de utilização bruto — 0,50;
- 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 17.º

Disposições comuns

1 — A categoria de espaço urbanizável designada «zona de expansão» destina-se à localização de actividades residenciais, industriais, comerciais e de serviços e 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 nos artigos 18.º e 20.º, da elaboração de plano de pormenor, nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, respeitando os indicadores máximos e demais condicionantes definidos.

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.

Artigo 18.º

Zona de expansão ZE 1 — zona sul

1 — Na zona de expansão 1 (ZE 1) — zona sul, a edificação deverá ser precedida por projectos de loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes.

2 — Área total aproximada — 10,6756 ha.

3 — Os projectos de loteamento deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

- Densidade populacional bruta — 90;
- Índice de utilização bruto — 0,70;
- 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 de três, desde que a proposta seja devidamente fundamentada.

4 — Os projectos de loteamento deverão 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 — Os projectos de loteamento deverão 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 para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) — 2400 m²;
- Espaço ajardinado/parque infantil — 1200 m²;
- Parque de estacionamento para 200 viaturas — 5000 m².

6 — As operações de loteamento estarão 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.

Artigo 19.º

Zona de expansão ZE 2 — zona centro

1 — Na zona de expansão 2 (ZE 2) — zona centro, 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 — 9,6093 ha.

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

- Densidade populacional bruta — 90;
- Índice de utilização bruto — 0,70;
- 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 de 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 para actividades desportivas (polidesportivo descoberto, campo de ténis, etc.) — 2400 m²;
- Dois espaços ajardinados/parque infantil — 1800 m²; e
- Terminal rodoviário — 1000 m².

Artigo 20.º

Zona de expansão ZE 3 — zona norte

1 — Na zona de expansão 3 (ZE 3) — zona norte, a edificação deverá ser precedida por projectos de loteamento que atendam à relação equilibrada com a área construída da envolvente e às redes de infra-estruturas existentes.

2 — Área total aproximada — 1,2415 ha.

3 — Os projectos de loteamento deverão obedecer aos seguintes parâmetros máximos:

- Densidade populacional bruta — 90;
- Índice de utilização bruto — 0,70;
- 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 — Os projectos de loteamento deverão prever no seu conjunto um 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 — Os projectos de loteamento deverão 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.

6 — As operações de loteamento estarão 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.

SECÇÃO III

Espaços verdes urbanos

Artigo 21.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 22.º

VU 1 — parque de campismo

- 1 — Área total aproximada — 3,1805 ha.
- 2 — Caracterização e objectivos — parque de campismo.
- 3 — Edificabilidade — a compatível com a actividade, desde que devidamente aprovada pelas entidades competentes.

Artigo 23.º

VU 2, VU 3 e VU 4 — miradouro, passeio público e acesso à praia

Estas zonas são consideradas fulcrais para a Zambujeira do Mar, 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.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 24.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 25.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 26.º

Norma revogatória

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

Plano Geral de Urbanização da Zambujeira do Mar, registado com o n.º 04.02.11.00/03-92 em 5 de Agosto de 1992 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 1977;

Plano de Pormenor da Zona Noroeste da Zambujeira do Mar, ratificado por despacho do SEALOT de 9 de Agosto de 1990 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 242, de 19 de Outubro de 1990, e rectificado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 66, de 20 de Março de 1991.

Artigo 27.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.

