

Plano de Urbanização da
Zona Sul de Peniche

Portaria n.º 909/94

de 12 de Outubro

A Assembleia Municipal de Peniche, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou em 28 de Março de 1994 o Plano de Urbanização da Zona Sul de Peniche.

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, Centro Nacional de Reconhecimento e Ordenamento.

Agrário, Direcção-Geral dos Equipamentos Educativos, Instituto do Desporto, Direcção-Geral dos Cuidados de Saúde Primários, Direcção-Geral do Turismo, Direcção Regional de Agricultura e Recursos Naturais de Lisboa e Vale do Tejo, Direcção-Geral de Florestas, Direcção-Geral de Faróis, Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional e Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do plano de pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com os demais planos municipais eficazes e com outros planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos nos n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 226, de 25 de Setembro de 1993.

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Urbanização da Zona Sul de Peniche, cujo regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente portaria e que dela fazem parte integrante.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 12 de Setembro de 1994.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Sul de Peniche

Zonas habitacionais

1 — Cláusulas gerais:

1.1 — A construção de qualquer edifício nas zonas habitacionais previstas no PUZS é regulada pela legislação aplicável em vigor e de acordo com os índices urbanísticos expressos no quadro anexo «Indicadores urbanos».

1.2 — Os índices serão calculados para cada caso aplicando o seguinte procedimento:

A área de terreno para efeito de cálculo inclui a área da parcela afectada à ZH respectiva e 50% da área das vias que a servem;

É aplicado o índice habitacional (I.Hab.) bruto referente à ZH; A partir do valor da área de satisfação (m²/hab.) obtêm-se os restantes índices;

O índice de ocupação (I.Ocup.) é expresso em percentagem e traduz a percentagem de solo usado para a implantação do edifício. Esta área será a resultante das projecções máximas de todos os pavimentos, incluindo elementos balanceados e caves;

O índice de utilização (I.Ut.) é expresso por um valor abstracto resultante da divisão do somatório das áreas de todos os pavimentos pela área de terreno calculada. A área de cave que não exceda a área de implantação deve ser deduzida ao somatório das áreas de pavimentos desde que utilizada exclusivamente para estacionamento.

1.3 — Em todos os projectos a apresentar é exigido o cálculo de todos os índices urbanísticos, descrevendo-os na memória descritiva e justificativa e indicando-os numericamente na planta de implantação.

1.4 — Todos os edifícios deverão dispor de estacionamento privativo a implantar na área do lote, na proporção de um espaço de 25 m² por fracção autónoma de habitação e um espaço igual por cada 50 m² de área comercial ou de escritórios. Das plantas do projecto de arquitectura deve constar a definição gráfica de todos os espaços.

1.5 — Os espaços de estacionamento não podem constituir fracções autónomas.

1.6 — Nos casos em que o terreno permita, poderão ser construídas caves, destinadas exclusivamente a estacionamento e arrecadações individuais das fracções autónomas.

1.7 — O acesso a caves deverá ser feito exclusivamente na área do lote. A área das rampas projectadas de que resulte alteração da topografia existente é considerada também como área de implantação para efeito de cálculo de índices.

1.8 — A cota de soleira dos edifícios será a cota média do arruamento que os serve, com uma tolerância para mais de 0,25 m.

1.9 — Não se admite a construção de anexos de qualquer natureza na área de logradouro dos lotes.

1.10 — Não é permitida a utilização de qualquer área destinada a habitação para a instalação de escritórios ou serviços.

1.11 — Dos projectos fará parte a descrição dos arranjos exteriores.

1.12 — As coberturas serão em telha de barro vermelho, com inclinações não superiores a 27º e sem sobrelevações ou amansardados.

2 — Cláusulas específicas:

2.1 — ZH1 — destinada exclusivamente a moradias unifamiliares isoladas.

É permitida a construção de anexos para garagens, para além da área de implantação da construção principal, não excedendo 5% da área do lote.

A construção de piscinas privativas só será autorizada mediante parecer prévio dos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento. Não é permitida a construção de sótãos utilizáveis.

Os projectos serão da autoria de arquitecto.

Todos os acessos serão feitos pelas vias de acesso local, não se permitindo qualquer acesso pela marginal sul. As construções existentes a manter deverão alterar os seus acessos logo que sejam executadas as vias de acesso local que as sirvam.

Os muros de vedação não devem exceder 1,5 m de altura, se confinantes com a via pública, sendo os 0,5 m superiores constituídos por elementos vazados; se não confinantes com a via pública, terão altura máxima de 1,7 m.

2.2 — ZH2 — destinada a moradias unifamiliares geminadas ou em banda contínua;

As garagens poderão ser agrupadas constituindo edifício próprio desde que a sua área de implantação não exceda 5% da área do lote em que se implantam a banda contínua ou as moradias geminadas a que dizem respeito. Estas garagens fazem parte integrante das fracções autónomas a constituir no regime de propriedade horizontal respectivo.

Poderão prever-se pequenos equipamentos em edifício autónomo, tais como pequenos clubes, salas de convívio, pequenos recintos desportivos, etc., desde que mantidos e explorados por associação de residentes. Estas instalações serão objecto de consulta prévia à Câmara Municipal, que deverá analisar os processos tendo em atenção, em especial, a manutenção dos índices urbanísticos líquidos da zona em que se instalam e a não proliferação de equipamentos do mesmo tipo.

As construções existentes não licenciadas deverão ser objecto de análise caso a caso com vista ao seu enquadramento dentro do PUZS. Caso esse enquadramento não seja viável, poderá a Câmara estabelecer um prazo para a sua demolição, não inferior a um ano. No caso de se verificar a viabilidade de enquadramento no plano, será o proprietário notificado para proceder em conformidade com as instruções que lhe vierem a ser transmitidas, fixando também o prazo em que o deve fazer. Em situações especiais admite-se a possibilidade de negociação das condições que se referiram desde que de tal facto não resulte prejuízo para o normal desenvolvimento do plano.

Não é permitida a construção de sótãos utilizáveis.

Os projectos serão da autoria de arquitecto.

2.3 — ZH3, ZH4, ZH5, ZH6, ZH7 e ZH10 — destinadas a edifícios de habitação colectiva.

As áreas remanescentes da implantação dos edifícios e da organização dos logradouros serão cedidas à Câmara para integração no domínio público, construção de equipamentos e acerto de lotes incompletos.

Do projecto constará sempre a indicação precisa e inequívoca do destino de todas as áreas de terreno, incluindo a sua medição.

Nestas zonas admite-se que no piso térreo e apenas neste sejam instalados escritórios e serviços, desde que servidos por acesso diferenciado do acesso à parte habitacional.

Não é permitida a construção de sótãos utilizáveis nem a construção de coberturas em terraço.

2.4 — ZH8 e ZH9 — destinadas a edifícios mistos de habitação e comércio.

O piso térreo será obrigatoriamente destinado a comércio.

Será permitido o uso do desvão das coberturas para arrecadações privativas das fracções habitacionais, desde que de tal facto não resulte a sobrelevação dos telhados.

Havendo lugar à constituição do regime de propriedade horizontal e desde que resultem mais de oito fracções autónomas, deverá ser prevista a construção de um espaço com dimensões adequadas para reunião de condóminos afecto às partes comuns.
Aplicam-se também nestas zonas as condições de cedência de áreas e sua identificação descritas no n.º 2.3.

Condicionantes

A unidade fabril existente deverá ser realocada em zona industrial a definir no Plano Director Municipal, Plano que, presentemente, está em fase final de execução.

Enquanto se mantiver em laboração na localização actual, ficam condicionadas a própria unidade industrial e uma faixa envolvente a esta com 60 m de largura, onde não poderão ser licenciadas quaisquer obras de construção, nomeadamente novos edifícios e reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações e ainda trabalhos que impliquem alteração da topografia local.

Na zona *non aedificandi* de protecção à costa não é permitida a instalação de qualquer construção, mesmo precária ou provisória, nem o seu uso para estaleiros de obras ou depósito de materiais.

A área de pinhal da ZT2 não poderá ser utilizada para construção, ficando a ser mantida e explorada conjuntamente com o empreendimento turístico em construção e aprovado.

Indicadores urbanos — Apuramento de resultados

Zonas habitacionais

Zona	Área (hectares)	Pisos aéreos	Índice habitacional (habitantes por hectare)	Habitantes	Área coberta por habitante (metros quadrados)	Área coberta (metros quadrados)	A. I. (metros quadrados)	Índice de ocupação (percentagem)	Índice de utilização
ZH1	5,58	2	60	335	40	13 392	6 696	12	0,24
ZH2	3,12	2	114	355	38	13 492	6 746	22	0,43
ZH3	5,39	3	137	739	35	25 881	8 627	16	0,48
ZH4	2,75	2	128	351	30	10 540	5 270	19	0,38
ZH5	1,93	3	192	371	30	11 133	3 711	19	0,58
ZH6	0,88	3	192	169	30	5 070	1 690	19	0,58
.....	0,30	2	123	36	35	1 274	637	22	0,43
.....	2,67	4	192	513	30	15 380	3 845	14	0,58
.....	1,40	4	192	269	30	8 064	2 016	14	0,58
ZH10	1,00	2	110	110	35	3 840	1 920	19	0,38
Totais	25,02	-	-	3 248	-	108 066	41 158	-	-

Equipamentos urbanos

Eq1 — 0,80 ha — ER 2,3 — 11 salas.
Eq2 — 0,25 ha — JI.
Eq3 — 0,22 ha — culto.
Total — 0,87 ha.

Equipamento hoteleiro

ZT1 — 1,758 ha — 2 pisos aéreos.
ZT2 — 0,4 ha — 2 pisos aéreos.
Total — 2,158 ha.

Desporto e recreio

ZD1 — 2,7360 ha.

Zonas verdes

ZV1 — 2,150 ha.
ZV2 — 5,1580 ha.
Total — 7,7080 ha.

REN — Protecção à costa (*non aedificandi*)

ZP1 — 26,1840 ha.

Totais gerais

Área — 64,6740 ha.
Índice de ocupação (percentagem) — 6,36.
Índice de utilização — 0,17.

