



DEPARTAMENTO DE URBANISMO
Divisão de Ordenamento do Território



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA DA TOCHA (REVISÃO)

REGULAMENTO

julho 2012

ÍNDICE

Capítulo I - Disposições gerais	1
Artigo 1.º - Âmbito territorial	1
Artigo 2.º - Objetivos	1
Artigo 3.º - Composição do plano.....	1
Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar.....	2
Artigo 5.º - Definições.....	2
Capítulo II – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	6
Artigo 6º - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	6
Capítulo III - solo urbano	6
Secção I - disposições gerais	6
Artigo 7º - Objetivos	6
Artigo 8º - Identificação	7
Artigo 9º - Atividades e Ocupações Permitidas.....	7
Artigo 10º - Atividades e Ocupações Interditas.....	7
Secção II - Disposições comuns aplicáveis à edificabilidade em solo urbano.....	8
Artigo 11.º - Implantação das construções.....	8
Artigo 12º - Lotes ou parcelas.....	8
Artigo 13º - Edifícios.....	8
Artigo 14º - Caves e Sótãos	9
Artigo 15º - Edifícios Anexos.....	10
Artigo 16º – Unidades de Execução.....	10
Artigo 17º - Espaços de circulação e estacionamento.....	11
Artigo 18º - Infraestruturas.....	13
Artigo 19º - Vedações.....	13
Secção III - Solos urbanizados	13
Artigo 20º - Identificação	13
SUBSECÇÃO I - ESPAÇO CENTRAL (UC).....	14
Artigo 21º - Caracterização	14
Artigo 22º - Regime de edificabilidade	14
Artigo 23º - Imóveis a Preservar.....	15
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS (UR)	15

Artigo 24º - Caracterização	15
Artigo 25º - Zona UR-A.....	16
Artigo 26º - Zona UR-B.....	16
Artigo 27º - Zona UR-C	16
Artigo 28º - Zona UR-D	17
Artigo 29º - Zona UR-E.....	17
SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	17
Artigo 30º - Caracterização	17
Artigo 31º - Classificação e uso.....	17
Artigo 32º - Regime de edificabilidade	18
SUBSECÇÃO IV - ESPAÇOS VERDES	19
Artigo 33º - Identificação	19
Artigo 34º - Espaço Verde de Proteção e Enquadramento	19
Artigo 35º - Espaço Verde de Recreio e Lazer.....	19
Secção II - Solos urbanizáveis	19
Artigo 36º- Identificação	19
SUBSECÇÃO I – ESPAÇOS RESIDENCIAIS (UZR).....	20
Artigo 37º - Caracterização	20
Artigo 38º - Zona UZR-A	20
Artigo 39º - Zona UZR –B, C, D, E e F	20
SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	21
Artigo 40º - Classificação e uso.....	21
Artigo 41º - Regime de edificabilidade	21
SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES.....	21
Artigo 42º - Identificação	21
Artigo 43º - Espaço Verde de Proteção e Enquadramento	22
Capítulo IV – solo rural	22
Artigo 44º - Objetivos	22
Artigo 45º - Identificação	22
Secção I – espaço de ocupação Turística	23
Artigo 46º - Atividades e Ocupações Permitidas	23
Secção II – infraestruturas	23
Artigo 47º - Atividades e Ocupações Permitidas	23

Secção III – Espaço florestal	23
Artigo 48º- Identificação	23
Secção IV – Espaço natural	23
Artigo 49º- Identificação	23
Capítulo V - espaços canais	24
Artigo 50º - Identificação	24
Artigo 51º - Rede rodoviária municipal.....	24
Artigo 52º - Sistema público de distribuição e adução de água.....	24
Artigo 53º - Sistema de drenagem de esgotos.....	24
Artigo 54º - Sistema de distribuição de energia elétrica.....	25
Capítulo VI - Execução e Compensação	25
Secção I – Compensação	25
Artigo 55.º - Mecanismos de Perequação Compensatória	25
Artigo 56.º - Índice Médio de Utilização	25
Artigo 57.º - Cedências.....	25
Capítulo VII- Disposições Finais	26
Artigo 58.º - Omissões.....	26
Artigo 59.º - Norma revogatória	26
Artigo 60.º - Vigência e Condições de Revisão do Plano	26
Artigo 61.º - Entrada em Vigor	26
anexo - quadro síntese	27

REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito territorial

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha adiante designado por Plano, engloba a área delimitada na Planta de Zonamento que integra o presente Plano.

Artigo 2.º - Objetivos

Para além dos previstos na lei, constituem objetivos fundamentais do Plano a requalificação da zona urbana, estabelecendo um conjunto de regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e o uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

Artigo 3.º - Composição do plano

1. O Plano de Urbanização é composto pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Zonamento;
 - c) Planta de Condicionantes;
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos: confirmar
 - a) Relatório fundamentando as soluções adotadas;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - c) Relatório Ambiental
 - d) Mapa de Ruído
 - e) Planta de Enquadramento
 - f) Planta da Situação Existente
 - g) Planta de Localização
 - h) Planta da Estrutura Ecológica
 - i) Extratos do PDM e do POOC
 - j) Planta do Número de Pisos - Existente
 - k) Planta de Usos - Existente
 - l) Planta do Estado de Conservação - Existente

- m) Planta de Demolições
- n) Planta dos Compromissos Urbanísticos
- o) Planta da Rede de Abastecimento de Água
- p) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas
- q) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais
- r) Planta da Rede de Gás
- s) Planta da Rede Elétrica e de Telecomunicações
- t) Planta da Rede Viária
- u) Perfis Transversais
- v) Planta de Percursos Acessíveis
- w) Planta de alteração da REN
- x) Planta de Zonamento Acústico

Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar

Na área de intervenção do Plano são observados os seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) O Plano Diretor Municipal de Cantanhede (PDM), ratificado superiormente em Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 118/94, de 29 de novembro, e alterado pela RCM n.º 56/94, de 1 de Abril;
- b) O Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Ovar – Marinha Grande, aprovado pela RCM n.º 142/2000, publicada no D.R. n.º 243, I-B, de 20 de outubro;
- c) O Plano sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- d) O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de julho, publicado no DR n.º 140, I-B;
- e) O Plano sectorial da Bacia Hidrográfica do Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2002, publicado no DR n.º 62, I-B, de 14 de março.

Artigo 5.º - Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adotadas as seguintes definições:

- a) **Afastamento** - O afastamento é a distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado;
- b) **Alinhamento** - O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

- c) **Altura da edificação** – É a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

O termo *cérceo*, sinónimo de bitola ou gabarito, é, por isso, igualmente apropriado para referir a altura da edificação.

- d) **Altura da fachada** – É a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da cota de soleira, quando aplicável.
- e) **Área de construção do edifício** - A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar.

A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);

- f) **Área de implantação do edifício** - A área de implantação (A_i) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- f1) O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- f2) O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

- g) **Área de intervenção do plano** - A área de intervenção do plano é a porção contínua de território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe;

- h) **Área total de construção** - A área total de construção é o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

- i) **Área total de implantação** - A área total de implantação é o somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

- j) **Cota de soleira** - A cota de soleira é a cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

- k) **Edificabilidade** - A edificabilidade é a quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;

- l) **Edifício** - Um edifício é uma construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

- m) **Edifício anexo** - Um edifício anexo é um edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal;

- n) **Equipamentos de utilização coletiva** - Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

- o) **Espaço-canal** - O espaço-canal é a área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes;
- p) **Espaços de atividades económicas** - Áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano;
- q) **Espaços centrais** - Áreas que se destinam a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções residenciais;
- r) **Espaços residenciais** - Áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante;
- s) **Espaços urbanos de utilização coletiva** - Os espaços urbanos de utilização coletiva são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verde de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- t) **Espaços de uso especial** - Áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo;
- u) **Espaços verdes de utilização coletiva** - Os espaços verdes de utilização coletiva são as áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividade de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
- v) **Estrutura ecológica municipal** - A estrutura ecológica municipal é conjunto das áreas de solo que, em virtude das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos;
- w) **Expansão urbana** - Por expansão urbana entende-se qualquer transformação territorial que tenha por objeto ou por efeito:
 - w1) O aumento da área total de solo urbanizado;
 - w2) A ampliação do perímetro urbano;
- x) **Inclinação da cobertura** - A inclinação da cobertura é o valor do ângulo formado pelos planos da cobertura do edifício com o plano horizontal;
- y) **Índice de impermeabilização do solo** - O índice de impermeabilização do solo (Iimp) é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

Cada área impermeabilizada equivalente é calculada pelo produto entre a área de solo a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto;
- z) **Índice de ocupação do solo** - O índice de ocupação do solo (Io) é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;

- aa) **Índice de utilização do solo** - O índice de utilização do solo (lu) é o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;
- bb) **Infraestruturas urbanas** - As infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto;
- cc) **Logradouro** – um logradouro é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- dd) **Lote** - um lote é um prédio destinado à edificação, construído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- ee) **Obras de alteração** – as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem o aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cércea.
- ff) **Obras de ampliação** - obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente;
- gg) **Obras de conservação** – as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza;
- hh) **Obras de construção** - obras de criação de novas edificações;
- ii) **Obras de demolição** – as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- jj) **Obras de reconstrução com preservação das fachadas** – as obras de construção subsequentes à demolição de parte de uma edificação existente, preservando as fachadas principais com todos os seus elementos não dissonantes e das quais não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas;
- kk) **Parcela** - Uma parcela é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- ll) **Perequação** - A perequação consiste na redistribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes da execução de um instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou de outro instrumento de intervenção urbanística a que a lei atribua esse efeito;
- mm) **Perímetro urbano** - Um perímetro urbano é uma porção contínua de território classificada como solo urbano;
- nn) **Piso** - O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização;
- oo) **Recuo** - O recuo é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício;
- pp) **Solo urbanizado** - É o solo que se encontra dotado de infraestruturas urbanas e é servido por equipamentos de utilização coletiva.
- qq) **Solo urbanizável** – O solo urbanizável é o solo que, tendo sido classificado como urbano por instrumento de planeamento territorial em vigor, ainda não se encontra urbanizado;

- rr) **Solo urbano** - O solo urbano é o solo que se destina a urbanização e edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados e aqueles cuja urbanização seja possível programar, constituindo o seu todo o perímetro urbano;
- ss) **Unidade operativa de planeamento e gestão** - Uma unidade operativa de planeamento e gestão é uma porção contínua de território, delimitada em plano diretor municipal ou plano de urbanização para efeitos de programação de execução do plano ou da realização de operações urbanísticas;
- tt) **Usos do solo** - Os usos do solo são as formas de aproveitamento do solo desenvolvidas ou instaladas num determinado território;
- uu) **Volúmetria do edifício** - É a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.
- vv) **Zona** - Zona é cada uma das áreas homogéneas, do ponto de vista do regime de ocupação, uso e transformação, delimitadas no quadro da aplicação da técnica do zonamento;

CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

No território do Plano serão observadas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

CAPÍTULO III - SOLO URBANO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 7º - Objetivos

1. A classificação do solo urbano visa, através da definição do perímetro urbano, assegurar a qualidade dos solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação urbana, nele se compreendendo os Solos Urbanizados e os Solos Urbanizáveis.
2. No solo urbanizado é identificado os imóveis a preservar.

Artigo 8º - Identificação

3. Em função do uso dominante e do grau de infraestruturação dos solos, são identificadas as seguintes categorias e subcategorias do solo urbano, identificadas na Planta de Zonamento à escala 1: 5 000:
 - a) Solos Urbanizados
 - i) Espaço Central (UC);
 - ii) Espaços Residenciais (UR-A a UR-E);
 - iii) Espaços de Uso Especial;
 - iv) Espaços Verdes;
 - b) Solos Urbanizáveis
 - i) Espaços Residenciais (UZR-A a UZR-F);
 - ii) Espaços de Uso Especial;
 - iii) Espaços Verdes;

Artigo 9º - Atividades e Ocupações Permitidas

1. O Solo Urbano destina-se à habitação, turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.
2. No Solo Urbano é permitida a conjugação das funções de:
 - i) Habitação em edificação isolada, geminada ou em banda contínua;
 - ii) Equipamentos de utilização coletiva;
 - iii) Empreendimentos turísticos;
 - iv) Estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
 - v) Serviços.
3. É permitida a conjugação da função habitacional com outras das funções descritas no número anterior, devendo neste caso o comércio e a restauração e bebidas, serem feitos exclusivamente no piso térreo, ou, em alternativa, em edificações próprias.

Artigo 10º - Atividades e Ocupações Interditas

No Solo Urbano é interdita a instalação de:

- a) Atividade industrial independentemente da sua tipologia;
- b) Armazéns e oficinas;

- c) Parques de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
- d) Agropecuárias;
- e) Estufas.

SECÇÃO II - DISPOSIÇÕES COMUNS APLICÁVEIS À EDIFICABILIDADE EM SOLO URBANO

Artigo 11.º - Implantação das construções

1. A implantação das construções deverá respeitar os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento.
2. No desenvolvimento das áreas de expansão, a implantação das construções, deverá respeitar um desenho urbano harmonioso com desafogo das zonas de circulação e restantes espaços livres.

Artigo 12º - Lotes ou parcelas

1. Nos Espaços Residenciais (UR) dos solos urbanizados, as frentes mínimas do lote ou parcela são de 6.00 metros, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente;
2. Nos Espaços Residenciais (UZR) dos solos urbanizáveis, as frentes mínimas do lote ou parcela são de 7.00 metros.
3. Quando estiver em causa a defesa do património paisagístico ou cultural, bem como a segurança e salubridade das construções, a Câmara Municipal poderá impor o seu isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

Artigo 13º - Edifícios

1. As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:
 - i) O enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes;
 - ii) A vivificação do palheiro da Tocha;
 - iii) A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela dominante local;
 - iv) A imagem arquitetónica das construções vizinhas.
2. É obrigatório o uso de elementos de madeira nas fachadas dos edifícios a construir ou a recuperar, contribuindo para incrementar a imagem característica dos Palheiros da Tocha.
3. Ficam sujeitas a estudo de composição cromática à escala 1:50 as imitações de tijolo ou cantaria e os revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados e marmoreados, bem como a utilização de betão descofrado.

4. As áreas de natureza comercial a instalar deverão ser objeto de um cuidado tratamento arquitetónico, de forma a diminuir eventuais impactos negativos no meio envolvente.
5. Na cobertura das edificações é obrigatória a utilização de telha cerâmica de barro vermelho e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reverberação ou reflexão de luz solar.
6. Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública, exceto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.
7. São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no carácter dos edifícios ou destruidores da modulação original.
8. A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da zona, não sendo de aceitar pendentes superiores a 22°, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais.
9. O uso de letreiros luminosos, de aparelhos e condutas de ar condicionado, painéis solares e outros, e de toldos de qualquer tipo ou material, carece de licenciamento da Câmara Municipal e só será possível quando da sua utilização não resultar degradação do ambiente estético, arquitetónico e urbano da zona.
10. É interdita a instalação de marquises.
11. São admitidas churrasqueiras, devendo ser integradas no volume da construção principal e apresentadas aquando do projeto de arquitetura.
12. As construções e seus acessos devem garantir as condições de acessibilidade, com autonomia aos cidadãos com a sua mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor.
13. Os edifícios que impliquem uma subida da cota de soleira deverão prever, de raiz, as condições de acessibilidade regulamentares, na ligação entre a via pública e o primeiro piso.
14. Os edifícios que conjuguem a habitação com comércio/restauração e bebidas no piso térreo, deverão garantir que a ligação entre a via pública e o piso de acesso às habitações, terá igualmente de cumprir, de raiz, as condições regulamentares em matéria de acessibilidade.

Artigo 14º - Caves e Sótãos

1. É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, com uso exclusivo para arrumos, áreas de apoio a estabelecimentos comerciais, áreas técnicas e/ou garagem e com acesso dentro do perímetro de construção, não podendo aumentar a cota de soleira do primeiro piso, em valor superior a 0.60 metros.
2. O piso na cave que origine a elevação da cota de soleira de 0,60 metros acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso é considerado para o cálculo do Índice de Utilização (Iu) e do número de pisos.
3. Na Avenida Dr. Silva Pereira, admite-se a utilização do sótão ou a cobertura total ou parcial do segundo piso com terraço acessível, desde que o edifício não ultrapasse a cêrcea e as características tipológicas da dominante local.

4. Na restante área do plano admite-se a utilização do sótão ou cobertura total do segundo piso com terraço acessível, desde que o edifício não ultrapasse a cêrcea e as características tipológicas da dominante local.
5. A utilização dos sótãos é limitada unicamente a arrumos, não podendo a linha de cumeeira exceder 3,0m, medidos pelo exterior, acima da cota do último piso, com uma inclinação máxima da cobertura de 22.º e com o arranque da cobertura a uma altura inferior a 0.40 metros.

Artigo 15º - Edifícios Anexos

1. A construção de edifícios anexos destinados ao uso complementar da construção principal, no interior do lote ou parcela, só é permitida nas zonas classificadas como Espaço Central, e em área onde predomine este tipo de edificação, e deverá ter em consideração:
 - i) Implantação definida pelo recuo ou alinhamento das construções dominantes na zona;
 - ii) Altura máxima da construção de 2,80 metros e número máximo de pisos: 1;
 - iii) Deverá ser apresentado um estudo de enquadramento das construções existentes e propostas;
 - iv) É interdito o seu uso para fins habitacionais, comerciais e de serviços;
 - v) Estas construções não poderão constituir frações autónomas.

Artigo 16º – Unidades de Execução

1. As unidades de execução terão como finalidade:
 - i) Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;
 - ii) Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes, e respetivas regras de densificação;
 - iii) Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;
 - iv) Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e/ou recuos e/ou novos arruamentos);
 - v) Controlo do acesso automóvel aos lotes/parcelas pelas vias distribuidoras, privilegiando o acesso pelas vias secundárias e os acessos que sirvam simultaneamente diversos proprietários;
 - vi) Organização das Zonas de Solos Urbanizáveis.
2. Os Índices de Utilização (Iu) e Ocupação (Io) a considerar, encontram-se fixados especificamente para cada zona no quadro síntese anexo.
3. O número de estacionamento tem que cumprir o estipulado no ponto 5 do artigo 17º do presente regulamento.
4. As áreas destinadas a Espaços verdes e de utilização coletiva e Equipamentos de utilização coletiva deverão cumprir os seguintes parâmetros de dimensionamento:

- i) Habitação em moradia unifamiliar – 28 m²/fogo - Espaços verdes e de utilização coletiva;
- 35 m²/fogo - Equipamentos de utilização coletiva.
- ii) Habitação coletiva – 28 m²/120 m² a.c. hab. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
- 35 m²/120 m² a.c. hab. - Equipamentos de utilização coletiva.
- iii) Comércio/Serviços/Turismo
- 28 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Espaços verdes e de utilização coletiva;
- 25 m²/100 m² a.c. com./serv./tur. - Equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 17º - Espaços de circulação e estacionamento

1. A ocupação das várias zonas deverá assegurar a existência e a qualidade dos espaços destinados à implantação do sistema viário de circulação de veículos, de peões e de estacionamento, bem como a implementação dos percursos acessíveis definidos na Planta de Percursos Acessíveis, garantindo o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor sobre acessibilidade.
2. As vias públicas e/ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento, e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo.
3. O perfil transversal mínimo das vias é o definido pela classificação da rede rodoviária da Planta de Zonamento e respetivos Perfis Transversais que fazem parte integrante do presente plano.
4. Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote/parcela, fora da via pública, na proporção de um lugar por fração ou unidades de ocupação, e localizado preferencialmente em cave com acesso no interior do perímetro da construção, excetuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização. No caso dos empreendimentos turísticos o n.º de lugares de estacionamento será em função das unidades de alojamento (ua) do empreendimento, devendo ser previsto 1 lugar/ 2 ua.
5. O número de estacionamentos a prever em operações de loteamento deverá considerar:
 - i) Habitação em moradia unifamiliar – 1 lugar/fogo com a.c. < 120 m².
 - 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m² e 300 m².
 - 3 lugares/fogo com a.c. > 300 m².

O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

- ii) Habitação coletiva - Habitação com indicação de tipologia:
- 1 lugar/fogo T0 e T1;
 - 1,5 lugares/fogo T2 e T3;
 - 2 lugares/fogo T4, T5 e T6;
 - 3 lugares/fogo > T6.
- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
- Habitação sem indicação de tipologia:
- 1 lugar/fogo para a.m.f. < 90 m²;
 - 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m² e 120 m² ;
 - 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m² e 300 m² ;
 - 3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m² .
- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
- iii) Comércio – 1 lugar/30 m² a.c com. para estabelecimentos < 1000 m² a.c.;
- 1 lugar/25 m² a.c com. para estabelecimentos de 1000 m² a.c. a 2500 m² a.c.;
 - 1 lugar/15 m² a.c com. para estabelecimentos > 2500 m² a.c e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² a.c. com.
- iv) Serviços - 3 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos <= 500 m² a.c.;
- 5 lugares/100 m² a.c. serviços para estabelecimentos > 500 m² a.c..
- O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
- v) Turismo – Nº de lugares de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos de 4 e 5* - 50% relativamente ao número de unidades de alojamento;
- Empreendimentos Turísticos de 4 e 5* - n.º de lugares estacionamento - 50% relativamente ao número de unidades de alojamento;

- Nº de lugares de estacionamento para os Empreendimentos Turísticos de 1,2 e 3* - 20 % relativamente ao número de unidades de alojamento;
 - Considerara-se que o resultado obtido nas alíneas anteriores engloba já o estacionamento público.
6. As áreas a afetar ao estacionamento não poderão constituir frações autónomas.
 7. Será de salvaguardar a existência de lugares de estacionamento reservado a veículos que transportem pessoas com mobilidade condicionada, em conformidade com o cumprimento das percentagens estabelecidas pelas normas de acessibilidade em vigor, junto das tipologias de habitação coletiva, estabelecimentos de comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos coletivos, espaços verdes e de recreio e lazer e praia.
 8. Os lugares de estacionamento a que se refere o número anterior deverão localizar-se o mais próximo possível das entradas acessíveis daqueles espaços e disporem de acesso rampeado ao passeio adjacente.

Artigo 18º - Infraestruturas

1. Todas as redes de infraestruturas, incluindo os ramais de ligação serão obrigatoriamente colocados no subsolo à exceção das redes de infraestruturas elétricas quando devidamente autorizadas pela competente entidade.
2. Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

Artigo 19º - Vedações

1. As vedações não poderão ter uma altura superior de 1,20 metros podendo ser maciças até a altura de 0,5 metros e translúcidas, de preferência cobertas com verde ou sebe viva, na faixa superior.
2. Nas zonas identificadas na Planta de Zonamento como UR-A, UR-C, UZR-B, UZR-C, UZR-D, UZR-E, UZR-F não é permitido edificar qualquer vedação, com exceção de uma solução de conjunto para o quarteirão aprovada superiormente.

SECÇÃO III - SOLOS URBANIZADOS

Artigo 20º - Identificação

1. As áreas identificadas na Planta de Zonamento incluídas em Solos Urbanizados, são caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturização e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que a podem vir a adquirir.
2. O Solo Urbanizado no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias:
 - i) Espaço Central (UC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado;
 - ii) Espaços Residenciais (UR-A, UR-B, UR-C, UR-D e UR-E), englobando a área contígua ao Espaço Central;

- iii) Espaços de Uso Especial, correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e áreas destinadas a usos específicos, como turismo e atividades económicas, existentes e propostos na área de solos urbanizados.
 - iv) Espaços Verdes, correspondendo à estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais.
3. Estes solos destinam-se predominantemente a habitação e atividades de apoio à habitação, comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos públicos, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação.
4. Nos solos urbanizados são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.

SUBSECÇÃO I - ESPAÇO CENTRAL (UC)

Artigo 21º - Caracterização

1. O Espaço Central (UC) encontra-se delimitado na Planta de Zonamento e é constituído pela zona urbana central onde os arruamentos e os alinhamentos/recuos das edificações estão definidos e onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas e se admite a substituição de edifícios, bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano existente.
2. É neste núcleo que se localiza um conjunto de edifícios de interesse arquitetónico, cultural e ambiental, denominados de *Imóveis a Preservar* e cuja homogeneidade permite considerá-lo como representativo do aglomerado da Praia da Tocha e cujas características gerais da malha urbana e do edificado importam recuperar e preservar.

Artigo 22º - Regime de edificabilidade

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. Admite-se nesta zona o uso habitacional, turístico, comercial e serviços.
2. A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamentos deverão obedecer ao estipulado na Planta de Zonamento que faz parte deste Plano bem como ao disposto no presente regulamento.
3. Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, no que se refere a afastamentos e recuos aos limites dos terrenos a construção em lote ou parcela livre, a substituição de edificações obsoletas ou a alteração ou ampliação de edificações em parcelas em que predomina a construção geminada ou em banda, deverá atender à imagem urbana e às condicionantes locais e limitar a construção pelo alinhamento, afastamentos, recuo e profundidade das construções dominantes na zona, sendo obrigatório um estudo de enquadramento na envolvente a justificar a pretensão.
4. Nas situações não enquadráveis no número anterior aplica-se o seguinte:
 - a) O disposto no n.º1 do artigo 12º;

- b) um índice de Ocupação (*Io*) de 70%;
 - c) um Índice de Utilização (*Iu*) de 1.50.
5. Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º, o número máximo de pisos é de dois.
 6. As eventuais construções existentes nesta zona com mais de dois pisos, poderão apenas sofrer obras de alteração.

Artigo 23º - Imóveis a Preservar

1. Na Planta de Zonamento que integra o presente plano encontram-se identificados os *Imóveis a Preservar*, correspondendo aos palheiros a preservar e/ou recuperar, com valor arquitetónico a salvaguardar.
2. Estes edifícios, identificados como imóveis a preservar, só poderão receber obras de conservação ou reconstrução com preservação das fachadas, não podendo em caso algum, as suas fachadas serem alteradas.
3. Quando estes palheiros necessitem de obras de conservação ou reconstrução com preservação das fachadas, atender-se-á ao caráter geral do edifício, devendo ser retirados todos os elementos dissonantes, devolvendo-o ao estado primitivo.
4. Nas obras necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, exceto nos casos dissonantes em que se optará por outros materiais que se integrem no conjunto.
5. Nestas construções as aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético, são expressamente proibidas.
6. É proibida a danificação, alteração e demolição de alpendres, molduras, peitoris, escamas de proteção das empenas, varandas alpendradas, escadas exteriores, gradeamentos, ou quaisquer outros pormenores arquitetónicos que apresentem valor artístico.
7. Os palheiros, identificados na Planta de Zonamento como Imóveis a Preservar, e que apresentem sinais de elevado estado de degradação deverão ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS (UR)

Artigo 24º - Caracterização

1. Os Espaços Residenciais são constituídos pelas áreas de expansão adjacentes ao espaço central da Praia da Tocha e pelas áreas onde se pretende promover novas centralidades, o fecho da malha urbana e o colmatar de espaços intersticiais vazios, libertando o espaço central, atualmente muito condicionado.
2. De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas cinco unidades de gestão territorial (UR-A, UR-B, UR-C, UR-D, UR-E).

Artigo 25º - Zona UR-A

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. Nesta zona não serão permitidas ampliações das construções existentes.
2. Número máximo de pisos é de dois.
3. A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
4. Não é permitida a construção de edifícios anexos.
5. O Índice de ocupação (*I_o*) máximo a respeitar nesta zona é 15%.
6. O Índice de utilização (*I_u*) máximo a respeitar nesta zona é 0.30.

Artigo 26º - Zona UR-B

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo – se a utilização do sótão e/ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.
2. A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
3. Não é permitida a construção de edifícios de anexos.
4. Deverão ser cumpridos os recuos mínimos obrigatórios, definidos na Planta de Zonamento.
5. O Índice de ocupação (*I_o*) máximo a respeitar nesta zona é 30%.
6. O Índice de utilização (*I_u*) máximo a respeitar nesta zona é 0.60.

Artigo 27º - Zona UR-C

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nestas zonas não poderão exceder os quatro pisos admitindo-se a utilização do sótão ou a cobertura total do quarto piso com terraço acessível.
2. Nesta zona não serão permitidas novas edificações nem ampliada a área bruta de construção dos imóveis existentes.
3. A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
4. O Índice de ocupação (*I_o*) máximo a respeitar nesta zona é 20%.
5. O Índice de utilização (*I_u*) máximo a respeitar nesta zona é 0.80.

Artigo 28º - Zona UR-D

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo-se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.
2. A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
3. O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nesta zona é 35%.
4. O Índice de utilização (*Iu*) máximo a respeitar nesta zona é 0.70.

Artigo 29º - Zona UR-E

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo – se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.
2. Nesta zona não será permitida a constituição de novos lotes, com exceção de uma pequena área localizada a sudeste na qual se encontram definidos os recuos mínimos obrigatórios.
3. A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
4. O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nesta zona é 22%.
5. O Índice de utilização (*Iu*) máximo a respeitar nesta zona é 0.40.

SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 30º - Caracterização

1. Os Espaços de Uso Especial são zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Coletiva, Infraestruturas estruturantes para o aglomerado e outros usos específicos como Turismo.

Artigo 31º - Classificação e uso

1. As zonas destinadas a Equipamentos de Utilização Coletiva (CR, C, E, SP, S e O), são indicadas para a implantação de edifícios destinados a culto e religião, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, transportes, à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente mercados e feiras), à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.
2. As zonas destinadas a Infraestruturas (IE) destinam-se à instalação de áreas de estacionamento público de dimensão e localização estruturante.

3. As zonas de uso específico de turismo (T) são destinadas à implantação de empreendimentos turísticos, nomeadamente estabelecimentos hoteleiros.
4. Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento/infraestrutura/empreendimento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares.

Artigo 32º - Regime de edificabilidade

1. Os espaços de uso especial existentes, independentemente da sua natureza, podem sofrer obras de alteração e ampliação devendo cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese anexo.
2. Os edifícios e atividades a instalar nestes espaços deverão respeitar o Índice de utilização (*Iu*), Índice de ocupação (*Io*) e n.º de pisos máximo estipulados, descritos no quadro anexo da Planta de Zonamento e do presente regulamento:

a) Equipamentos de Utilização Coletiva:

- a1) **CR – Equipamento de Culto e Religião** existente, com *Iu* máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de um;
- a2) **C – Equipamento de Cultura** – Centro de animação cultural, com *Io* máximo de 30%, *Iu* máximo de 0.30 e n.º pisos máximo de um;
- a3) **E – Equipamento de Ensino** – Equipamento educativo que poderá acolher a valência de Jardim de Infância e/ou Creche, com *Io* máximo de 30%, *Iu* máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de dois;
- a4) **SP – Equipamento de Segurança Pública** – Posto da Guarda Nacional Republicana existente com possibilidade de alteração/ampliação, com *Io* máximo de 30%, *Iu* máximo de 0.70 e n.º pisos máximo de dois;
- a5) **S – Equipamento de Saúde** – destina-se a uma unidade de extensão de Centro de Saúde, com *Io* máximo de 30%, *Iu* máximo de 0.70 e n.º pisos máximo de dois;
- a6) **O1 - Parque infantil público;**
- a7) **O2 - Prestação de serviços de carácter económico** (mercado), com *Io* máximo de 20%, *Iu* máximo de 0.20 e n.º pisos máximo de um.

b) Infraestruturas:

- b1) **IE - Estacionamento público** (existente e proposto)

c) Turismo:

- c1) **T - Empreendimento turístico – Estabelecimento Hoteleiro** com *Io* máximo de 30%, *Iu* máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de dois. A cota de soleira do primeiro piso será implantada na cota 5.50 referente ao nível médio das águas do mar – Marégrafo de Cascais.

SUBSECÇÃO IV - ESPAÇOS VERDES

Artigo 33º - Identificação

1. Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema urbano, através da identificação da estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais.
2. São identificadas as seguintes subcategorias dos Espaços Verdes:
 - i) Espaço Verde de Proteção e Enquadramento;
 - ii) Espaço Verde de Recreio e Lazer;
 - iii) Bacias de Retenção;

Artigo 34º - Espaço Verde de Proteção e Enquadramento

1. O Espaço Verde de Proteção e Enquadramento destina-se a zonas verdes de recobrimento vegetal arbóreo e arbustivo, característico da zona costeira.
2. Estes espaços incluem faixas de proteção e enquadramento da rede rodoviária e das bacias de retenção.
3. Nestas zonas é proibido qualquer tipo de construção, com exceção da colocação de mobiliário urbano.

Artigo 35º - Espaço Verde de Recreio e Lazer

1. O Espaço Verde de Recreio e Lazer integra espaços verdes e de utilização coletiva encontrando-se delimitados na Planta de Zonamento e enquadrados na estrutura ecológica urbana. Estes espaços prestam-se a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente e incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto, parques de merendas e praças.
2. Nestes espaços é autorizada a localização de equipamento e mobiliário urbano de apoio e qualificação do espaço público, bem como qualquer construção de apoio às atividades permitidas nesta zona, que poderão incluir estabelecimentos de restauração e bebidas
3. As construções a que se refere o número anterior, devem respeitar um Índice de ocupação (*Io*) máximo de 10%, um Índice de utilização (*Iu*) máximo de 0.10 e o nº de pisos máximo de um, e serem devidamente protegidas por espécies arbóreas.

SECÇÃO II - SOLOS URBANIZÁVEIS

Artigo 36º- Identificação

1. São zonas classificadas como de expansão do núcleo urbano, coincidentes, na generalidade, com a área urbanizável da Praia da Tocha, delimitada no Plano Diretor Municipal e com a área de expansão do perímetro urbano.

2. Os Solos Urbanizáveis no aglomerado da Praia da Tocha compreendem as seguintes categorias:
 - i) Espaços Residenciais (UZR-A, UZR-B, UZR-C, UZR-D, UZR-E e UZR-F);
 - ii) Espaços de Uso Especial, correspondendo a áreas destinadas à implantação de infraestruturas, e outros usos específicos como comercial, cultural, desportivo e de recreio e lazer;
 - iii) Espaços Verdes, correspondendo a zonas verdes de recobrimento vegetal arbóreo e arbustivo, característico da zona costeira.
3. A utilização das zonas de espaço referidas na alínea i) no número anterior, só será permitida com base na delimitação de unidades de execução que abranjam a totalidade de cada zona e nos termos do artigo 16º.
4. Nos solos urbanizáveis são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.
5. As vias de acesso local e as pracetas demarcadas na Planta de Zonamento deverão ser consideradas como elementos orientadores do desenvolvimento urbano das respetivas unidades de gestão territorial.

SUBSECÇÃO I – ESPAÇOS RESIDENCIAIS (UZR)

Artigo 37º - Caracterização

1. Os Espaços Residenciais são constituídos pelas áreas de expansão da Praia da Tocha e pelas áreas onde se pretende promover novas centralidades.
2. De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas seis unidades de gestão territorial (UZR-A, UZR-B, UZR-C, UZR-D, UZR-E, UZR-F).

Artigo 38º - Zona UZR-A

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos admitindo – se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.
2. Admite-se nesta zona o uso habitacional, turístico, comercial e serviços.
3. Não é permitida a construção de edifícios anexos.
4. Deverão ser cumpridos os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento.
5. O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nestas zonas será 20%.
6. O Índice de utilização (*Iu*) máximo a respeitar nestas zonas será 0,40.

Artigo 39º - Zona UZR –B, C, D, E e F

Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

1. As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo – se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.

2. Admite-se nesta zona o uso habitacional, turístico, comercial e serviços.
3. Não é permitida a construção de edifícios anexos.
4. A área do lote/parcela corresponderá à área de implantação do edifício.
5. Deverão ser cumpridos os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento.
6. O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nestas zonas será 30%.
7. O Índice de utilização (*Iu*) máximo a respeitar nestas zonas será 0,30.
8. As Zonas UZR-A, UZR-B, UZR-D, UZR-E e UZR-F, previamente ao desenvolvimento do seu estudo de ocupação, deverão ser sujeitas a estudos ambientais, a submeter a parecer do ICNB, com a adequada concretização das medidas de prevenção/minimização de efeitos adversos resultantes do risco de perturbação dos habitats naturais.

SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 40º - Classificação e uso

1. Esta zona destina-se à localização de **Equipamentos de recreio e lazer**, em área de solos urbanizáveis e encontra-se delimitada na Planta de Zonamento.
2. A zona destinada ao uso de Recreio e Lazer (RL) é indicada para a implantação de edifícios destinados a atividades de desporto, cultura, recreio e lazer, admitindo-se também o comércio, desde que este seja complementar daquelas atividades.
3. Esta zona destina-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento/infraestrutura/empreendimento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares.

Artigo 41º - Regime de edificabilidade

1. Os edifícios e atividades a instalar no espaço de uso especial deverão respeitar o Índice de utilização (*Iu*), Índice de ocupação (*Io*) e n.º de pisos máximo estipulados, e descritos no quadro anexo da Planta de Zonamento e do presente regulamento:

a) **Recreio e Lazer:**

- a1) **RL – Equipamento comercial, cultural, desportivo e de recreio e lazer**, com *Io* máximo de 25%, *Iu* máximo de 0.25 e n.º de pisos máximo de dois.

SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS VERDES

Artigo 42º - Identificação

1. Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema urbano, através da identificação da estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais.

2. É identificada a seguinte subcategoria dos Espaços Verdes:
 - i) Espaço Verde de Proteção e Enquadramento;

Artigo 43º - Espaço Verde de Proteção e Enquadramento

1. O Espaço Verde de Proteção e Enquadramento destina-se a criar uma descontinuidade horizontal e vertical da carga combustível através da modificação ou remoção parcial ou total da biomassa vegetal para promover a defesa da floresta contra incêndios.
2. Estes espaços incluem faixas de proteção e enquadramento da rede rodoviária e contribui para o enquadramento, qualificação e melhoria das condições ambientais do espaço adjacente à Ciclovia/Circuito de Manutenção.
3. Nestas zonas é proibido qualquer tipo de construção, com exceção da colocação de mobiliário urbano, desde que não ponha em causa o cumprimento do estipulado no n.º 1 do presente artigo.

CAPÍTULO IV – SOLO RURAL

Artigo 44º - Objetivos

A classificação do solo rural visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardando as áreas afetas a usos agrícolas e florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações compatíveis com esta classificação, nomeadamente o empreendimento turístico do Parque de Campismo e Caravanismo e a área de estacionamento público adjacente, mas que não lhe conferem o estatuto de solo urbano. Enquadra-se ainda nesta classificação o solo afeto à proteção e defesa da floresta contra incêndios.

Artigo 45º - Identificação

Em função da ocupação pretendida é identificada a seguinte categoria do solo rural, identificada na Planta de Zonamento à escala 1: 5 000:

- a) Espaço de Ocupação Turística – Empreendimento Turístico – Parque de Campismo e Caravanismo (PCC);
- b) Infraestruturas – Estacionamento público (IE);
- c) Espaço Florestal – Faixa de Gestão de Combustível;
- d) Espaço Natural.

SECÇÃO I – ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 46º - Atividades e Ocupações Permitidas

1. O Espaço de Ocupação Turística destina-se à instalação de um Empreendimento Turístico – Parque de Campismo e Caravanismo, com *lo* máximo de 20%, *lu* máximo de 0.20 e n.º de pisos máximo de dois.
2. O Espaço de Ocupação Turística, previamente ao desenvolvimento do seu estudo de ocupação, deverá ser sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental.

SECÇÃO II – INFRAESTRUTURAS

Artigo 47º - Atividades e Ocupações Permitidas

A zona destinada a Infraestruturas (IE) destina-se à instalação de um estacionamento público de dimensão e localização estruturante. Deverá ser sujeito a estudo ambiental, a submeter a parecer do ICNB, com a adequada concretização das medidas de prevenção/minimização de efeitos adversos resultantes do risco de perturbação dos habitats naturais.

SECÇÃO III – ESPAÇO FLORESTAL

Artigo 48º- Identificação

1. A zona classificada como Espaço Florestal corresponde à Faixa de Gestão de Combustível.
2. A Faixa de Gestão de Combustível destina-se a criar uma descontinuidade horizontal e vertical da carga combustível, através da modificação ou remoção parcial ou total da biomassa vegetal para promover a defesa da floresta contra incêndios, não sendo permitida qualquer construção.

SECÇÃO IV – ESPAÇO NATURAL

Artigo 49º- Identificação

O Espaço Natural corresponde ao Núcleo Piscatório de Arte Xávega, com construções de características ligeiras destinando-se à promoção da atividade de pesca tradicional.

Este espaço está sujeito ao disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, publicado no Diário da República. n.º 243, I Série-B, de 20 de outubro de 2000, aprovado pela RCM n.º 142/2000.

CAPÍTULO V - ESPAÇOS CANAIS

Artigo 50º - Identificação

1. As áreas identificadas na Planta de Zonamento como Espaços Canais, correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes.
2. Encontram-se incluídas nesta categoria de solo, a rede rodoviária municipal, existente e proposta, as infraestruturas dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de gás, infraestruturas elétricas e de telecomunicações a instalar no subsolo e a Ciclovia/Circuito de Manutenção.

Artigo 51º - Rede rodoviária municipal

1. A rede rodoviária municipal, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento, e é composta por:
 - ii) Via Distribuidora Local;
 - iii) Via de Acesso Local.
 - iv) Rotunda;
 - v) Ciclovia/Circuito de Manutenção
2. As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos definidos na Planta de Zonamento e na Planta de Perfis Transversais.
3. A rede rodoviária deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos na Planta de Perfis Transversais.
4. A implantação da Ciclovia/Circuito de Manutenção deverá respeitar a Planta de Zonamento e a Planta de Perfis Transversais que fazem parte integrante do Plano.

Artigo 52º - Sistema público de distribuição e adução de água

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

Artigo 53º - Sistema de drenagem de esgotos

1. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros medida para cada lado do eixo dos emissários.
2. É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do eixo dos coletores.

Artigo 54º - Sistema de distribuição de energia elétrica

Deverá ser dado cumprimento às limitações de ocupação na vizinhança de linhas de média tensão, de acordo com a legislação em vigor.

CAPITULO VI - EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

SECÇÃO I – COMPENSAÇÃO

Artigo 55.º - Mecanismos de Perequação Compensatória

Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano são o estabelecimento de um índice médio utilização combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média.

Artigo 56.º - Índice Médio de Utilização

1. O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstrato de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.33, que deverá ser combinado com o direito efetivo.
2. O Plano estabelece também o direito efetivo de construção que corresponde, de acordo com os parâmetros definidos para cada zona, à real edificabilidade das propriedades.
3. Nas situações em que o direito efetivo de construção for inferior ao direito abstrato de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ou pelos demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Taxas, Edificações e Urbanização (RMTEU).
4. Nas situações em que o direito efetivo de construção for superior ao direito abstrato de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ ou os demais proprietários, nos termos definidos em RMTEU.

Artigo 57.º - Cedências

1. O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 36 m²/ 100 m² de área bruta de construção que constitui a área de cedência abstrata ou obrigação abstrata dos proprietários face às áreas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva integrados na área do Plano.
2. Aquando da pretensão de edificar, cada proprietário estabelece também uma área de cedência efetiva ou obrigação efetiva, resultante da sua proposta, que corresponde à cedência concreta de cada área a sujeitar a

operação de loteamento/obras de edificação, e deve respeitar os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e ter aprovação camarária.

3. Nas situações em que a área de cedência efetiva for superior à área de cedência média/ abstrata, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ ou pelos demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU).
4. Nas situações em que a área de cedência efetiva for inferior à área de cedência média, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ ou os demais proprietários, nos termos definidos em RMTEU.

CAPÍTULO VII- DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 58.º - Omissões

Às situações não previstas no presente regulamento aplica-se o disposto na legislação vigente aplicável.

Artigo 59.º - Norma revogatória

Com a entrada em vigor da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha são revogados:

- a) o Plano Geral de Urbanização da Praia da Tocha publicado no Diário da República n.º 242, 2ª Série, de 20 de outubro de 1992;
- b) o Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte publicado no Diário da República n.º 113, 2ª Série, de 16 de maio de 1980 e;
- c) o Plano de Pormenor de Alteração ao Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte publicado no Diário da República n.º 29, 2ª Série, de 3 de fevereiro de 1989.

Artigo 60.º - Vigência e Condições de Revisão do Plano

O Plano deve ser objeto de revisão nos termos da legislação em vigor.

Artigo 61.º - Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO - QUADRO SÍNTESE

ZONA		UTILIZAÇÃO	ÍNDICE OCUPAÇÃO (lo) (%)	ÍNDICE UTILIZAÇÃO (lu)	N.º DE PISOS*	ÁREA DA ZONA (m²)			
SOLO URBANO	SOLOS URBANIZADOS	ESPAÇO CENTRAL (UC)	Habituação, Comércio, Serviços, Turismo e outros usos compatíveis	70	1.50	2	75.625		
		ESPAÇOS RESIDENCIAIS (UR)	UR - A	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços	15	0.30	2	26.580	
			UR-B	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços	30	0.60	2	17.755	
			UR-C	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços	20	0.80	4	15.880	
			UR-D	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços	35	0.70	2	36.685	
			UR-E	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços	22	0.40	2	47.500	
		ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	CR	Equipamento religioso existente		0.50	1	1.855	
			C	Centro de animação cultural	30	0.30	1	1.115	
			E	Equipamento educativo	30	0.50	2	870	
			SP	Equipamento de segurança	30	0.70	2	490	
			S	Extensão Centro de Saúde	30	0.70	2	360	
			O1	Parques infantis públicos				1.465	
			O2	Equipamento de prestação de serviços de carácter económico	20	0.20	1	3.575	
			IE	Estacionamento público				19.850	
			T	Empreendimento Turístico – Estabelecimento Hoteleiro	30	0.50	2	10.820	
		ESPAÇOS VERDES	ESPAÇO VERDE DE RECREIO E LAZER	Espaço Verde de Recreio e Lazer que pode comportar edificações destinadas ao apoio às atividades desportivas e de recreio	10	0.10	1	37.545	
		SOLOS URBANIZÁVEIS	ESPAÇOS RESIDENCIAIS	UZR – A	Preponderante habitacional, admitindo-se mista; predomínio da vivenda isolada	20	0.40	2	15.515
				UZR – B, C, D, E, F	Habituação, Comércio, Turismo e Serviços O lote corresponde à implantação do edifício	30	0.30	2	B - 28.915 C – 33.165 D – 18.120 E – 30.955 F – 26.930
			ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	RL	Equipamento comercial, cultural, desportivo e de recreio e lazer	25	0.25	2	10.930
	SOLO RURAL		ESPAÇO DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA.	EMPREENHIMENTO TURÍSTICO	PCC	Parque de Campismo e Caravanismo	20	0.20	2
INFRAESTRUTURAS			ESTACIONAMENTO PÚBLICO	IE	Estacionamento Público				21.250
ESPAÇO FLORESTAL		FAIXA DE GESTÃO DE COMBUSTÍVEL		Faixa de Gestão de Combustível				129.100	
ESPAÇO NATURAL				Núcleo Piscatório de Arte Xávega com construções ligeiras	15	0.15	1	1.475	

