

**COSTAPOLIS, Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa de Caparica, S.A.**

## **PLANO DE PORMENOR DAS PRAIAS DE TRANSIÇÃO**

### **REGULAMENTO**

## ÍNDICE DO REGULAMENTO

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1.º - Âmbito
- Artigo 2.º - Área de Intervenção
- Artigo 3.º - Natureza e vinculação jurídica do plano
- Artigo 4.º - Objectivos
- Artigo 5.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial
- Artigo 6.º - Conteúdo documental
- Artigo 7.º - Definições

### CAPÍTULO II

#### SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

- Artigo 8.º - Âmbito e regime

### CAPÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS À QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

##### SECÇÃO I

##### DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 9.º - Valores Naturais a recuperar e preservar
- Artigo 10.º - Caracterização do ambiente sonoro

##### SECÇÃO II

##### QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

- Artigo 11.º - Faixas de salvaguarda
- Artigo 12.º - Qualificação do solo
- Artigo 13.º - Uso do solo

### CAPÍTULO IV

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS À TRANSFORMAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO

##### SECÇÃO I

##### RECUPERAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SISTEMA DUNAR E TERRENOS COLUVIONARES

- Artigo 14.º - Demolições
- Artigo 15.º - Recuperação e requalificação
- Artigo 16.º - Condições de implantação dos campos de jogos e respectivos apoios do GDPCC
- Artigo 17.º - Condições de implantação da linha de comboio de praia e terminal de recolha

##### SECÇÃO II

##### OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIARIA

- Artigo 18.º - Parcelas de uso turístico
- Artigo 19.º - Condições de urbanização
- Artigo 20.º - Área de acesso público

##### SECÇÃO III

##### EDIFICAÇÃO NAS PARCELAS URBANAS

- Artigo 21.º - Configuração geral
- Artigo 22.º - Implantação dos edifícios
- Artigo 23.º - Utilização dos edifícios
- Artigo 24.º - Parâmetros urbanísticos
- Artigo 25.º - Elementos construtivos
- Artigo 26.º - Praças e estacionamento afectos ao uso público e inseridos nos Núcleos Turísticos

### CAPÍTULO V

#### SISTEMA DE ESPAÇO PÚBLICO

- Artigo 27.º - Áreas sujeitas a Projecto de Espaço Público

### CAPÍTULO VI

#### ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS

- Artigo 28.º - Estacionamento privado
- Artigo 29.º - Estacionamento público

- Artigo 30.º - Infra-estruturas
- Artigo 31.º - Abastecimento de água
- Artigo 32.º - Drenagem de águas residuais domésticas
- Artigo 33.º - Drenagem de águas pluviais

#### CAPÍTULO VII

##### EXECUÇÃO DO PLANO

- Artigo 34.º - Sistemas de Execução

#### CAPÍTULO VIII

##### DISPOSIÇÕES FINAIS

- Artigo 35.º - Casos Omissos
- Artigo 36.º - Entrada em Vigor

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1º

#### **Âmbito**

O Plano de Pormenor das Praias de Transição, adiante designado abreviadamente por Plano, elaborado no âmbito do Programa Polis de acordo com o Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro e com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística para a área delimitada como Área de Intervenção na Planta de Implantação.

### Artigo 2º

#### **Área de intervenção**

A Área de Intervenção acima referida corresponde a uma área territorial de 71,6 hectares, medida até ao Domínio Público Marítimo e é limitada a norte pela Alameda dos Mares; a poente pela frente atlântica entre a praia da Saúde e a praia da Riviera; a nascente pela avenida D. Sebastião e Estrada Florestal; a sul pela Ribeira da Foz do Rego.

### Artigo 3º

#### **Natureza e vinculação jurídica do plano**

O Plano tem a natureza de Regulamento Administrativo e as suas disposições aplicam-se a todas as acções de iniciativa pública ou privada a realizar na sua área de intervenção.

### Artigo 4º

#### **Objectivos**

1. Os objectivos estabelecidos pelo Programa Polis para a zona da Costa de Caparica são nomeadamente:
  - a) Requalificação da Frente Atlântica;
  - b) Concretização de infra-estruturas de transporte;
  - c) Reestruturação urbana para reforço e valorização do espaço público;
  - d) Valorização da estrutura verde;
  - e) Potenciar a qualidade do uso balnear;
  - f) Requalificação urbana;
  - g) Reabilitação ambiental;
  - h) Consolidação do perímetro urbano;
  - i) Planeamento e equipamentos.
2. Constituem, nomeadamente, objectivos específicos deste Plano de Pormenor:
  - a) A requalificação ambiental, através da renaturalização de uma parte significativa da Área de Intervenção: demolição de construções; recuperação da duna primária; recuperação da duna secundária; recuperação e requalificação dos cobertos vegetais em áreas de duna e de terrenos coluvionares.
  - b) O reordenamento da ocupação do território, consolidando o remate urbano através da integração de três núcleos turísticos nos espaços renaturalizados e a criação de espaços públicos de lazer tais como praças, percursos pedonais e ciclo via.
  - c) A realocação do equipamento desportivo do Grupo Desportivo dos Pescadores da Costa da Caparica (doravante GDPC) na zona sul da Área de Intervenção, o que implica a compatibilização da construção a erigir com as restrições de usos a que o solo está sujeito.

- d) A implementação de medidas de sustentabilidade turística através de programas que contrariem a sazonalidade e critérios de gestão ecológica que justifiquem e dêem corpo à integração de equipamentos hoteleiros numa área renaturalizada.

Artigo 5º

**Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

Este Plano está enquadrado e obedece ao estabelecido no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa doravante (PROTAML), no Plano Director Municipal de Almada (doravante PDMA) e no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra Sado (doravante POOC).

Artigo 6º

**Conteúdo documental**

1. O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, POR PB PL 001 à escala 1/2000;
- c) Planta de Condicionantes, POR PB PL 002 à escala 1/2000;

2. O Plano é acompanhado ainda pelos seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Anexo I ao Relatório: Estudo de caracterização da Flora e Vegetação;
- c) Anexo II ao Relatório: Programa funcional para os Núcleos Turísticos;
- d) Peças desenhadas:

POR PB PL 003 Planta de Enquadramento	1/10 000
POR PB PL 004 Planta de Condicionantes – Extracto do PDMA	1/5 000
POR PB PL 005 Planta de Ordenamento – Extracto do POOC	1/5 000
POR PB PL 006 Planta de Servidões e Restrições de Utilidade Pública em vigor	1/2 000
POR PB PL 007 Planta de Caracterização Tipológica dos Habitats	1/2 000
POR PB PL 008 Planta de Caracterização Morfológica do Sistema Dunar	1/2 000
POR PB PL 009 Planta de Valor Florístico e Fitocenótico	1/2 000
POR PB PL 010 Planta da Situação Existente da Estrutura Fundiária	1/2 000
POR PB PL 011 Planta de Transformação Fundiária	1/2 000
POR PB PL 012 Planta de Apresentação	1/2 000
POR PB PF 013 Perfis	1/1 000
POR PB CT 014 Cortes	1/500
POR PB PL 015 Planta Regeneração e Instalação de Vegetação	1/2 000
POR PB PL 016 Planta de Bacias de Drenagem	1/2 000
POR PB PL 017 Planta das Infra-estruturas de Abastecimento de Água	1/2 000
POR PB PL 018 Planta das Infra-estruturas de Saneamento Básico	1/2 000
POR PB PL 019 Planta de Infra-estruturas de Drenagem Pluvial	1/2 000
POR PB PL 020 Planta de Infra-estruturas de Abastecimento de Gás	1/2 000
POR PB PL 021 Planta de Infra-estruturas de Electricidade	1/2 000
POR PB PL 022 Planta de Infra-estruturas de Telecomunicações	1/2 000
POR PB PL 023 Planta do Plano de Praias	1/2 000

POR PB PL 024 Planta de classificação das zonas sensíveis e/ou mistas

1/2 000

- e) Plano de Praias;
- f) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- g) Extractos dos Regulamentos do PDMA e do POOC;
- h) Ficha dos dados estatísticos do Plano;
- i) Declaração da Câmara Municipal de Almada comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
- j) Carta do Ruído do Concelho de Almada, Período Diurno;
- k) Carta do Ruído do Concelho de Almada, Período Nocturno.

#### Artigo 7º

#### Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento, entende-se por:

- a) Alinhamento – Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) Altura máxima - Dimensão vertical da construção, medida em metros a partir da cota de soleira até ao ponto mais alto da construção, incluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.);
- c) Área Bruta de Construção – Valor expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha do lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- d) Área de Implantação – Valor, expresso em m<sup>2</sup>, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de cada edifício mas excluindo varandas e platibandas;
- e) Área de Parcela – Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- f) Cércea – Dimensão vertical da construção, medida em metros a partir da cota de soleira até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.);
- g) Construção ligeira – estrutura construída com materiais ligeiros designadamente pré-fabricados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;
- h) Construção ligeira sobrelevada – estrutura construída com materiais ligeiros, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, sobrelevada em relação ao meio em que se insere, mediante a colocação de estacas, permitindo a migração das areias;
- i) Construção mista – Estrutura construída com materiais ligeiros, considerada instalação fixa, integrando elementos de base de suporte em alvenaria ou betão;
- j) Cota de Soleira – Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- k) Demolição – Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação ou estrutura existente, compreendendo também trabalhos de limpeza e reposição de terrenos.
- l) Domínio hídrico (DH) – abrange os terrenos das faixas do litoral, os leitos e águas do mar até à batimétrica dos 30 m e demais águas sujeitas à influência das marés, as correntes de água, lagos ou lagoas, com os seus leitos, margens e áreas adjacentes, delimitado nos termos da lei, com o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, bem como as águas subterrâneas;
- m) Drenagem – conjunto de operações necessárias para eliminar o excesso de água do solo ou de superfícies pavimentadas;

- n) Duna litoral – formação geomorfológica resultante de transporte eólico e acumulação de material sedimentar de origem marinha;
- o) Equipamento de Lazer (EL) – equipamento de animação e apoio à actividade turística;
- p) Faixa de protecção em litoral baixo e arenoso – faixa de limitação de factores de instabilidade na vizinhança imediata dos sistemas dunares e de absorção da erosão adjacente à faixa de risco e galgamento, com largura igual à cartografada para essa faixa ou com um critério altimétrico, a esta faixa aplica-se o disposto nos números 4,5,6,7e 8 do artigo 42º, do artigo 44º e 45º do POOC;
- q) Faixa de risco em litoral baixo e arenoso – área de terreno destinada a absorver a erosão para o interior dos sistemas dunares, a esta faixa aplica-se o disposto nos artigos 44º e 45º e anexo IV do POOC;
- r) Índice de Construção bruto – coeficiente entre a área total de construção e a área total do terreno;
- s) Polígono de implantação – linha poligonal que demarca a área da parcela na qual é possível ser implantada a construção, admitindo-se para esta qualquer forma e situação no terreno desde que inscrita no polígono e respeite a capacidade de edificabilidade máxima definida pelo Plano e os alinhamentos que estiverem estabelecidos;
- t) Renaturalização de área degradadas – acção destinada a repor as condições naturais das áreas degradadas, consistindo em soluções específicas para cada situação a determinar com base no controle das acessibilidades, descompactação do solo, plantação de espécies vegetais características das formações costeiras e/ou outras técnicas adequadas;
- u) Requalificação – acção que visa a melhoria de imagem ou desempenho de um espaço degradado ou desqualificado;
- v) Valorização de linhas de água – acção de valorização, recuperação e estabilização biofísica do leito, margens e zona adjacente de linhas de água, através de técnicas de engenharia biofísica e constituição de mata ou orlas arbustivas de carácter ribeirinho;
- w) Vegetação autóctone – vegetação originária de uma determinada área bio geográfica, incluindo vegetação endémica, e que forma associações vegetais características dessa região.

## CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### Artigo 8º

#### **Âmbito e regime**

1. As servidões e restrições de utilidade pública existentes na Área de Intervenção e adiante enumeradas, estão identificadas na Planta de Condicionantes:
  - a) Reserva Ecológica Nacional;
  - b) Mata Nacional das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica;
  - c) Domínio Hídrico, nomeadamente Domínio Público Marítimo e faixa de protecção à ribeira da Foz do Rego;
  - d) Servidão Militar;
  - e) Servidão Rodoviária afecta à Estrada Regional 377-2.
2. A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior são condicionadas à observância dos respectivos regimes jurídicos.

CAPÍTULO III  
DISPOSIÇÕES RELATIVAS À QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

SECÇÃO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º

**Valores naturais a recuperar e preservar**

Estão identificados na Área de Intervenção do Plano habitats considerados como de protecção prioritária no âmbito da Directiva Habitat que devem ser preservados e recuperados, estão representados na Planta de Implantação e na Planta de Caracterização Tipologia dos Habitats que faz parte dos elementos que acompanham este Plano e são os seguintes:

- a) Pinhal manso (domínio de *Pinus pinea*) em sistemas dunares, classificado como Habitat 2270.
- b) Comunidades de *Juniperus turbinata* e *Pistacia lentiscus* em dunas, classificadas como Habitat 2250.

Artigo 10º

**Caracterização do ambiente sonoro**

Atendendo ao tipo de ocupação do solo actual e previsto, e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção deste Plano é na sua totalidade classificada como Zona Mista.

SECÇÃO II  
QUALIFICAÇÃO E USO DO SOLO

Artigo 11º

**Faixas de salvaguarda**

1. À Faixa de Risco representada na Planta de Implantação aplica-se o disposto no artigo 45º do POOC.
2. À Faixa de Protecção aplica-se o disposto no artigo 46º do POOC.
3. A recuperação do sistema dunar de retaguarda é condição necessária à redelimitação da Faixa de Protecção, à qual se aplicará o previsto no n.º 4 do artigo 38º do POOC.

Artigo 12º

**Qualificação do solo**

O solo que integra a área de intervenção do presente plano é classificada no POOC como solo urbano e solo rural respectivamente nas seguintes categorias de espaço:

- a) Área de Uso Turístico;
- b) Áreas Naturais de Enquadramento, de Duna e de Praia.

Artigo 13º

**Uso do solo**

1. Para efeitos de aplicação deste Plano e de acordo com o artigo 89.º do POOC, definem-se as seguintes áreas de intervenção:
  - a) A Área de Uso Turístico definida no POOC é constituída em sede de Plano em área de Parcelas de Uso Turístico que se constituem como Área Urbanizável e Área de Sistema Dunar de Retaguarda e Área de Terrenos Coluvionares que se constituem como área *non aedificandi*;
  - b) A Área de Enquadramento definida no POOC é constituída em sede de Plano em Área de Sistema Dunar de Retaguarda e Área de Terrenos Coluvionares;
  - c) Área de Duna;
  - d) Frente de Praias.

2. As Parcelas de Uso Turístico identificados na Planta de Implantação estão sujeitas às seguintes condicionantes e restrições de uso:
  - a) A recuperação da Área de Sistema Dunar de Retaguarda é condição necessária à possibilidade de edificação nas Parcelas de uso Turístico, de acordo com o artigo 46º do POOC;
  - b) As Parcelas de Uso Turístico correspondem a três Núcleos Turísticos que ficam condicionados ao estabelecido no capítulo IV deste regulamento.
3. As Áreas de Sistema Dunar de Retaguarda estão identificadas na Planta de Implantação como Sistema Dunar de Retaguarda de Recuperação Prioritária e Sistema Dunar de Retaguarda a Requalificar.
4. As Áreas de Sistema Dunar de Retaguarda e de Duna constituem no seu conjunto as áreas adiante designadas como Sistema Dunar e estão sujeitas às condicionantes e restrições de uso estabelecidas no POOC para áreas de Duna.
5. A Área de Terrenos Coluvionares, identificada na Planta de Implantação, corresponde à estrutura de solos coluvionares entre a Área de Sistema Dunar de Retaguarda e a estrutura viária existente (avenida D. Sebastião e Estrada Florestal); a sua recuperação e manutenção como espaço natural de fruição pública é fundamental na protecção e articulação entre o Sistema Dunar a poente e as Áreas de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil a nascente; e está sujeita às condicionantes e restrições de uso estabelecidas no POOC para áreas de Enquadramento.
6. A Frente de Praias, identificada na Planta de Implantação, é constituída pelas seguintes praias: Praia da Saúde Troço 1; Praia da Saúde Troço 2; Praia da Saúde Troço 3; Praia da Mata e Praia da Riviera.
7. O ordenamento das praias referidas no número anterior faz-se de acordo com o estipulado no POOC e no Plano de Praias que faz parte dos elementos que acompanham o presente Plano.

#### CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES RELATIVAS À TRANSFORMAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO

##### SECÇÃO I RECUPERAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO SISTEMA DUNAR E TERRENOS COLUVIONARES

#### Artigo 14º

##### **Demolições**

1. Os edifícios e construções existentes devidamente assinalados na Planta de Implantação que pela sua localização, são incompatíveis com os usos da Área de Intervenção do Plano devem ser objecto de demolição.
2. Sempre que possível, o entulho resultante da operação de demolição deve ser triturado e usado como enrocamento nas fundações das construções dos Núcleos Turísticos.
3. Outros resíduos não reutilizáveis da forma acima descrita, devem ser removido e encaminhados para destino final adequado.

#### Artigo 15º

##### **Recuperação e requalificação**

1. A área de sistema dunar de recuperação prioritária incide sobre as áreas onde actualmente se encontram os parques de campismo e outras construções;
2. É da responsabilidade do promotor a elaboração de projecto integrado de recuperação do sistema dunar, incluindo a recuperação do cordão dunar frontal e reposição do sistema dunar interior;
3. É da responsabilidade do promotor a execução/implementação do projecto de recuperação/reposição do sistema dunar interior assim como a sua monitorização e manutenção, com vista à reposição das condições naturais do sistema e à salvaguarda de risco para pessoas e bens.

4. Na área de sistema dunar a requalificar estão identificados habitats considerados de protecção prioritária no âmbito da Directiva Habitat que devem ser preservados, para o que devem ser implementadas as seguintes medidas de requalificação:
  - a) Substituição progressiva do acacial por estruturas vegetais autóctones, devendo incidir prioritariamente sobre o perímetro dos habitats prioritários existentes;
  - b) Requalificação do coberto vegetal das margens da Ribeira da Foz do Rego.
5. A realocação do comboio de praia, que se encontra na duna primária em faixa de risco, é feita no espaço canal do comboio de praia representado na planta de implantação e que se constitui também como espaço para implementação de vala técnica de infraestruturas.
6. Todos os percursos pedonais que atravessam o sistema dunar são em construção ligeira sobrelevada.
7. Os acessos às praias da Saúde I e da Riviera que se constituem como acessos de emergência, são em pavimento permeável de sulipas de madeira aplicadas na areia;
8. Os estacionamento EP1, EP2 e respectivos acessos cumprem o estipulado nas alíneas c) d) e e) do artigo 33.º do presente regulamento.
9. A Área de Terrenos Coluvionares é uma área importante como barreira e controle do impacto acústico da Avenida D. Sebastião e fundamental na articulação entre áreas urbanas e áreas naturais sensíveis de sistema dunar e de paisagem protegida, estando sujeita às seguintes medidas de recuperação e disposições regulamentares:
  - a) Instalação de coberto vegetal de tipologia definida por Mata de Pinhal Manso e vegetação arbustiva a ele associada, conforme planta de Regeneração e Instalação de Vegetação;
  - b) Os percursos pedonais são em construção ligeira sobrelevada, dentro do polígono de implantação do equipamento desportivo;
  - c) Admite-se que dentro do polígono de implantação do equipamento desportivo sejam construídos apoios pontuais a práticas desportivas e de lazer desde que não impliquem movimentos de terra consideráveis e impermeabilização dos solos;
  - d) Dos apoios acima descritos estão excluídos parques de merendas, estruturas de venda ambulante e de uma forma geral todas as estruturas que ponham em causa a regeneração da vegetação ou aumentem os níveis de ruído.

#### Artigo 16º

##### **Condições de implantação dos campos de jogos e respectivos apoios do GDPCC**

Estando prevista a realocação dos campos de jogos e respectivos apoios do GDPCC na área sul de Terrenos Coluvionares entre o actual acesso à praia da Mata, o acesso à praia da Riviera e a projectada ER 377-2, e tendo em conta as restrições impostas no POOC para as áreas de enquadramento, a construção deste equipamento está sujeita às seguintes disposições regulamentares:

- a) A implantação do equipamento desportivo está condicionada ao polígono de implantação definida na Planta de Implantação;
- b) Os dois campos programados são obrigatoriamente em relva natural ou equivalente, integrados num sistema de clareiras nas áreas naturais;
- c) A bancada é em construção mista;
- d) As áreas de acesso e estacionamento automóvel são obrigatoriamente construídas em materiais semi-permeáveis;
- e) As instalações de apoio afectas à actividade desportiva não ultrapassam os 800 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e 400 m<sup>2</sup> de área de implantação e máxima impermeabilização e deve enquadrar-se na área de implantação das bancadas;
- f) A iluminação dos campos de jogos está sujeita a projecto da especialidade que minimize o impacto ambiental;

- g) As barreiras necessárias ao encerramento dos campos não podem ser construídas em materiais pesados, tendo de ser visualmente permeáveis de forma a reduzir os impactes na paisagem;
- h) A integração de elementos publicitários deve ser reduzida ao mínimo, sinalizando apenas o estritamente necessário para o cabal cumprimento das funções do equipamento, neste mesmo caso deve obedecer a critérios estipulados em projecto de arquitectura que tenham em conta o impacto ambiental.

#### Artigo 17º

##### **Condições de implantação do comboio de praia e do terminal de recolha**

1. Estando prevista a realocação da linha de comboio de praia na depressão interdunar do Sistema Dunar, está a sua implantação sujeita às seguintes disposições regulamentares:
  - a) A estrutura física da linha não deve constituir barreira ao funcionamento dinâmico da duna, sendo necessário encontrar solução construtiva adequada;
  - b) A implantação da linha deve respeitar as cotas de implantação determinadas para o terminal de recolha e os cruzamentos com os passadiços de acesso às praias, representadas na Planta de Implantação;
  - c) Na zona sul, onde o sistema dunar se encontra mais estabilizado, a implantação deve respeitar a morfologia dunar e o traçado representado pelo respectivo espaço canal na Planta de Implantação.
2. Condições de realocação do terminal de recolha no limite norte da Área de Intervenção:
  - a) Deve ser respeitada a implantação definida na Planta de Implantação;
  - b) A construção é mista, sendo que as fundações são em construção pesada e a estrutura acima da cota de soleira em construção leve;
  - c) No limite norte da área de Intervenção está definido um espaço de articulação com o espaço público da Alameda dos Mares, representado na Planta de implantação.

## SECÇÃO II OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIARIA

#### Artigo 18º

##### **Parcelas de uso turístico**

1. O parcelamento dos solos urbanos respeita o definido na Planta de Implantação.
2. As Parcelas, em número de três, têm cada uma, a dimensão de 182,0m x 96,0m, de acordo e em conformidade com a Planta de Implantação, e uma área de 17.472,00m<sup>2</sup>, perfazendo em conjunto um total de 42.416,00m<sup>2</sup> de área urbana.
3. São delimitados a nascente pela avenida D. Sebastião e a norte, sul e poente por áreas naturais de Sistema Dunar, sendo o afastamento das Parcelas entre si de 266m e a distancia entre o lote mais a norte e a alameda dos Mares de 336m medidos até ao limite norte deste Plano.

#### Artigo 19º

##### **Condições de urbanização**

1. A recuperação dos sistemas dunares e reposição da Faixa de Protecção, tal como definido nos artigos 11º e 15º do presente Regulamento, são condições necessárias e prévias à urbanização dos Núcleos Turísticos.
2. O parcelamento dos solos nos termos definidos no artigo anterior implica a obrigação de urbanizar a zona.
3. Em cada uma das Parcelas podem ser constituídos lotes com a seguinte utilização: um Hotel (H); um Hotel Apartamentos (AH); um Equipamento de Lazer (EL); um Parque Estacionamento Público subterrâneo, afecto ao uso balnear, cuja cobertura ao nível do terreno constitui uma área pública sujeita a regulamento próprio (EPP).

4. O regulamento próprio referido no n.º 2 visa salvaguardar a compatibilização dos usos programados pela exploração dos edifícios confinantes com o acesso público.
5. No caso de se constituírem lotes os mesmos só podem ser licenciados após a aprovação do estudo prévio de arquitectura do conjunto da parcela ao qual eles se devem subordinar.
6. As áreas remanescentes à implantação dos edifícios no polígono de implantação contíguas com os espaços naturais envolventes, são reintegradas nas Áreas Naturais após a edificação.

#### Artigo 20º

##### **Área de acesso público**

A área de acesso público corresponde à área ao nível do terreno englobada em cada parcela, fora dos polígonos de implantação dos edifícios H, AH, EL, perfazendo 8 604m<sup>2</sup> em cada parcela e em conjunto um total de 25 812m<sup>2</sup>.

### SECÇÃO III EDIFICAÇÃO NAS PARCELAS URBANAS

#### Artigo 21º

##### **Configuração geral**

1. A requalificação ambiental e a sustentabilidade turística da Área de Intervenção são objectivos fundamentais deste Plano o que determina que todas as construções previstas e que se destinam a empreendimentos hoteleiros e de lazer sejam objecto de regulamentação específica quanto: à função, programação, implantação, cercas e relações volumétricas.
2. Os Projectos de Arquitectura devem ter particular cuidado na escolha dos materiais de construção e ter em conta a natureza sensível da operação de enquadramento e os objectivos de sustentabilidade, qualidade arquitectónica e ambiental estabelecidos.
3. As Parcelas de Uso Turístico são constituídas por três Núcleos Turísticos, que integram os Parques de Estacionamento Público EPP1, EPP2, EPP3 afectos ao uso balnear e praças que se constituem como áreas de acesso público.
4. Cada Núcleo Turístico é constituído por um Hotel (H), um Hotel Apartamentos (AH), um Equipamento de Lazer (EL) e uma área de acesso público.

#### Artigo 22º

##### **Implantação dos edifícios**

1. A implantação de cada Núcleo Turístico é feita dentro do perímetro de cada Parcela.
2. A cota de implantação é determinada pela cota da avenida D. Sebastião no ponto de ligação aos Parques de estacionamento EPP1, EPP2 e EPP3.
3. A implantação dos edifícios de cada Núcleo Turístico acima do terreno deve respeitar as seguintes disposições regulamentares:
  - a) O Hotel (H), o Hotel Apartamentos (AH) e o Equipamento de Lazer (EL) inscrevem-se nos respectivos polígonos de implantação representados na Planta de Implantação;
  - b) As áreas dos polígonos de implantação e as áreas de implantação de cada edifício estão definidas no quadro de Parâmetros Urbanísticos inserido na Planta de Implantação;
  - c) O Hotel (H) e o Hotel Apartamentos (AH) devem respeitar um afastamento à avenida D. Sebastião de respectivamente, 42m e 27m e devem igualmente respeitar os alinhamentos representados na Planta de Implantação;
  - d) A inserção de varandas e terraços deve respeitar o limite dos polígonos de implantação.

Artigo 23º

**Utilização dos edifícios**

1. A utilização dos edifícios corresponde à programação de uso turístico da área para uma ocupação maioritariamente hoteleira.
2. É interdita a alteração de funções a que está destinado cada edifício.
3. Os Equipamentos de Lazer são fundamentais na caracterização e utilização dos Núcleos Turísticos, admitindo-se as seguintes funções e respectivas percentagens no Equipamento de Lazer de cada Núcleo Turístico:
  - a) Pequeno comércio – máximo de 20% da área bruta de construção;
  - b) Estabelecimentos de restauração – máximo de 20% da área bruta de construção;
  - c) A restante área de, pelo menos, 60% é destinada a equipamentos que proporcionem actividades de lazer complementares às actividades de praia e que sejam compatíveis com os objectivos deste Plano.

Artigo 24º

**Parâmetros urbanísticos**

As condições gerais de edificação encontram-se definidas no quadro de Parâmetros Urbanísticos inserido na Planta de Implantação.

Artigo 25º

**Elementos construtivos**

1. Todas as fachadas dos edifícios devem ser tratadas com materiais que assegurem uma imagem qualificada e parâmetros de resistência adequados às condições atmosféricas locais.
2. As coberturas dos Hotéis e Hotéis Apartamentos são planas, podendo constituir espaço exterior dos respectivos edifícios e admite-se que 20% da área da cobertura, que corresponde a 5% da área bruta de construção, seja ocupada com a construção de estruturas de apoio a esplanadas sendo que:
  - a) Não ultrapassem a altura máxima definida para cada edifício;
  - b) Sejam recuadas em 3,0m em relação ao plano de fachada.
3. O Equipamento de Lazer pode ser parcial ou totalmente coberto ou descoberto, consoante a especificidade e necessidade do programa.
4. No caso de parcial ou totalmente coberto, deve ter-se particular cuidado no estudo dos materiais e expressão da cobertura, já que será amplamente visível quer do Hotel Apartamentos quer do Hotel.
5. A cobertura do equipamento pode ser acessível e utilizável desde que os programas de utilização sejam compatíveis e decorrentes da natureza dos programas de lazer.
6. Todos os elementos acessórios aos edifícios tais como: toldos, elementos de publicidade e mobiliário de esplanada devem estar contemplados nos projectos de arquitectura, de modo a não constituírem factores dissonantes ou perturbadores da correcta leitura das fachadas e da relação com a paisagem.

Artigo 26º

**Praças e estacionamento afectos ao uso público e inseridos nos núcleos turísticos**

1. A área de acesso público, definida no artigo 20º deste regulamento, é constituída pelos estacionamento afectos ao uso balnear e praças que se constituem como espaços de fruição pública e de acesso às praias.
2. As praças são utilizadas como esplanadas quer dos Hotéis quer das áreas de Serviços do Equipamento de Lazer e a ocupação da área de praça por funções de esplanada não pode exceder 30% da área total.
3. Deve ser assegurado o acesso viário para efeitos de segurança ao fogo e emergência.

4. A programação de utilizações das praças está sujeita às restrições de produção de ruído de acordo com a carta de ruído do Concelho de Almada e demais legislação em vigor.

## CAPITULO V SISTEMA DE ESPAÇO PÚBLICO

### Artigo 27º

#### **Áreas sujeitas a projecto de espaço público**

O Espaço Público é um sistema unitário e estruturante de toda a Área de Implantação do Plano e é constituído por:

- a) Estrutura de percursos pedonais e cicláveis que inclui os percursos de acesso às praias e deve articular os percursos pedonais urbanos e a rede geral de percursos pedonais e cicláveis das Áreas de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil;
- b) A articulação com a Avenida dos Mares que inclui o estacionamento EP1 e terminal de recolha do comboio de praia;
- c) A articulação com as praças e estacionamentos inseridos nos Núcleos Turísticos;
- d) A inserção do GDPCC na zona sul da área de Terrenos Coluvionares;
- e) A inserção de estruturas de apoio à prática desportiva e de lazer que se enquadrem nos objectivos deste Plano;
- f) A recuperação do coberto vegetal em toda a extensão da área Terrenos Coluvionares.

## CAPÍTULO VI ESTACIONAMENTO E INFRAESTRUTURAS

### Artigo 28º

#### **Estacionamento privado**

Na Área de Intervenção do Plano a capacidade e o número de lugares de estacionamento privativo devem observar os parâmetros estabelecidos pelo artigo 132º do PDMA.

### Artigo 29º

#### **Estacionamento público**

1. A capacidade total do estacionamento afecto ao uso balnear é de 1082 lugares e tem a seguinte distribuição:
  - a) Os estacionamentos EP1 e EP2 têm respectivamente a capacidade de 128 e 192 lugares;
  - b) Os estacionamentos EPP1, EPP2, e EPP3 constituem-se como parques ~~privativos~~ privados de uso público, são cobertos pelas Praças dos Núcleos Turísticos e tem cada um a capacidade de 254 lugares.
2. O estacionamento do GDPCC tem uma capacidade de 36 lugares.

### Artigo 30º

#### **Infra-estruturas**

1. As novas redes de distribuição de energia eléctrica, telecomunicações e gás são obrigatoriamente enterradas, obedecendo aos regulamentos e normas específicas.
2. A instalação das condutas de infra estruturas é feita ao longo de dois eixos estruturantes: o canal do comboio de praia e a estrutura viária definida pela avenida D. Sebastião e Estrada Florestal.
3. As infra-estruturas são implantadas em vala técnica, cumprindo entre si as distâncias de segurança exigíveis, constituindo um conjunto coordenado no que respeita às suas obstruções.

4. As infra-estruturas eléctricas, telecomunicações e gás são concebidas e dimensionadas respeitando os dados de base em termos de ocupação, utilização e número de utentes previsto.

#### Artigo 31º

##### **Abastecimento de água**

1. O sistema de distribuição de água é concebido e dimensionado de acordo com os dados de base em termos de utentes e equipamentos previstos e respeita o traçado representado na Planta de infra-estruturas de abastecimento de águas que faz parte dos elementos que acompanham o presente Plano.
2. A rede abastece os edifícios implantados a nascente a partir da infra-estrutura existente e os equipamentos com função de apoio de praia a partir da rede instalada na vala técnica prevista ao longo do canal do comboio de praia.
3. Os materiais da rede de água cumprem as prescrições técnicas aplicáveis e deve considerar-se a aplicação dos seguintes materiais:
  - a) Tubagem: P.V.C 10, classe 1.0, com juntas auto blocantes;
  - b) Válvulas: de cunha elástica, com boca de chave, corpo em ferro fundido;
  - c) Marcos de água: em ferro fundido, DN100 com 3 bocas e ligações storz;
  - d) Bocas de rega: com diâmetro nominal mínimo de 45mm.
4. Os marcos da rede de combate a incêndio são definidos em fase de Projecto, e dimensionadas respeitando os dados em termos de ocupação, utilização e número de utentes.

#### Artigo 32º

##### **Drenagem de águas residuais domésticas**

1. O sistema de drenagem é concebido e dimensionado respeitando os dados de base em termos de utentes e equipamentos previstos e respeita o traçado representado na Planta de infra-estruturas de saneamento básico que faz parte dos elementos que acompanham o presente Plano.
2. Os edifícios implantados a nascente ligam o sistema predial de esgotos por gravidade à infra-estrutura existente.
3. Os equipamentos com função de apoio de praia ligam o sistema predial à rede de evacuação por vácuo à vala técnica prevista ao longo do canal do comboio de praia.
4. As câmaras interceptoras são de dois tipos:
  - a) câmaras de ramal de ligação para a ligação à rede gravítica;
  - b) câmaras de recolha do sistema de vácuo;
5. Em projecto de execução deve ser considerada a instalação de uma central de vácuo com as seguintes características e condicionantes:
  - a) A construção é enterrada e provida de acesso de homem e de equipamento;
  - b) Devem ser considerados dispositivos de ventilação e atenuação acústica;
  - c) Deve ser instalada junto à via de acesso principal e integrada em projecto geral e/ou de arranjos exteriores dos edifícios adjacentes;
  - d) Todos os acessos são garantidos directamente a partir da via pública.
6. O sistema de vácuo, bem como todos os seus componentes cumprem a norma NP EN1091.
7. Com o projecto do sistema de vácuo é obrigatória a entrega de um manual com o programa de manutenção do sistema.
8. As tubagens do sistema de vácuo devem ser em PEAD com juntas electrosoldadas.
9. O efluente recolhido pela central de vácuo é descarregado na infra-estrutura da Estrada Municipal.

Artigo 33º

**Drenagem de águas pluviais**

1. Todas as superfícies pavimentadas e coberturas são drenadas por sistemas adequados, sendo o encaminhamento destas águas distinto de acordo com o seguinte:
  - a) Nos edifícios adjacentes à avenida D. Sebastião e estrada Florestal o efluente será conduzido à infra-estrutura de drenagem pluvial desta via.
  - b) Nos Equipamentos com função de apoios de praia o efluente será disperso e infiltrado no terreno mediante a adopção de medidas de redução dos caudais de ponta, tirando partido das condições de permeabilidade existentes.
  - c) Nos estacionamento EP1, EP2, respectivo caminho de acesso e estacionamento do GDPCC, devem ser criadas condições para a infiltração no terreno dos caudais pluviais através de pavimentos de elevada permeabilidade.
  - d) Quando necessário, devem ser adoptadas, como base do pavimento, estruturas com elevada capacidade de retenção/infiltração de volumes de água.
  - e) Nos estacionamento, sempre que se verifique ligação à rede de drenagem de águas pluviais, devem ser instalados órgãos de retenção de hidrocarbonetos.
2. Na cobertura dos edifícios deverão ser adoptados sistemas de retenção e aproveitamento da água da chuva, para efeitos de consumo doméstico não potável, tais como rega de espaços verdes e serviços de limpeza dos espaços exteriores, entre outros.

CAPÍTULO VII  
EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 34º

**Sistema de execução**

O Plano é executado por sistema de imposição administrativa.

CAPÍTULO VIII  
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35º

**Casos omissos**

Nos casos omissos aplica-se o disposto no Plano Director Municipal de Almada, no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra-Sado e na demais legislação vigente aplicável.

Artigo 36º

**Entrada em vigor**

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