

VOLUME 1

Regulamento

- Planta de Implantação
- Planta de Condicionantes

ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO

PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO
DA QUINTA DO GUARDA-MOR

ARQUITETO JOÃO SIMÕES RAPOSO

REGULAMENTO

Índice do Volume 1

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1.º Objeto	4
Artigo 2.º Natureza e Vinculação Jurídica	4
Artigo 3.º Âmbito Territorial	5
Artigo 4.º Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial	5
Artigo 5.º Conteúdo Documental	6
Artigo 6.º Objetivos.....	8
Artigo 7.º Definições.....	8
CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	12
Artigo 8.º Servidões e Restrições	12
CAPÍTULO III USO DO SOLO	12
Secção I – Classificação e Qualificação do Solo.....	12
Artigo 9.º Classificação.....	12
Artigo 10.º Qualificação do Solo.....	12
Secção II – Disposições Gerais.....	13
Artigo 11.º Organização Espacial	13
Artigo 12.º Demolições	14
Secção III– Solo Urbano	15
Subsecção I - Espaços Habitacionais	15
Artigo 13.º Condição Geral de Edificabilidade.....	15
Artigo 14.º Implantação dos Edifícios	16
Artigo 15.º Rede Viária	16
Artigo 16.º Estacionamento Público e Estacionamento Privado.....	17
Artigo 17.º Espaços Verdes/Taludes	17

REGULAMENTO

Artigo 18.º Legalização e Reconversão.....	17
Subsecção II – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva	18
Artigo 19.º Características de Implementação	18
Secção IV – Solo Rústico.....	18
Artigo 20.º Espaços Verdes de Equipamento e de Utilização Coletiva e Lazer (Parque Quinta do Guarda-Mor).....	18
Artigo 21.º Percursos Cicláveis	19
Artigo 22.º Hortas Urbanas.....	19
CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	20
Artigo 23.º Classificação Acústica e Proteção Contra o Ruído.....	20
Artigo 24.º Acessibilidades	20
Artigo 25.º Valores Culturais.....	20
Artigo 26.º Geologia- Geomorfologia.....	21
Artigo 27.º Uso Eficiente da Água	21
Artigo 28.º Eficiência Energética	22
CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO	22
Artigo 29.º Execução do Plano.....	22
Artigo 30.º Regras Executórias	23
Artigo 31.º Encargos e Benefícios	23
Artigo 32.º Distribuição de Benefícios - Área Média de Construção.....	23
Artigo 33.º Cedências para o Domínio Municipal no Plano	24
Artigo 34.º Cedência Média no Plano.....	24
Artigo 35.º Repartição dos Encargos de Urbanização -Compensações.....	25
Artigo 36.º Critérios de Atribuição de Lotes do Plano	26

REGULAMENTO

Artigo 37.º Instrumento de execução – Reparcelamento.....	26
CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS	27
Artigo 38.º Remissões	27
Artigo 39.º Consulta do Plano	27
Artigo 40.º Norma Derrogatória	27
Artigo 41.º Casos Omissos.....	27
Artigo 42.º Direitos Adquiridos.....	27
Artigo 43.º Entrada em Vigor	28
Anexo V1 -Perfis Transversais	28

REGULAMENTO DO PLANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Objeto

O Plano de Pormenor de Reversão da Quinta do Guarda-Mor, adiante designado por PPRQGM ou Plano, estabelece os princípios e as regras a que devem obedecer todas as intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, na sua área de intervenção, assim como a ocupação, o uso e a transformação do solo quanto à conceção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e de edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados.

Artigo 2.º Natureza e Vinculação Jurídica

1. O PPRQGM tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares, nomeadamente, no que se refere à elaboração, apreciação e aprovação de quaisquer planos, programas, estudos ou projetos, bem como ao licenciamento, autorização ou comunicação prévia de operações urbanísticas e, em geral, de quaisquer atos jurídicos ou operações materiais que impliquem a alteração ou mudança de uso dos solos, edificações e demais construções situadas na respetiva área de intervenção.

REGULAMENTO

Artigo 3.º Âmbito Territorial

A área de incidência do Plano, constante na Planta de Implantação, corresponde ao perímetro da Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) da Quinta do Guarda-Mor, situa-se no Concelho de Almada, na freguesia da Sobreda, abrange uma superfície de aproximadamente 16 ha e tem os seguintes limites:

- norte – Travessa 25 de Abril;
- sul – antiga Estrada Nacional 10.1-Estrada Municipal;
- nascente – Curso de Água (Vala do Guarda-Mor);
- poente – Azinhaga do Vale da Sobreda.

Artigo 4.º Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. Na área de intervenção do Plano e em tudo o que nele não esteja previsto, aplicam-se os seguintes instrumentos de gestão territorial:
 - a. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro;
 - b. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 68/2002, de 8 de abril;
 - c. Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 5/1997 de 14 de janeiro.
2. A proposta de plano cumpre os IGT's em vigor com exceção do artigo 91º do regulamento do PDMA, no que se refere ao número máximo de pisos em área de baixa densidade (2pisos), percentagem de ocupação do lote (plot), área mínima de lote (Al), à área máxima de construção dentro do lote em área de baixa densidade, bem como do zonamento definido, em que o solo rural (espaços verdes de proteção e enquadramento) foi alterado para solo urbano, para viabilizar a implementação e sustentabilidade do Plano.

REGULAMENTO

Artigo 5.º Conteúdo Documental

1. O PPRQGM é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Condicionantes à escala 1:1000;
 - c) Planta de Implantação à escala 1:1000.

2. O PPRQGM é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento - Operações de Reestruturação da Propriedade;
 - c) Planta de Enquadramento - V2.01 (escala 1: 10 000);
 - d) Planta de Situação Existente 1 – Ocupação de Solo - V2.02 (escala 1: 1000);
 - e) Planta de Situação Existente 2 – Levantamento Fotográfico - V2.03 (escala 1: 1000);
 - f) Extratos do P.D.M.A. - Cartas de Ordenamento, REN, outros Condicionantes e Regulamento - V2.04 (escala 1: 10 000);
 - g) Planta de Modelação do Terreno - V2.05 (escala 1: 1000);
 - h) Planta de Espaços Exteriores - V2.06 (escala 1: 1000);
 - i) Planta de Demolições - V2.07 (escala 1: 1000);
 - j) Planta do Cadastro Original - V3.01 (escala 1: 1000);
 - k) Planta de Transformação Fundiária - Operação de Reestruturação da Propriedade V3.02 (escala 1: 1000);
 - l) Planta de Cedências - V2.21 (escala 1: 1000);
 - m) Perfis Transversais dos Arruamentos – Cortes esquemáticos de conjunto - V2.08 (escala 1: 200);
 - n) Perfis Longitudinais dos Arruamentos – Alçados esquemáticos de conjunto - V2.09 (escala 1: 200);
 - o) Planta de Mobiliário Urbano em Espaço Público - V2.10 (escala 1: 1000);
 - p) Planta com Licenças ou Autorizações de Operações Urbanísticas - V2.11 (escala 1: 2000);

REGULAMENTO

- q) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 1 - Planta de Estrutura Viária – perfis transversais - V2.12 (escala 1: 1000);
- r) Planta de Infraestruturas – Traçado esquemático 1.1 - Estrutura Viária - perfis longitudinais - V2.13 (escala H1: 1000/ V1:100);
- s) Planta de Infraestruturas – Traçado Esquemático 1.2 - Estrutura Viária - perfis longitudinais - V2.14 (escala H1: 1000/ V1:100);
- t) Planta de Infraestruturas - Traçados esquemáticos 2 - Rede de Abastecimento de Água - V2.15 (escala 1: 1000);
- u) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 3 - Rede de Saneamento - Doméstica e Pluvial - V2.16 (escala 1: 1000);
- v) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 4 - Eletricidade - Rede de Iluminação Pública - V2.17 (escala 1: 1000);
- w) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 5 - Eletricidade - Rede de Distribuição de Energia – Baixa Tensão - V2.18 (escala 1: 1000);
- x) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 6 -Telecomunicações – Rede de Distribuição - V2.19 (escala 1: 1000);
- y) Planta de Infraestruturas – Traçados esquemáticos 7 - Gás Natural – Rede de Distribuição - V2.20 (escala 1: 1000);
- z) Mapa de Ruído
 - i) Anexo I – Mapa de Ruído - Situação Futura - Identificação - Fontes de Ruído (escala 1: 1000);
 - ii) Mapa de Ruído - Situação Futura – *Lden* - Anexo II.2.1 (escala 1: 1000);
 - iii) Mapa de Ruído - Situação Futura – *Ln* - Anexo II.2.2 (escala 1: 1000);
 - iv) Mapa de Conflitos - Situação Futura – *Lden* - Anexo III.3.1 (escala 1: 1000);
 - v) Mapa de Conflitos - Situação Futura – *Ln* - Anexo III.3.2 (escala 1: 1000);
- aa) Plano de Acessibilidades
 - i) Plano de Acessibilidades - V4.1 (escala 1: 1000);
 - ii) Pormenores construtivos - V4.2
- bb) Modelo 3D - Imagens;

REGULAMENTO

- cc) Relatório de Ponderação da Discussão Pública e Participações
- dd) Ficha de Dados Estatísticos

Artigo 6.º Objetivos

1. O Plano tem como objetivos a reconversão urbanística da área urbana da génese ilegal delimitada na Planta de Implantação, bem como os fins previstos no n.º 4 do art.º 31.º da Lei nº 91/95 (Lei das AUGI), de 2 de setembro, na sua redação atual.
2. Tendo por referência os usos e os indicadores do PDMA em vigor e os pressupostos que fundamentaram os termos de referência do Plano, os objetivos são os seguintes:
 - a) Reconversão urbanística de uma área de génese ilegal;
 - b) Requalificação e recuperação ambiental e urbana deste território através da melhoria da integração paisagística;
 - c) Adoção de uma matriz de desenho urbano que promova a continuidade morfológica desta área do concelho, orientada para a valorização do espaço público como elemento vivificador da vida urbana, respondendo às necessidades e exigências da sociedade urbana contemporânea;
 - d) Reordenamento e recuperação do tecido urbano existente, através de um desenho disciplinado e equilibrado e do estabelecimento de regras de gestão do território;
 - e) Compatibilização da ocupação humana com as áreas sensíveis de valor paisagístico e ambiental, nomeadamente a área classificada como Reserva Ecológica Nacional;
 - f) Alteração da delimitação da área de Reserva Ecológica Nacional;
 - g) Respeito pelas áreas sensíveis em termos ambientais e paisagísticos, compatibilizando a área de Reserva Ecológica Nacional como área verde de lazer, de proteção e enquadramento, tirando partido das excelentes qualidades ambientais e paisagísticas.

Artigo 7.º Definições

1. Para efeitos de aplicação do presente regulamento e interpretação do plano são considerados os conceitos urbanísticos e de ordenamento estabelecidos no Regulamento do Plano Diretor

REGULAMENTO

Municipal de Almada, no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, no Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA), publicado na II Série do Diário da Republica, n.º 93, em 14 de maio de 2008 e os conceitos técnicos previstos no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

2. As seguintes definições acolhem e complementam as previstas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, que se aplica supletivamente nos casos aqui não previstos:
 - a) Alinhamento: delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública;
 - b) Altura da fachada: dimensão vertical medida desde a cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
 - c) Área de construção do edifício (Ac): 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 caixa de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
 - d) Área de implantação do Edifício (Ai): a área de implantação de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área de solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior de contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;
 - e) Cota de Soleira (c.s.): cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
 - f) Densidade habitacional (Dhab): o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja: $Dhab = F / As$;
 - g) Edificabilidade: quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;
 - h) Equipamento de Utilização Coletiva: edificações e espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos

REGULAMENTO

- 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;
- i) Espaços verdes de utilização coletiva: 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 atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;
 - j) Espaços urbanos de utilização coletiva: são áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, receio e lazer ao ar livre;
 - k) Fogo: parte ou totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;
 - l) Índice de impermeabilização (limp): é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. $limp = (\sum A_{imp} / A_s) \times 100$;
 - m) Índice de ocupação do solo (lo): quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja: $lo = (\sum A_i / A_s) \times 100$;
 - n) Índice de utilização do solo (lu): quociente entre a área total de construção ($\sum A_c$) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito. Ou seja: $lu = \sum A_c / A_s$;
 - o) Logradouro: 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;
 - p) Lote: prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
 - q) Lotes/parcelas iniciais: lotes desanexados e parcelas em avos, em que foi dividida inicialmente a Quinta do Guarda-Mor;
 - r) Número de Pisos: número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos e das caves;

REGULAMENTO

- s) Operações Urbanísticas: operações materiais de urbanização, de edificação, utilização dos edifícios ou do solo;
- t) Parcela: porção do território delimitada física, jurídica ou topologicamente;
- u) Perequação: 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;
- v) Percurso Ciclável: itinerário contínuo adequado à circulação de bicicletas, com sinalização própria e apresentando declives e pavimentação adequados a este fim, podendo assumir diferentes tipologias;
- w) Polígono de Implantação: linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior do qual é possível edificar;
- x) Área do lote (Al): soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respetivos logradouros, no caso de este ser privado;
- y) Unidade de Execução: área a sujeitar a intervenção urbanística com identificação de todos os prédios abrangidos;

REGULAMENTO

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º Servidões e Restrições

1. Na área do PPRQGM vigoram as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, as quais se regem pela legislação aplicável, encontrando-se delimitadas e identificadas na Planta de Condicionantes.
2. A ocupação, o uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior, são condicionadas à observância dos respetivos regimes jurídicos.

CAPÍTULO III

Uso do Solo

Secção I – Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 9.º Classificação

Os solos integrados na área de intervenção do Plano classificam-se como solo urbano e solo rústico.

Artigo 10.º Qualificação do Solo

1. A qualificação operativa do solo no Plano contempla a categoria de solo urbano.
2. A qualificação funcional do solo urbano no Plano contempla as seguintes categorias:
 - a) Espaços habitacionais - áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional;
 - b) Espaços urbanos de utilização coletiva - áreas de circulação pedonal, de utilização pública e/ou de enquadramento e destinam-se a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre;

REGULAMENTO

3. A qualificação do solo rústico no Plano contempla a seguinte categoria:

Espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e lazer (Parque da Quinta do Guarda-Mor) - áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura e hortas urbanas.

Secção II – Disposições Gerais

Artigo 11.º Organização Espacial

1. A organização espacial para a área de intervenção encontra-se estabelecida na planta de implantação e nas plantas que constituem os elementos de acompanhamento, assentando a distribuição ocupacional:
 - a) Em parcelas destinadas à implantação de edificações para os usos de habitação e de comércio;
 - b) Em espaços destinados à implantação de espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e lazer, equipados e/ou de enquadramento;
 - c) Em espaços destinados à implantação de vias e arruamentos.
2. A planta de implantação, o quadro regulamentar inserido, as respetivas plantas de acompanhamento e perfis projetados estabelecem:
 - a) A definição dos respetivos limites físicos e a identificação e quantificação dos usos e funções urbanas propostos;
 - b) Os alinhamentos de fachadas e as cotas de projeto;
 - c) A área máxima de ocupação das construções, o polígono máximo de implantação, a definição dos logradouros privados, a superfície de pavimento total e a sua distribuição pelos diferentes usos preconizados e a área mínima de permeabilização.

REGULAMENTO

Artigo 12.º Demolições

1. As demolições necessárias à execução do Plano encontram-se assinaladas Planta de Implantação (peça desenhada V1.01) e na Planta de Demolições (peça desenhada V2.07).
2. O ónus da sua realização deve constar do registo predial nos termos do art.º 24º nº3, alínea a) e art.º 29º nº 2, alínea a) da Lei das AUGI.
3. As construções assinaladas na respetiva planta com a designação “D” são para demolir de acordo com o seguinte faseamento:
 - a) D1 - Com o início das Obras de Urbanização;
 - b) D2 - Com a admissão da comunicação prévia e ou no prazo máximo de 5 anos;
 - c) D3 - No prazo máximo de 5 anos após a emissão da certidão do plano;
 - d) D1/D2 – Casos particulares de construção a demolir em duas fases;
A fase de demolição D1 será feita parcialmente nas zonas da construção que impedem a boa execução de arruamentos e infraestruturas e a restante construção será demolida na fase D2.
4. Serão demolidos os muros de vedação que impeçam a implementação das infraestruturas do plano.
5. A garantia de execução das demolições que sejam a realizar após a emissão da certidão do Plano é prestada mediante o reforço do valor da caução prestada na primeira hipoteca legal constituída nos termos do art.º 27º números 3 e 4, o qual será a acrescer à comparticipação fixada para o lote nos termos do art.º 26º número 3, ambos da Lei das AUGI.
6. A execução dos arranjos exteriores e dos espaços verdes de utilização coletiva, após a demolição, será da responsabilidade da Administração Conjunta.

Secção III– Solo Urbano

Subsecção I - Espaços Habitacionais

Artigo 13.º Condição Geral de Edificabilidade

1. A distribuição da área de construção e da edificabilidade efetuar-se-á conforme descrito no Capítulo V - Execução do Plano do presente regulamento.
2. A legalização das construções existentes deverá observar o procedimento previsto no artigo 102-A do RJUE e no art.º 7 da Lei das AUGI.
3. As alturas das novas construções deverão respeitar o número de pisos definido no quadro da Planta de Implantação, tendo como instrumento orientador o RUMA e o PDMA.
4. Os indicadores relativos às cores a utilizar nas novas construções, devem estar associados aos tons tradicionais, conotados com a nossa localização geográfica de cariz mediterrânica, devendo-se recorrer a uma matriz cromática, com uma paleta de cores dominada pelo branco.
5. Os materiais a utilizar nas novas construções, devem ter em consideração o preconizado no RUMA.
6. Nas novas construções, em lotes unifamiliares ou bifamiliares, a área permeável deve ser, no mínimo, equivalente a 25% da área total do lote, aplicada conforme definido no RUMA, e constante no quadro da planta de implantação, devendo recorrer-se a materiais semipermeáveis na pavimentação dos espaços.
7. Nos lotes 53 a 60 e 170 a 173, a área permeável deve ser no mínimo equivalente a 30% da área total do lote preferencialmente na localização assinalada na planta de implantação, devendo recorrer-se a materiais semipermeáveis na pavimentação dos restantes espaços.

REGULAMENTO

Artigo 14.º Implantação dos Edifícios

1. O polígono máximo de implantação e os alinhamentos estão definidos na Planta de Implantação.
2. Os afastamentos mínimos das novas construções aos limites do lote, definidos na planta de implantação, são os seguintes:
 - a) Frontal – 3m, lateral – 3m e tardo – 5m;
 - b) Para os lotes destinados a habitação coletiva não há afastamentos mínimos;
 - c) Podem existir corpos balanceados, palas ou saliências ao nível do 1º piso, desde que não violem o disposto no art.º 73 do RGEU e do RUMA.
3. Os lotes com frente para a azinhaga devem obedecer a um plano de fachada contínuo, de características uniformes, de acordo com os perfis transversais A1 a A11 e perfil longitudinal da azinhaga, apresentados nas peças desenhadas V2.08 e V2.09, respetivamente.
4. Os afastamentos das edificações existentes passíveis de legalização são os que constam da Lei das AUGI, devendo ser ponderadas em sede de legalização, as situações que não comprometam a imagem geral do conjunto.
5. Nos casos de demolição da construção existente e substituição por nova construção, ou ampliação da construção existente, têm de ser respeitados os afastamentos mínimos constantes no nº 2 do presente artigo.
6. Os lotes que confinam com o Parque da Quinta do Guarda-Mor, no que se refere a vedações, devem adotar as normas legais e regulamentares, nomeadamente o Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA), devendo ser objeto de estudo de conjunto aquando do seu licenciamento.
7. Os lotes nºs 53 a 60, adjacentes à zona verde, não podem ter cave.

Artigo 15.º Rede Viária

1. A rede viária é estruturada de acordo com o traçado constante da planta de implantação e com os perfis projetados.
2. No projeto de execução relativo a cada arruamento, que integra a rede viária, podem ser introduzidos ajustamentos, desde que não sejam postas em causa a coerência da solução viária e a definição dos espaços preconizadas no Plano.

REGULAMENTO

3. As áreas previstas para o traçado dos arruamentos não devem ser ocupadas para outra finalidade.
4. Os perfis transversais tipo estão definidos no Anexo V1.

Artigo 16.º Estacionamento Público e Estacionamento Privado

1. As áreas de estacionamento público estão delimitadas e identificadas na Planta de Implantação.
2. Os lugares de estacionamento público junto ao parque urbano devem ser executados com materiais semipermeáveis.
3. O estacionamento privado deve localizar-se dentro do lote, com os acessos preferenciais indicados na planta de implantação.
4. Para efeito do cálculo da área de estacionamento privado necessária a veículos ligeiros são aplicáveis os parâmetros mínimos de cálculo do PDMA em função das áreas de construção projetadas.
5. O número de lugares de estacionamento para cada lote, deverá respeitar o definido no quadro da Planta de Implantação.

Artigo 17.º Espaços Verdes/Taludes

Os espaços verdes / taludes são pequenas áreas com declive acentuado que devem ser objeto de projeto de arquitetura paisagista e projeto de execução do muro de suporte a que estão associadas.

Artigo 18.º Legalização e Reconversão

As construções existentes deverão ser objeto do respetivo projeto de legalização ou reconversão, ao abrigo da Lei das AUGIS, num prazo máximo de cinco anos após a emissão da Certidão do Plano.

Subsecção II – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Artigo 19.º Características de Implementação

1. Os espaços com a designação de espaços urbanos de utilização coletiva, devem adotar as normas legais e regulamentares, nomeadamente o Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA), no que se refere aos materiais e equipamentos urbanos a utilizar.
2. Não são permitidas construções com exceção da implantação de mobiliário urbano.
3. Os projetos destes espaços devem privilegiar medidas de sombreamento, utilizando meios preferencialmente naturais, integrados com adequadas soluções arquitetónicas.

Secção IV – Solo Rústico

Artigo 20.º Espaços Verdes de Equipamento e de Utilização Coletiva e Lazer (Parque Quinta do Guarda-Mor).

1. Os espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e lazer (Parque da Quinta do Guarda-Mor) identificados na Planta de Implantação, são constituídos por áreas de circulação pedonal, áreas verdes de estadia, áreas de utilização pública e/ou de enquadramento, hortas urbanas, e constituem um espaço relevante do ponto de vista ecológico.
2. Os espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e lazer (Parque da Quinta do Guarda-Mor), devem ser objeto de projeto de execução de arquitetura paisagística, a elaborar no âmbito das infraestruturas do Plano.
3. Não são permitidas construções com exceção das estabelecidas no normativo de funcionamento das hortas urbanas.
4. Sempre que possível devem ser tomadas medidas de sombreamento dos passeios e percursos pedestres, utilizando adequadas soluções arquitetónicas e a plantação de corredores arbóreos.
5. O pavimento da rede pedonal deve ser executado com materiais permeáveis.
6. Na requalificação da linha de água deverá recorrer-se ao uso de técnicas construtivas de engenharia biofísica.

REGULAMENTO

7. A intervenção na vala deverá ser prioritária no contexto das obras de urbanização, devendo a sua regularização atender às orientações constantes no estudo hidrológico e pareceres emitidos.

Artigo 21.º Percursos Cicláveis

1. Na planta de Implantação encontram-se assinalados os traçados das vias destinadas aos percursos cicláveis.
2. Na elaboração dos projetos de execução dos percursos cicláveis, deverão ser consideradas as dimensões mínimas de secção transversal:
 - a) 1,25m em percursos cicláveis unidireccionais separados dos peões;
 - b) 2,00m em percursos cicláveis bidireccionais separados dos peões;
 - c) 2,25m em percursos cicláveis unidireccionais em coexistência com os peões;
 - d) 2,20m em percursos cicláveis bidireccionais em coexistência com os peões.
3. Para o pavimento da rede ciclável dentro do parque deverão ser privilegiadas soluções que maximizem a permeabilidade sem pôr em causa a sua funcionalidade.

Artigo 22.º Hortas Urbanas

1. As Hortas Urbanas serão implantadas nos espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e lazer (Parque da Quinta do Guarda-Mor).
2. Serão constituídas por talhões com áreas entre os 50 e 150 m², dando preferência a culturas que contemplem a Agricultura Biológica.
3. Os terrenos onde serão implantadas as hortas são propriedade do Município de Almada.
4. As regras e procedimentos de utilização, os critérios de seleção para atribuição de talhões e os direitos e deveres dos utilizadores das hortas, serão estabelecidos através de normativo de funcionamento a aprovar pelo município.
5. É proibido o uso de águas estagnadas para a rega das hortas

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 23.º Classificação Acústica e Proteção Contra o Ruído

1. A área de intervenção é classificada como Zona Mista, atendendo às tipologias de ocupação e uso preconizadas no Plano, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído.
2. A delimitação da Zona Mista coincide com a delimitação da área de intervenção do Plano.
3. De modo a assegurar a eficácia da aplicação das normas constantes do Regulamento Geral do Ruído na área de intervenção do plano (especialmente das disposições constantes no n.º 1 do art.º 6.º e no n.º 2 do art.º 7.º, para os espaços públicos específicos e ao longo das vias de tráfego), devem ser executadas as medidas de minimização propostas no Capítulo 7. Ruído – Classificação Acústica, constantes no Relatório do Plano, previamente ao licenciamento de qualquer recetor sensível, nomeadamente a ampliação de um muro com 2,75 m e 130 m de extensão, nos lotes mais expostos ao ruído, na zona sul da área abrangida pelo plano.

Artigo 24.º Acessibilidades

A acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada deve ser assegurada na área de intervenção do plano, de acordo com o estudo de acessibilidades efetuado.

Artigo 25.º Valores Culturais

Devem ser salvaguardados os valores culturais que venham a ser inventariados na área do Plano, bem como eventual património arqueológico que venha a ser identificado na fase de obras, aplicando-se as normas seguintes:

- a) Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável, nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo;

REGULAMENTO

- b) Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de obras, de iniciativa particular ou entidades públicas, na área do Plano, é obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade da Tutela do Património, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstos na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural;
- c) O tempo de duração efetiva da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além de outras previstas na legislação em vigor;
- d) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da tutela competente;
- e) A realização de trabalhos arqueológicos é obrigatoriamente dirigida por, pelo menos, um arqueólogo e carece de autorização prévia da entidade competente, quer em obras promovidas por entidades públicas, quer em obras promovidas por particulares;
- f) As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 26.º Geologia- Geomorfologia

O conjunto de trabalhos a realizar e as soluções construtivas a utilizar devem suportar-se numa caracterização e avaliação rigorosas das condicionantes geológicas e geotécnicas dos locais.

Artigo 27.º Uso Eficiente da Água

Na fase de projeto deverá ser assegurada a implementação das medidas adequadas constantes do Programa Nacional do Uso Eficiente da Água (PNUEA).

REGULAMENTO

Artigo 28.º Eficiência Energética

1. Os projetos dos edifícios deverão prever a adoção das medidas adequadas no âmbito do comportamento térmico, de qualidade do ar interior nos edifícios e de eficiência energética, nomeadamente quanto aos materiais propostos.
2. Os projetos relativos aos espaços públicos deverão privilegiar a utilização de energias renováveis, a reutilização de matérias-primas e materiais existentes na zona, bem como os materiais provenientes das operações de demolição a efetuar no âmbito da execução do plano.

CAPÍTULO V

EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 29.º Execução do Plano

1. A área abrangida pelo Plano corresponde a uma única Unidade de Execução.
2. A execução do Plano processar-se-á, através do sistema por iniciativa dos interessados, nos termos do art.º 149 º, do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.
3. O Plano será seguido de Projetos de Execução das obras de urbanização, sendo posteriormente emitida Certidão do Plano, nos termos e para os efeitos do art.º 31º nº 4 da Lei das AUGI.
4. As disposições vinculativas contidas na Planta de Implantação e demais elementos que acompanham o Plano podem ser objeto de ajustamento nos subsequentes Projetos de Execução de Obra, desde que não sejam alterados os princípios gerais de ocupação de solo, nomeadamente o cumprimento dos limites máximos de implantação, do número de pisos, do número de lotes, do número de fogos, dos alinhamentos, do índice de utilização bruto e da área de construção.

REGULAMENTO

Artigo 30.º Regras Executórias

1. A realização do Projeto de Execução das obras de urbanização e a repartição das suas responsabilidades será objeto de aditamento ao contrato de urbanização, celebrado com a Administração Conjunta da AUGI da Quinta do Guarda-Mor, nos termos do art.º 32º, nº 2 da Lei das AUGI.
2. A execução das operações na área de intervenção é garantida mediante primeira hipoteca legal sobre todos os lotes, nos termos do art.º 27.º, números 3 e 4 da Lei das AUGI.

Artigo 31.º Encargos e Benefícios

A repartição dos encargos e benefícios e a atribuição dos lotes constituídos pelos diversos proprietários ou a compensação devida em sua substituição, terão lugar no âmbito da Administração Conjunta, nos termos do disposto no art.º 34º, número 2 da Lei das AUGI.

Artigo 32.º Distribuição de Benefícios - Área Média de Construção

1. A área de construção na Quinta do Guarda Mor foi calculada a partir da área total da propriedade tendo em consideração os parâmetros urbanísticos do PDMA.
2. Essa área foi redistribuída pelos lotes do Plano e não contempla de igual forma todos os proprietários dos lotes/parcelas iniciais.

Estabeleceram-se os seguintes critérios:

- a) Atribuir a área de construção de 300 m² aos possuidores de lotes/parcelas iniciais com construções existentes, com uma área de construção elevada;
- b) Atribuir a área de construção definida na Planta de Implantação que permita a legalização dos lotes/ construções existentes utilizadas como residências;
- c) Atribuir a área de construção de 200 m² aos lotes propostos com área superior a 500,00 m²;

REGULAMENTO

- d) Atribuir a área de construção de 175 m² aos lotes propostos que resultaram da união de duas ou mais parcelas;
 - e) Atribuir a área de construção de 120 m² por fogo, aos lotes constituídos para habitação coletiva;
3. Estabeleceram-se os seguintes direitos de edificabilidade:
- a) Atribuir a área de construção de 660 m² para habitação e 440 m² para comércio ao lote P9;
 - b) Atribuir a área de construção de 250 m² para habitação e 100 m² para comércio, aos lotes 269 e 270.
4. A área média de construção atribuída aos restantes lotes, após a aplicação dos critérios e direitos de edificabilidade, é de 150 m².

Artigo 33.º Cedências para o Domínio Municipal no Plano

- 1. São cedidas para o domínio municipal, as áreas para os arruamentos, passeios e espaços públicos, para os espaços verdes públicos e para os equipamentos de utilização coletiva, de acordo com o definido na Planta de Cedências (peça desenhada V2.21).
- 2. As cedências indicadas no número anterior serão realizadas, livres de quaisquer ónus ou encargos, no ato da emissão da certidão do Plano.
- 3. Nos casos aplicáveis, identificados na alínea c) do n.º 3 do art.º 12º do presente regulamento-D3, a entrega efetiva das cedências ao município, tem lugar após o decurso do prazo das demolições que estão sujeitas.
- 4. A caução referente às construções referidas no ponto 2 do artigo 12º do presente regulamento será reduzida em 90% do seu valor e será eliminado o ónus registado. Após o decurso do prazo de 1(um) ano de garantia, será cancelada a caução.

Artigo 34.º Cedência Média no Plano

- 1. As áreas de cedência provocaram uma diminuição do número de lotes/parcelas iniciais que levaram ao estabelecimento de uma área de cedência média no Plano.
- 2. A área de cedência média é a percentagem que resulta da diferença entre a área total dos lotes/parcelas iniciais e a área total dos lotes do Plano.

REGULAMENTO

3. A área de cedência média que corresponde à cedência a aplicar a todos os lotes/parcelas iniciais, para a execução das infraestruturas e de cedências para espaços verdes de equipamento e de utilização coletiva e de lazer, é de 25%.

Artigo 35.º Repartição dos Encargos de Urbanização - Compensações

1. Os encargos totais com as despesas do Plano, são os previstos no programa de execução e plano de financiamento do Plano e devem ser repartidos de forma equitativa e proporcional por todos os proprietários.
2. Incluem-se nestes encargos as compensações aos proprietários que perdem lotes/parcelas iniciais e as cedências que se tem de efetuar à CMA que correspondem em termos gerais à Zona Verde - Parque do Guarda-Mor e aos espaços urbanos de utilização coletiva.
3. A comparticipação de cada proprietário de um lote de moradia no Plano, é calculada tendo em consideração a área de terreno e área de construção do lote que lhe for atribuído.
4. A comparticipação de cada proprietário de um fogo de um edifício de habitação coletiva no Plano, é calculada tendo em consideração a área de terreno (valor parcial) e área de construção do fogo que lhe for atribuído, em edifício de habitação coletiva.
5. Quando a área de construção atribuída no Plano, for superior à área média de construção por lote, o proprietário tem de compensar os demais proprietários, pagando uma compensação que será acrescida aos encargos que deveria pagar.
6. Quando a área de construção atribuída no Plano, for inferior à área média de construção por lote, o proprietário deve ser compensado, reduzindo a totalidade dos encargos que deveria pagar.
7. Quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, o proprietário deve ser compensado, reduzindo a totalidade dos encargos que deveria pagar.
8. Quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média, o proprietário tem de compensar os demais proprietários, pagando uma compensação que será acrescida aos encargos que deveria pagar.

REGULAMENTO

9. Os lotes/parcelas iniciais eliminados serão compensados tendo em consideração a área do lote/ parcela inicial e a área média de construção.

Artigo 36.º Critérios de Atribuição de Lotes do Plano

Por não existirem no Plano um número de lotes idêntico ao número de lotes/parcelas iniciais da Quinta, estabeleceram-se os seguintes critérios de atribuição de lotes do Plano:

- a) Manter os lotes dos proprietários que têm uma habitação própria construída e não se encontram em área de REN, no mesmo local;
- b) Atribuir aos proprietários dos lotes/parcelas iniciais que tem construções principais a demolir, lotes na área do Plano;
- c) Atribuir aos proprietários dos lotes/parcelas iniciais que não se localizam na área da REN, e em que os proprietários uniram uma ou mais parcelas, lotes no mesmo local;
- d) Atribuir aos proprietários dos lotes/parcelas iniciais que não se localizam na área da REN, lotes no mesmo local, ou nos locais mais próximos dos lotes iniciais;
- e) Atribuir aos proprietários de 2 ou mais dos lotes/parcelas iniciais, um no mesmo local, ou mais próximo possível. Os restantes serão rateados em função das disponibilidades dos lotes e/ou serão compensados nas participações nas infraestruturas;
- f) Atribuir pelo menos um lote ou um fogo, a todos os comproprietários da Quinta.

Artigo 37.º Instrumento de execução – Reparcelamento

A execução do Plano deverá ser assegurada, através do reparcelamento do solo urbano de acordo com as disposições do Plano de Pormenor, conforme previsto no art.º 164º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e nos termos do disposto no art.º 34º nº 2 da Lei das AUGI.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38.º Remissões

As remissões feitas no presente plano para diplomas ou disposições legais específicas são de natureza formal, pelo que, em caso de alteração legislativa superveniente, se consideram feitas para os novos diplomas e/ou disposições legais respetivas.

Artigo 39.º Consulta do Plano

O PPRQGM pode ser consultado na Câmara Municipal de Almada ou através do Sistema Nacional de Informação Territorial disponível na página eletrónica da Direção Geral do Território.

Artigo 40.º Norma Derrogatória

É derogada a aplicação na área do PPRQGM do disposto no art.º 91 do Plano Diretor Municipal de Almada no que se refere ao número máximo de pisos, percentagem de ocupação do lote (plot), área mínima de lote (Al), à área máxima de construção dentro do lote em área de baixa densidade. É ainda alterado o zonamento constante da planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal de Almada, na área de intervenção, em virtude da alteração do solo rural (espaços verdes de proteção e enquadramento) para solo urbano.

Artigo 41.º Casos Omissos

Nos casos omissos aplicar-se-á o disposto no Plano Diretor Municipal de Almada e na demais legislação e regulamentos aplicáveis, nomeadamente o Regulamento Urbanístico do Município de Almada.

Artigo 42.º Direitos Adquiridos

A entrada em vigor do presente Plano não prejudica os direitos decorrentes de alvarás emitidos ou de licenças, comunicações, informações prévias ou projetos aprovados.

REGULAMENTO

Artigo 43.º Entrada em Vigor

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

Anexo V1

Perfis Transversais

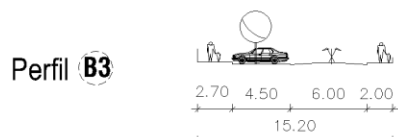
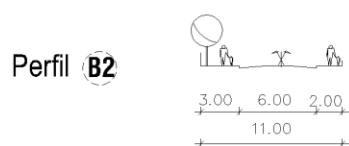
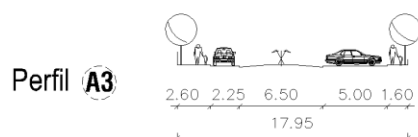
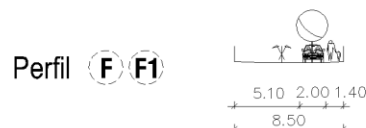
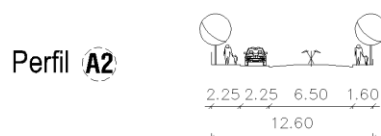
Os perfis transversais têm as seguintes dimensões:

VIAS	FAIXA RODAGEM	ESTAC.	PASSEIO
Perfil A – 11,35 m	6,50 m	-	3,00 / 1,85 m
Perfil A1 – 14,75 m	6,50 m	2,25 m	3,00 / 3,00 m
Perfil A2 – 12,60 m	6,50 m	2,25 m	2,25 / 1,60 m
Perfil A3 - 17,95 m	6,50 m	2,25/ 5,00 m	2,60 / 1,60 m
Perfil B,B1 – 10,20 m	6,00 m	-	2,40 / 1,80 m
Perfil B2 – 11,00 m	6,00 m	-	3,00 / 2,00 m
Perfil B3 – 15,20 m	6,00 m	4,50 m	2,70 / 2,00 m
Perfil C – 9,70 m	6,00 m	-	1,85 / 1,85 m
Perfil D,D1,D2,D3,D4, D5,D6 – 7,00 m	7,00 m Acesso condicionado Arborizado	-	-
Perfil E,E1,E2,E3,E4, E5,E6 – 7,00 m	7,00 m Acesso condicionado	-	-
Perfil F, F1 – 8,50 m	5,10m Acesso condicionado	2,00 m	1,40
Perfil F2 – 12,35 m	7,00 m Acesso condicionado Arborizado	2,25 m	3,10 m
Perfil AZ1 - 11,00 m	6,00 m	2,25 m	0,50*/ 2,25 m
Perfil AZ2 - 10,00 m	6,00 m	-	0,50*/ 3,50 m
Perfil Estrada Municipal - 13,50m	7,50 m		3,00 / 3,00 m

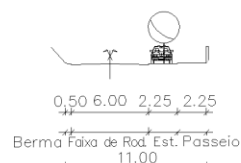
* - A largura indicada, de acordo com o perfil, corresponde à dimensão de berma.

REGULAMENTO

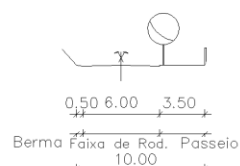
PERFIS TRANSVERSAIS TIPO:



Perfis Propostos para a Azinhaga:



PERFIL COM ESTACIONAMENTO **AZ1**



PERFIL SEM ESTACIONAMENTO **AZ2**

Perfil proposto ex - EN 10-1:

