



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E FUNCIONAL DE CACILHAS

REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto

Artigo 2º Natureza e Vinculação Jurídica

Artigo 3º Âmbito Territorial

Artigo 4º Relação com outros instrumentos de gestão territorial

Artigo 5º Conteúdo documental

Artigo 6º Objetivos

Artigo 7º Definições

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8º Servidões e Restrições

CAPÍTULO III Disposições relativas à ocupação do solo e à edificação

Artigo 9º Classificação do solo

Artigo 10º Organização espacial

Artigo 11º Rede viária

Artigo 12º Estacionamento público e estacionamento privado

Artigo 13º Espaços exteriores de utilização pública

Artigo 14º Espaços exteriores privados de utilização pública

Artigo 15º Pavimentos

Artigo 16º Árvores

Artigo 17º Equipamentos

Artigo 18º Cálculo e Distribuição da Edificabilidade

Artigo 19º Cedências

Artigo 20º Edificações a manter

Artigo 21º Usos do edificado

Artigo 22º Demolições

Artigo 23º Implantação

Artigo 24º Área do interface de transportes

Artigo 25º Classificação acústica e proteção contra o ruído



CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 26.º Salvaguarda de património

CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 27.º Execução do Plano

Artigo 28.º Regras para a Execução da UE1

Artigo 29.º Regras para a Execução da UE2

Artigo 30.º Operações de Perequação Compensatória dos Benefícios

Artigo 31.º Perequação Compensatória das Cedências

Artigo 32.º Perequação Compensatória dos Encargos de Urbanização

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33.º Remissões

Artigo 34.º Consulta do Plano

Artigo 35.º Norma revogatória

Artigo 36.º Casos Omissos

Artigo 37.º Entrada em vigor

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Objeto

1. O presente regulamento estabelece os princípios e as regras a que deverão obedecer todas as intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, a levar a efeito na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, adiante designado por PPRUFC ou Plano, assim como a ocupação, o uso e transformação do solo quanto à conceção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados.
2. O Regulamento do PPRUFC, aplica-se à área de intervenção definida na Planta de Implantação.

Artigo 2º Natureza e vinculação Jurídica

O PPRUFC 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.

Artigo 3º Âmbito Territorial

A área de intervenção do Plano delimitada na Planta de Implantação, que dele faz parte, situa-se na freguesia de Cacilhas, abrange uma superfície de aproximadamente 10,3 ha e tem os seguintes limites:

- a) Norte – rio Tejo e núcleo histórico de Cacilhas
- b) Sul – Avenida 25 de Abril e área do Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN)
- c) Nascente – rio Tejo
- d) Poente - núcleo histórico de Cacilhas, Rua Comandante António Feio e Rua Cândido dos Reis

Artigo 4º Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O PPRUFC é compatível com os seguintes instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional que vigoram na respetiva área de intervenção, designadamente:
 - 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.
- 2. O Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) é subsidiariamente aplicável em tudo o que não esteja expressamente regulado no PPRUFC sendo revogadas por substituição todas as disposições do regulamento daquele plano que contrariem o disposto no presente regulamento.

Artigo 5º Conteúdo documental

- 1. O PPRUFC 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 PPRUFC é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - c) Extratos do regulamento, das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDMA;
 - d) Planta da Divisão Cadastral Existente, escala 1/1000;
 - e) Planta do Cadastro Existente, Estatuto das Propriedades Municipais, escala 1/1000;
 - f) Planta de sobreposição da divisão cadastral existente com o parcelamento proposto, escala 1/1000;
 - g) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal, escala 1/1000;
 - h) Planta de Localização, escala 1/2000;
 - i) Planta de Enquadramento, escala 1/10000;
 - j) Planta da Situação Existente, escala 1/1000;
 - k) Planta de Apresentação, escala 1/1000;
 - l) Planta de Modelação do Terreno, escala 1/1000;
 - m) Planta das Infraestruturas rodoviárias, escala 1/1000;
 - n) Plantas dos traçados das redes de infraestruturas, escala 1/1000;
 - o) Perfis projetados, escala 1/1000;
 - p) Perfis Longitudinais dos Arruamentos, escala 1/1000 (incluídos nos desenhos);
 - q) Planta dos espaços exteriores e espaços verdes de utilização pública, escala 1/1000;
 - r) Planta das Unidades de Execução, escala 1/1000;
 - s) Planta com licenças ou autorizações de operações urbanísticas;
 - t) Fichas das Parcelas;
 - u) Planta de demolições, escala 1/1000;



- v) Planta de Zonas Inundáveis, escala 1/1000;
- w) Estudo tridimensional;
- x) Planta de ruído, escala 1/1000 e relatório;
- y) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 6º Objetivos

Tendo por referência os usos e os indicadores do PDMA em vigor e os pressupostos que fundamentaram os termos de referência do Plano, são propostos para a área de intervenção os seguintes objetivos:

- a) Reabilitação do núcleo antigo da freguesia de Cacilhas
- b) Resolução dos aspetos problemáticos existentes nas traseiras dos alinhamentos edificados das traseiras da Rua Cândido dos Reis e da Avenida 25 de Abril, promovendo a segurança dos espaços públicos e as adequadas condições de habitabilidade das edificações preexistentes.
- c) Resolução do espaço do morro de Cacilhas, conferindo-lhe usos e formas de ocupação relacionando-o preferencialmente com a área das antigas instalações da Parry & Son e Largo Alfredo Diniz, tirando partido das aberturas panorâmicas excecionais.
- d) Reversão urbana e funcional do espaço ocupado pelas docas, dado o seu valor patrimonial, admitindo-se a sua reversão funcional para outros usos.
- e) Adequação do nº de lugares de estacionamento de apoio ao interface e às restantes necessidades de modo equilibrado e em articulação com a restante oferta prevista na área de influência do terminal intermodal, tendo em conta os novos conceitos de mobilidade.
- f) No espaço público à cota baixa dar primazia ao peão estabelecendo relações de continuidade desde a área do Ginjal até à área do PUAN.

Artigo 7º Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, são adotadas as definições estabelecidas no diploma específico que regulamenta nesta matéria o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) e no Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA) bem como o disposto no artº 21.º do presente regulamento.

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8º Servidões e Restrições

Na Planta de Condicionantes encontram-se assinaladas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo, que vigoram na área do PPRUFC, as quais se regem pela legislação aplicável.

CAPÍTULO III Disposições relativas à ocupação do solo e à edificação

Artigo 9º Classificação e qualificação do solo

1. A área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano.
2. A área de intervenção do Plano corresponde na sua totalidade a solo urbanizado, integrando as seguintes duas subcategorias: solo edificado e solo edificável.
3. A qualificação funcional do solo, na área abrangida pelo Plano e em função da sua utilização dominante, processa-se segundo as seguintes categorias:
 - a) Espaços centrais e residenciais;
 - b) Espaços verdes;
 - c) Espaços de uso especial.

Artigo 10º 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, de comércio e de serviços, e usos mistos, de acordo com as características homogéneas arquitetónicas e funcionais propostas;
 - b) Em parcelas destinadas à implantação de equipamentos;
 - c) Em espaços verdes.

2. A Planta de Implantação, o quadro regulamentar nela inserido e as respetivas plantas de acompanhamento e perfis projetados, estabelecem:
 - a) A definição dos respetivos limites físicos, a área de implantação das construções e a identificação e quantificação dos usos e funções urbanas propostos;
 - b) Os alinhamentos de fachadas e as cotas altimétricas máximas para as coberturas dos edifícios;



- c) A área de implantação dos edifícios, a definição dos logradouros privados, a área total de construção e a sua distribuição pelos diferentes usos preconizados.

Artigo 11º Rede viária

1. A rede viária é estruturada de acordo com o traçado constante da Planta de Implantação e da Planta das Infraestruturas rodoviárias 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 seja posta em causa a coerência da solução viária e a definição dos espaços preconizadas no Plano.
3. As Vias de Acesso Público (incluindo percursos pedonais e de emergência) identificadas na Planta de Implantação deverão garantir os critérios de segurança contra incêndio constantes da legislação em vigor e ter as seguintes características:
 - a) Edifícios da categoria de risco 1 – largura mínima da via de acesso 3,5 m, altura livre ao longo da via 4 m, inclinação máxima 15% e capacidade de suporte da via 130 KN;
 - b) Edifícios da categoria de risco superior a 1 – largura mínima da via de acesso 6 m, altura livre ao longo da via 5 m, inclinação máxima 10% e capacidade de suporte da via 170 KN;
4. Os percursos pedonais referidos no número anterior devem dar cumprimento ao disposto na legislação aplicável, garantindo-se a mobilidade sem condicionamentos nos espaços públicos.

Artigo 12º Estacionamento público e estacionamento privado

1. Para efeito do cálculo da área de estacionamento privado necessária a veículos ligeiros será feita a aplicação dos parâmetros de cálculo do RPDM e em função das áreas de construção projetadas.
2. Para efeitos de cálculo das áreas de estacionamento para bicicletas devem ser aplicadas as disposições previstas no RUMA em vigor.

Artigo 13º Espaços exteriores de utilização pública

1. Os espaços exteriores de utilização pública, devidamente identificados na Planta de Implantação e na Planta dos Espaços Exteriores e Espaços Verdes de Utilização Pública correspondem às áreas não edificadas e não incluídas em lotes privados e são constituídos por áreas de circulação pedonal, automóvel e mista, áreas verdes e de estadia e restantes áreas de utilização pública.
2. Os espaços exteriores de utilização pública devem ser objeto de projeto de execução de arquitetura paisagista.



3. Nos projetos referidos no número anterior deve ser dado cumprimento ao disposto na legislação aplicável, garantindo-se a mobilidade sem condicionamentos nos espaços públicos.

Artigo 14º Espaços exteriores privados de utilização pública

1. Os espaços exteriores privados de utilização pública, devidamente identificados na Planta de Implantação e na Planta dos Espaços Exteriores e Espaços Verdes de Utilização Pública, correspondem a áreas não edificadas e a zonas abertas na projeção dos edifícios incluídas em parcelas privadas (pisos vazados) e são constituídas por áreas de circulação pedonal e mista (circulação de emergência), áreas verdes e de estadia e restantes áreas abertas.
2. As operações submetidas a controlo prévio que integrem espaços exteriores privados de utilização pública, são instruídas com projeto de arquitetura paisagista e/ou de arranjos exteriores.
3. As soluções previstas nos projetos referidos no número anterior devem ser coerentes com as soluções materiais e formais do projeto de arquitetura paisagista dos espaços exteriores de utilização pública.
4. O regime de utilização dos espaços exteriores privados de utilização pública será objeto de contrato a estabelecer entre os proprietários e a Câmara Municipal de Almada (CMA).
5. Nos projetos referidos no número 2 deve ser dado cumprimento ao disposto na legislação aplicável, garantindo-se a mobilidade sem condicionamentos nos espaços públicos.

Artigo 15º Pavimentos

1. A Avenida 25 de Abril segue o estipulado no "Projeto de Requalificação do Espaço Canal do Metro Sul do Tejo (MST) e dos Espaços Públicos Envolventes".
2. Para o pavimento da praça à cota 4,00, Av. Aliança Povo/MFA e Largo Alfredo Diniz, definem-se lajedos de pedra de vidro, bujardada a pico fino, combinadas com pavimento em placas do tipo "Soplacas".
3. Para remate/demarcação do limite do Largo nas zonas de contacto com o rio a Norte e Nascente, projeta-se uma bordadura com 0,60m de largura, em blocos de calcário branco bujardado a pico fino, sobrelevada 0,10m em relação ao pavimento.
4. O acesso de veículos ao núcleo histórico e ao cais do Ginjal, é pontuado/balizado no pavimento, através de elementos esféricos em calcário, o pavimento é em vidro grosso. A separação dos sentidos de circulação é assinalada no pavimento por grelha metálica de drenagem de águas pluviais, com o mesmo desenho e pormenor das caldeiras das árvores.
5. Os acessos viários e de peões, a partir da Rua Cândido dos Reis, da Rua Comandante António Feio, da Rua Frei Bernardo de Brito e do Largo Alfredo Diniz, aos edifícios projetados e à Praça elevada, são pavimentados com lajetas do tipo "Soplacas".



6. Nos percursos cicláveis e nos acessos que permitam a valência ciclável devem ser ponderadas soluções de pavimento que garantam a circulação da bicicleta com segurança e conforto, atendendo às disposições da memória descritiva da Rede Ciclável de Almada (RCA) e do RUMA sobre esta matéria.

Artigo 16º Árvores

1. Os alinhamentos de árvores estão definidos na Planta de Implantação e na Planta de Apresentação.
2. As espécies a plantar são as indicadas no Anexo 1 ao presente Regulamento.

Artigo 17º Equipamentos

As áreas destinadas aos equipamentos coletivos estão delimitadas na Planta de Implantação.

Artigo 18º Cálculo e distribuição da Edificabilidade

1. No cálculo da edificabilidade para as parcelas localizadas em Espaço Urbano Consolidado aplica-se o artigo 91.º do RPDM.
2. No cálculo da edificabilidade para as parcelas localizadas em Espaço Terciário, aplica-se o artigo 91.º conjugado com o artigo 108.º do RPDM.
3. Excetua-se desta aplicação a parcela existente onde se localiza a agência da Caixa Geral de Depósitos, que se rege pelo disposto no RPDM.
4. Considera-se ainda a majoração de 15% no cálculo, decorrente da aplicação do artigo 92º do RPDM.
5. A distribuição da edificabilidade é a que consta do PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO.

Artigo 19º Cedências

1. A localização das áreas a ceder para espaço público, bem como a localização das áreas a disponibilizar ao município para equipamentos colectivos, consta da Planta com as áreas de cedência para o Domínio Municipal.
2. Nas áreas cedidas para equipamento a delimitação das áreas edificáveis de equipamento é indicativa, podendo adaptar-se aos programas que vierem a ser definidos.
3. Sendo as cedências a efetuar pelos proprietários inferiores às que resultam da aplicação das normas previstas no RPDM haverá lugar a compensação em numerário ou espécie, de acordo com o Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas e Preços em vigor no concelho de Almada.



Artigo 20º Edificações a manter

1. Nas intervenções em edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas, (ARU), constante do Edital n.º 446/2011 do Município de Almada publicado no Diário da República, 2.ª série – n.º 94, de 16 de maio de 2011, aplicam-se as disposições específicas para operacionalização dessa área, com exceção dos edifícios assinalados na Planta de Demolições.
2. Nas restantes áreas do PPRUFC não inseridas na ARU de Cacilhas nem nas Unidades de Execução do Plano, aplica-se o disposto no RPDM e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 21º Usos do edificado

1. Os usos permitidos na área de intervenção identificados no quadro regulamentar são os seguintes: habitacional, misto e terciário, nos termos estabelecidos neste Regulamento e na Planta de Implantação, exceto nos lotes destinados a equipamentos.
2. Uso misto destinando-se a ser afeto a diversos usos compatíveis que podem integrar numa mesma unidade edificada, habitação, turismo, comércio, serviços, incluindo silos automóveis, e em que o peso relativo da função residencial corresponde a uma ocupação máxima de 40% da área bruta de construção total nessa unidade.
3. Na possibilidade de instalação de uma unidade hoteleira na parcela 1, esta não poderá deter uma classificação inferior a 4 estrelas, nos termos da legislação aplicável
4. Usos terciários destinam-se à ocupação por diversos serviços, públicos ou privados, nomeadamente, escritórios, comércio, turismo e restauração, áreas de ensino, investigação e conhecimento, serviços financeiros e outros.

Artigo 22º Demolições

As demolições necessárias à execução do Plano encontram-se assinaladas na respetiva planta.

Artigo 23.º Implantação

Os edifícios só podem implantar-se nos lotes dentro dos polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação e de acordo com os planos de alinhamento indicados.

Artigo 24.º Área do interface de transportes

1. A área do interface de transportes, como tal delimitada na Planta de Implantação, é considerada uma área de ocupação estabilizada.
2. Aquando da alteração da localização do terminal do MST, esta área deverá ser objeto de requalificação urbanística, devendo prever-se as devidas condições de acessibilidade à



zona do cais do Ginjal, privilegiando os modos suaves de transporte e espaços de recreio e lazer, assim como as áreas verdes e as praças que os compõem, sendo permitida a colocação de equipamentos de apoio às atividades referidas, com base em projetos de execução de espaços públicos. Será permitida a construção de edificações de apoio, nomeadamente quiosques e instalações sanitárias.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 25.º Classificação acústica e proteção contra o ruído

1. A área de intervenção, atendendo às tipologias de ocupação e uso preconizadas no Plano, para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, é considerada como zona mista.
2. De modo a assegurar a eficácia da aplicação das normas constantes do Regulamento Geral do Ruído na área de intervenção, especialmente das disposições constantes no n.º1 do art.º 6.º e ao nº 2 do artigo 7.º, pelo que nos espaços públicos específicos e ao longo das vias de tráfego, devem ser adotados os meios de condicionamento que assegurem a observância dos níveis de ruído, regulamentarmente permitidos.
3. Independentemente da aplicação e adoção dos meios de condicionamento referidos no número anterior, nos projetos e na execução das obras de construção dos edifícios devem ser adotadas e executadas soluções técnicas de minimização do ruído e vibrações gerados pelo tráfego e pelo serviço da infraestrutura ferroviária.

Artigo 26º Salvaguarda de património

A salvaguarda do património arqueológico na área do PPRUFC obedece ao seguinte:

1. Na zona correspondente ao imóvel classificado e respetiva área de proteção legal, identificadas na Planta de Condicionantes, todos os trabalhos, projetos e obras são precedidos de parecer prévio da entidade competente da Administração Central que tutela o património cultural, com vista a determinar as medidas de salvaguarda adequadas;
2. As obras que impliquem a mobilização do solo, nas áreas identificadas como sítios arqueológicos na Planta de Condicionantes, serão obrigatoriamente precedidas de sondagens arqueológicas de diagnóstico.
3. A entidade que tutela o património cultural, atendendo ao resultado dos trabalhos referidos no ponto anterior, emitirá parecer vinculativo com base nas disposições do regime legal específico.
4. As operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo e subsolo, na envolvente das áreas identificadas como sítios arqueológicos na Planta de Condicionantes e em áreas



consideradas de sensibilidade arqueológica, nomeadamente o morro de Cacilhas, serão objeto de acompanhamento arqueológico.

5. Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, o aparecimento fortuito de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra na área abrangida pelo Plano obriga à imediata:
 - a) Paragem dos trabalhos no local;
 - b) Comunicação à entidade que tutela o património cultural.
6. Os trabalhos referidos na alínea a) do ponto 5 só podem ser retomados após pronúncia da entidade referida na alínea b) do ponto anterior;
7. Na eventualidade de suspensão da obra devido a trabalhos arqueológicos será suspensa a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença ou admissão da comunicação prévia da obra em causa;
8. Nas situações legalmente previstas, os projetos de execução a desenvolver na área do Plano devem ser enviados à entidade que tutela o património cultural para emissão de parecer.

CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 27º Execução do Plano

1. O Plano abrange áreas consolidadas e áreas a urbanizar, sendo que para as primeiras o Plano não estabelece qualquer normativa, para além das constantes nomeadamente no RPDM, RUMA e ARU de Cacilhas. Para as segundas, são estabelecidas orientações executórias e perequativas.
2. São fixadas duas unidades de execução (UE), as quais correspondem à área onde o PPRUFC projeta a construção de novos edifícios, de novas vias, espaços destinados a equipamentos coletivos e espaços públicos orgânicos e inorgânicos.
3. As unidades de execução estão delimitadas na Planta das Unidades de Execução e identificadas como UE1 e UE2
4. A edificabilidade para estas unidades respeita as orientações do PDM, majoradas de 15% conforme art. 92.º do seu regulamento, sendo de 29233,89 m² para a UE1 e de 4500,00 m² para a UE2.

Artigo 28.º Regras para a execução da UE1

1. A unidade UE1 adotará o sistema de execução de cooperação
2. Visando a compatibilização entre o interesse público e o interesse privado, ocorrerá a permuta entre a totalidade do prédio designado por "B", e uma área do prédio designada



por "A" , ambos indicados na planta de cadastro, com uma edificabilidade igual à que, de acordo com o RPDM em vigor, teria a propriedade "B".

3. A referida permuta será acompanhada de contrato de urbanização no qual serão estabelecidos:
 - a) Os encargos da urbanização a cargo de cada um dos proprietários;
 - b) A responsabilidade pelo encargo de aquisição do prédio designado por "G", a demolir, conforme indicado na planta de demolições;
 - c) Os processos executórios, autónomos ou em parceria, para o desenvolvimento da urbanização, conforme Planta de Implantação.

Artigo 29.º Regras para a execução da UE2

1. A unidade UE2 adotarà o sistema de execução de compensação.
2. Na impossibilidade de aplicação do sistema indicado no número anterior, poderá ser utilizado o sistema de cooperação.
3. A operação será concretizada através de reparcelamento/loteamento que abranja a globalidade da área, sendo o respetivo alvará acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores, proprietários dos prédios abrangidos e promotores que estes entendam associar.
4. A execução do reparcelamento/loteamento exige uma associação entre proprietários, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa com o valor do respetivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;
 - b) Os custos dos projetos (urbanístico e das infraestruturas), das obras de urbanização e dos demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - c) Os encargos referidos em b) são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte;
 - d) O processo exige a participação de todos os proprietários, mas alguns podem declarar não pretender realizar o investimento referido em c), cabendo então aos restantes decidir, de entre eles ou promotores que entendam associar, quem assumirá os respetivos encargos;
 - e) Os prédios dos proprietários que não queiram participar no processo associativo poderão ser sujeitos a expropriação pela Câmara Municipal que, nesse caso, passaria a participar na associação como entidade proprietária;
 - f) Os lotes resultantes da operação de loteamento são objeto de avaliação e repartidos entre os interessados na proporção dos respetivos investimentos;



- g) Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos interessados na exata proporção do respetivo investimento, serão praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.

Artigo 30.º Operações de Perequação Compensatória dos Benefícios

1. A Área de Construção, constante do quadro inserido na Planta de Implantação, representa a área estabelecida pelo desenho urbano do PPRUFC, sendo a área decorrente do cálculo do direito de edificação distribuída por todas as parcelas, na proporção aproximada da área que representam na totalidade da superfície da Unidade de Execução.
2. O acerto decorrente da distribuição da edificabilidade encontra-se nos quadros inseridos no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPRUFC.
3. A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória incide sobre a área real e legal da propriedade. No caso da área registada na Conservatória ser diferente da área resultante do levantamento topográfico, esta será rectificada através de novo registo na Conservatória.

Artigo 31.º Perequação Compensatória das Cedências

A perequação compensatória relativa à distribuição das áreas de cedência projetadas no PPRUFC é efetuada proporcionalmente ao direito de edificação, atribuído a cada prédio.

Artigo 32.º Perequação Compensatória dos Encargos de Urbanização

Para efeito da perequação compensatória relativa à distribuição pelos diversos interessados dos encargos de urbanização, são considerados os custos relativos:

- a) À elaboração dos projetos e à execução de obras de criação ou de remodelação da rede viária, das infraestruturas em subsolo, do sistema de iluminação pública;
- b) À elaboração dos projetos e execução dos espaços públicos e do estacionamento público;
- c) À elaboração dos projetos e construção dos equipamentos.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33º Remissões

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



Artigo 34º Consulta do Plano

O PPRUFC pode ser consultado na Câmara Municipal de Almada e através do site da Direção Geral do Território.

Artigo 35º Norma revogatória

Na área do PPRUFC aplica-se o PDMA exceto no art.85º na Unidade de Execução 1, relativa à volumetria. É ainda alterado o zonamento constante da planta de ordenamento do PDMA na Unidade de Execução 1.

Artigo 36º Casos Omissos

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

Artigo 37º Entrada em vigor

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



ANEXO 1

O elenco de espécies a adotar no PPRUFC é apresentado na tabela seguinte:

		Largo superior		Outros espaços exteriores sem limitação de espaço	Arruamentos estreitos
		Zona permeável a Poente	Zona impermeável a Nascente (estacionamento subterrâneo)		
Árvores de porte elevado					
Folha persistente	<i>Sobreiro*</i> (<i>Quercus suber</i>)	✓		✓	
	<i>Azinheta</i> (<i>Quercus rotundifolia</i>)	✓		✓	
	<i>Pinheiro-manso</i> (<i>Pinus pinea</i>)	✓		✓	
	<i>Pinheiro-bravo</i> (<i>Pinus pinaster</i>)	✓		✓	
	<i>Carvalho-cerquinho</i> (<i>Quercus faginea</i>), mais pequena que as anteriores	✓		✓	
	<i>Alfarrobeira**</i> (<i>Ceratonia siliqua</i>)	✓		✓	
Árvores folha caduca	<i>Lôdão-bastardo</i> (<i>Celtis australis</i>) Alimento para aves	✓	✓	✓	
	<i>Tília</i> . A <i>T. platyphyllos</i> (<i>Tília-de-folhas-grandes</i>) e a <i>T. cordata</i> (<i>Tília-de-folha-pequena</i>) são espécies nativas. A <i>T. tomentosa</i> (<i>Tília-prateada</i>) é originária da Europa oriental.	✓	✓	✓	
	<i>Freixo</i> (<i>Fraxinus angustifolia</i>)	✓	✓	✓	✓
	<i>Pereira-brava</i> (<i>Pyrus bourgaenae</i>)	✓	✓	✓	
Árvores altas de copa alongada e pouca sombra	<i>Choupo-negro</i> (<i>Populus nigra</i>)				✓
Pequenas árvores					
	<i>Oliveiras</i> (<i>Olea europaea</i>), substituindo as olaias ou abrunheiros-de-jardim. Folhas perenes		✓		✓
	<i>Azereiro</i> (<i>Prunus lusitanica</i>), até 10m, como os abrunheiros-de-jardim. Folhas perenes. Alimento para aves		✓		✓

* O **Sobreiro** foi classificado como a árvore Nacional de Portugal.

** A **Alfarrobeira** foi classificada como a árvore do centenário da República em Almada.