

REGULAMENTO

ÍNDICE

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Capítulo II

CONDICIONANTES

Capítulo III

CONDIÇÕES GERAIS E PRÉVIAS

Secção I - Rede Viária e Estacionamento

Secção II – Demolições

Secção III – Remodelação de terrenos

Secção IV - Estrutura e estabilidade das edificações e arribas

Capítulo IV

USOS DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Secção I - Classificação e Qualificação do Solo

Secção II – Espaços Centrais

Subsecção I – Espaços Centrais de Reversão Urbanística

Subsecção II – Espaços Centrais de Estruturação Urbanística

Subsecção III – Espaços Centrais Consolidados de Usos Mistos

Secção III – Espaços de Uso Especial

Subsecção I – Espaços Turísticos

Subsecção II – Espaços de Equipamentos

Secção IV – Espaços de Atividades Económicas

Secção V – Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

Capítulo V

QUALIDADE URBANÍSTICA E ARQUITETÓNICA

Secção I – Disposições Gerais

Secção II – Condições de Arquitetura

Secção III – Resíduos Sólidos Urbanos

Capítulo VI

CEDÊNCIAS E EXECUÇÃO DO PLANO

Capítulo VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Anexos

Anexo I – Quadro de Índices e Parâmetros

Anexo II – Quadro de Valores Globais

Anexo III – Quadro de Áreas

Anexo IV – Esquema de Perfis transversais das vias

Anexo V – Fichas de Caracterização de cada um dos Lotes

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Enquadramento Legal e Âmbito de Aplicação

1. O Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (PPCG) é um instrumento de gestão territorial, elaborado nos termos do Decreto - Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redação do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto e atualizado à luz do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de Maio.
2. O PPCG tem natureza de regulamento administrativo, vinculando diretamente as entidades públicas e os particulares às regras que estabelece quanto à ocupação, uso e transformação do solo na respetiva área de intervenção, sendo elaborado e instruído de modo a ter efeitos registais em conformidade com o regime legal citado no número anterior.
3. A área de intervenção do PPCG, na qual se aplicam todas as disposições do presente Regulamento, integra uma área de cerca de 8,04 hectares, representada na Planta de Implantação, limitada a Norte pelo Rio Tejo, a Sul pela Arriba e Quinta do Almaraz, a Poente pelo Jardim do Rio e Núcleo Histórico de Olho-de-Boi e a Nascente pelo Largo Alfredo Dinis em Cacilhas.

Artigo 2.º

Objetivos

O PPCG tem como objetivos principais:

- a) A requalificação, recuperação e revitalização do Cais do Ginjal, assente na manutenção do caráter e das particularidades espaciais existentes, nomeadamente as proporções volumétricas da primeira linha de fachada, preservando a sua memória histórica e a sua lógica construtiva, privilegiando a recuperação dos edifícios da frente ribeirinha e favorecendo o usufruto do rio pela população;
- b) A estabilização sustentável da arriba, mantendo o espaço o mais naturalizado possível, de modo a permitir a conciliação dos valores ecológicos em presença com as potencialidades paisagísticas, desenvolvendo uma malha urbana que tenha em conta a topografia e que garanta as condições adequadas de estabilidade do terreno, a segurança das pessoas e bens e as acessibilidades ao local;
- c) A promoção de fatores de dinamização cultural, patrimonial e turística, potenciando o caráter único e a identidade do local ao preservar e valorizar as especificidades patrimoniais, naturais e paisagísticas, com o desenvolvimento racional e sustentável de atividades turísticas e de recreio e lazer;
- d) A criação de condições favoráveis à atração de “Indústrias Criativas” incentivando a sua implementação como uso dinamizador associado à Habitação, Comércio/Serviços/Indústria Compatível e Estabelecimentos Turísticos, a par da concretização de Espaços Públicos e Equipamentos.

Artigo 3.º

Relação com os outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O PPCG teve em conta as orientações estratégicas constantes do Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e do Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa.
2. O PPCG é genericamente compatível com as orientações estratégicas do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) para a UNOP1, sem prejuízo da prevalência da aplicação das disposições do PPCG, quando não se coadunem com as normas do PDMA, que se consideram assim, nos termos da lei, derrogadas pelo Plano de Pormenor na respetiva área de intervenção
3. Consideram-se derrogadas pelo presente plano de pormenor, não se aplicando na respetiva área de intervenção os artigos 10.º, 85.º, 94.º, 108.º, 127.º e 129.º do PDMA, na medida em que a disciplina prevista no plano de pormenor seja com este incompatível.
4. O Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA) aplica-se à área de intervenção deste plano sempre que não se verifiquem contradições com as disposições específicas do mesmo, caso em que as regras do plano prevalecem.

Artigo 4.º

Conteúdo Documental

1 - O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento do Plano de Pormenor e respetivos anexos (Anexo I – Quadro de Índices e Parâmetros, Anexo II – Quadro de Valores Globais, Anexo III – Quadro de Áreas, Anexo IV – Esquema de Perfis transversais das vias e Anexo V – Fichas de Caracterização de cada um dos Lotes);
- b) **P-EF.01** – Planta de Implantação - 1/500;
- c) **P-EF.02** – Planta de Condicionantes - 1/500.

2 - O plano é acompanhado pelos seguintes elementos de natureza complementar:

- 1) Relatório e respetivos anexos (ANEXO I - Quadro de Sistematização; ANEXO II – Carta Síntese de Riscos, ANEXO III - Ata de Reunião com as Entidades; ANEXO IV - Informação DEP nº121/2011; ANEXO V - Levantamento Fotográfico);
- 2) Relatório Ambiental;
- 3) Relatório e Planta - Indicação das Licenças / Autorizações de Operações Urbanísticas Emitidas;
- 4) Programa de Execução e Financiamento;
- 5) Estudo de Ruído (Relatório sobre recolha de dados acústicos e mapa de ruído);
- 6) Estudo Geotécnico;
- 7) Fichas de Dados Estatísticos (de acordo com o modelo da DGT);
- 8) **P-EG.01** Planta de Localização – 1/5000;
- 9) **P-EG.02** Planta de Enquadramento – 1/2500;
- 10) **P-EG.03** Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – 1/1000;
- 11) **P-EG.04** Extrato da Planta de Condicionantes do PDM – 1/1000;
- 12) **P-EA.01** Planta de Situação Existente – 1/500;
- 13) **P-EA.02** Alçados - Situação Existente – 1/500;
- 14) **P-EA.03** Perfis 1 ao 4- Situação Existente – 1/500;
- 15) **P-EA.04** Perfis 5 ao 7 - Situação Existente – 1/500;
- 16) **P-EA.05** Perfis 8 ao 10 - Situação Existente – 1/500;
- 17) **P-EA.06** Perfis 11 ao 14 - Situação Existente – 1/500;

- 18) **P-EA.07** Planta de Síntese ou de Apresentação – 1/1000;
- 19) **P-EA.08** Alçados – 1/500;
- 20) **P-EA.09** Perfis 1 ao 4 – 1/500;
- 21) **P-EA.10** Perfis 5 ao 7 – 1/500;
- 22) **P-EA.11** Perfis 8 ao 10 – 1/500;
- 23) **P-EA.12** Perfis 11 ao 14 – 1/500;
- 24) **P-EA.13** Planta de Demolições – 1/1000;
- 25) **P-EA.14** Planta de Acessibilidades – 1/1000;
- 26) **P-EA.15** – Planta Cadastral
- 27) **P-PAI.01** Plano dos Espaços Exteriores – 1/500;
- 28) **P-PAI.02** Plano de Modelação do Terreno – 1/1000;
- 29) **P-PAI.03** Perfis 1,2,3 Transversais dos arruamentos – 1/200;
- 30) **P-PAI.04** Perfis 4,5,6 Transversais dos arruamentos – 1/200;
- 31) **P-INF.01** Planta das Medidas de Segurança – 1/1000;
- 32) **P-INF.02** Planta da Rede de Infraestruturas de Saneamento Básico – 1/1000;
- 33) **P-INF.03** Planta da Rede de Infraestruturas de Abastecimento de Águas – 1/1000;
- 34) **P-INF.04** Planta da Rede de Infraestruturas de Média Tensão – 1/1000;
- 35) **P-INF.05** Planta da Rede de Infraestruturas de Gás – 1/1000;
- 36) **P-INF.06** Planta da Rede de Telecomunicações – 1/1000;
- 37) **P-INF.07** Rede Viária – Plantas e Perfis Longitudinais – 1/2, 1/1000 e 1/100;
- 38) **P-TF.01** Plantas de Transformação Fundiária (com quadro identificativo dos novos prédios) – 1/1000;
- 39) Participação Recebida em Sede de Discussão Pública.

Artigo 5.º

Definições

1. Na interpretação e aplicação do Plano devem ser seguidas as seguintes definições:

- 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 edificação:** dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- c) **Área de construção ou de pavimentos cobertos (Ac):** soma da área bruta (medida pelo extradorso das paredes exteriores) de todos os pavimentos dos edifícios. Para efeitos do cálculo da área de construção não são consideradas as áreas de pavimento exterior descobertas (terraços). Não são igualmente consideradas as áreas de pavimento exterior cobertas (varandas e alpendres) quando a área destas seja inferior a 5% da área do piso em que se inserem;
- 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) **Centro Cívico** – Projeto integrado constituído pelo “Casa da Juventude”, e Edifício de Estacionamento Coberto;
- f) **Cota de Soleira (c.s.):** cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- g) **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: $Dhab = F / As$;
- h) **Edificabilidade:** quantidade de edificação que, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis, pode

ser realizada numa dada porção do território;

- i) **Equipamento de Utilização Coletiva:** edificações e espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;
- j) **Espaços verdes e 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;
- k) **Ficha de Caracterização:** Ficha individual para cada lote integrado no Plano, onde são estabelecidos os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que segue em anexo ao Regulamento e deste faz parte integrante;
- l) **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;
- m) **Índice de ocupação do solo (Io):** 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: $I_o = (\sum A_i / A_s) \times 100$;
- n) **Índice de utilização do solo (Iu):** 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: $I_u = \sum A_c / A_s$;
- o) **Índice máximo de ocupação por piso:** resulta da aplicação de uma determinada percentagem sobre a Área de Implantação (A_i) para cada um dos pisos. As percentagens podem ser diferentes em cada um dos pisos;
- p) **Indústria Compatível:** compreende as atividades industriais, cujo controlo prévio seja da competência do município, não estejam sujeitos a licenciamentos específicos adicionais em matéria ambiental e não produzam impactes significativos incompatíveis com os restantes usos;
- q) **Largura do arruamento (L):** distância, medida ao nível do piso térreo, entre os planos marginais dos edifícios que marginam um arruamento entre dois entroncamentos sucessivos. No caso de arruamentos de largura variável, a largura a adotar para efeitos do cálculo do número de pisos é a largura média no troço considerado;
- r) **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;
- s) **Lote:** prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
- t) **Número de Pisos:** número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção de caves;
- u) **Obras de Construção:** obras de criação de novas edificações;
- v) **Obras de Manutenção:** conjunto de operações preventivas destinadas a manter em bom funcionamento, quer um edifício como um todo, quer cada um das suas partes constituintes;
- w) **Obras de Reabilitação:** obras de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- x) **Parcela:** área de terreno correspondente a uma unidade cadastral, não resultante de operação de loteamento e, eventualmente, a sujeitar a operação urbanística;
- y) **Edifício de Estacionamento:** local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, em estrutura edificada de superfície;
- z) **Percursos Cicláveis:** itinerário contínuo adequado à circulação de bicicletas, com sinalização própria e apresentando declives e pavimentação adequados a este fim, podendo assumir tipologias diferentes;

- aa) **Polígono de Implantação:** linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior do qual é possível edificar, respeitando a capacidade de edificabilidade máxima definida pelo Plano e os alinhamentos e recuos obrigatórios;
 - bb) **Prédio:** parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporadas ou assentes com carácter de permanência;
 - cc) **Primeira linha de Construção:** corresponde a todas as construções em que pelo menos uma das fachadas confine diretamente com o Cais do Ginjal;
 - dd) **Profundidade de um Edifício:** distância compreendida entre o plano da fachada anterior e o plano da fachada posterior, considerada acima do nível do solo;
 - ee) **Recuo:** distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício;
 - ff) **Uso compatível:** novo uso que se pode instalar simultaneamente com outro dentro de uma área com limites estáveis e ocupando uma determinada percentagem dessa área, até 50%;
 - gg) **Uso dominante:** uso com preponderância acima dos 50%, dentro de uma área com limites estáveis;
 - hh) **Segunda linha de Construção:** corresponde a todas as construções com acesso viário e/ou pedonal através do Cais do Ginjal e situadas a sul da Primeira linha de construção;
 - ii) **Superfície ou área do lote (AI):** soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respetivos logradouros, no caso de este ser privado;
 - jj) **Trapeira:** janela aberta nas coberturas inclinadas para iluminação e ventilação com geometria horizontal e vertical, nunca apresentando um desenvolvimento paralelo à inclinação do telhado;
 - kk) **Unidade de Execução:** área a sujeitar a intervenção urbanística com identificação de todos os prédios abrangidos;
- II) **Valor modal:** valor que regista maior número de observações (valor mais frequente).

2. As definições anteriores acolhem e complementam as previstas no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, que se aplica supletivamente nos casos não previstos nas alíneas do n.º1.

CAPITULO II CONDICIONANTES

Artigo 6.º

Serviços administrativos e restrições de utilidade pública

1. As serviços administrativos e as restrições de utilidade pública que incidem sobre a área de intervenção do PPCG estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:
 - a) Serviço Militar e Aeronáutica - BA6 - Base Aérea do Montijo (Decreto n.º 42090, de 7 de Janeiro de 1959);
 - b) Serviço Aeronáutica – Aeroporto de Lisboa (Decreto n.º 48542, de 24 de Agosto de 1968);
 - c) Serviço Arqueológica – Sítio de Interesse Público - Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz, (Portaria 266/2013 de 10 de Maio 2013);
 - d) Serviço Portuária – Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa, APL (Decreto-Lei n.º 336/98, de 3 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 46/2002, de 2 de março);
 - e) Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Almada – Arriba; Faixas de Proteção à Arriba e Encostas com Declives Superiores a 30% (Resolução do Conselho de Ministros n.º 34/96, de 6 de Abril, alterada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/2005, de 21 de Fevereiro e Portaria 1284/2010 de 16 de dezembro);
 - f) Domínio Público Hídrico (Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, com as alterações introduzidas pela Lei

34/2014, de 19 de Junho).

2. A ocupação, uso e transformação do solo nas zonas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições referidas no artigo anterior obedece ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

Artigo 7.º

Zoneamento acústico

1. Atendendo ao tipo de ocupação do solo atual e previsto na área de intervenção do PPCG é na sua totalidade classificada, de acordo com os critérios do Regulamento Geral do Ruído, como zona mista, como zona mista.
2. Sem prejuízo da aplicação do Regulamento citado no número anterior, as zonas mistas não devem ficar expostas a níveis sonoros superiores aos limites Lden (indicador global diurno – entardecer - noturno) de 65 dB(A) e Ln (indicador noturno) de 55 dB(A).
3. Os projetos de edificação devem prever medidas de minimização do ruído, nomeadamente de isolamento sonoro das fachadas, em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 8.º

Zonas inundáveis

1. Constituem zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias, nos termos do Decreto-Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, e de acordo com as orientações da Administração de Região Hidrográfica do Tejo I.P. os terrenos integrados na área de intervenção do PPCG situados abaixo da cota 3,70 referente ao nível 0 das águas do mar.
2. As zonas referidas no número anterior encontram-se representadas na Planta de Condicionantes do PPCG.
3. Nas Zonas Inundáveis serão implementadas soluções técnicas que minimizam a probabilidade de cheias e o potencial impacto das águas em caso de galgamento, nomeadamente:
 - a) Aterro das zonas abaixo do nível de cheia à cota 3.70, até uma cota de valor 4.0 ou superior, com a consequente menor exposição à subida das águas, a executar com recurso aos desaterros decorrentes das obras da segunda linha de construção;
 - b) Construção de uma nova frente para o Cais com aumento da sua profundidade num mínimo de 6 m e da sua altura em relação às águas (variação ao cais existente entre 0,75 e 1,65), assim como a introdução de um novo perfil com características defletoras apto a minimizar o impacto e potencial galgamento das ondas de geração local associadas a condições meteorológicas adversas.
4. Não é admitido o uso habitacional no piso 0 de todas as construções ao longo do Cais na primeira ou segunda linha de construção.
5. A ocupação das áreas correspondentes aos pisos +0 e funcionalmente afetas ao uso habitacional destina-se a assegurar apenas o mínimo essencial para implementar o acesso aos pisos superiores, estacionamento privativo e zonas técnicas complementares.
6. A área objeto de operações urbanísticas permanecerá abaixo do nível de cheia apenas nas zonas de concordância com os limites do PPCG e que correspondem aos espaços consolidados a manter no jardim do Rio e largo Alfredo Dinis, Cacilhas.

Artigo 9.º

Zonas de Salvaguarda de pessoas e bens

O PPCG define zonas afetas em exclusividade à salvaguarda de pessoas e bens, identificadas no Plano e que visam assegurar as seguintes funcionalidades:

- a) O acesso, circulação e manobra dos meios de socorro em toda a área de ocupação humana do Plano em condições de segurança e celeridade;
- b) O estacionamento dos veículos prioritários junto a cada uma das áreas potencialmente sinistradas, à distância e em ângulo adequados à sua intervenção;
- c) A condução para local seguro, a manutenção em segurança e a evacuação de pessoas, em caso de sinistro.

Artigo 10.º

Achados arqueológicos

Se no decurso da execução de obras de urbanização ou de edificação forem encontrados vestígios arqueológicos, os trabalhos serão suspensos de imediato e os achados comunicados, no prazo de 48 horas, à autoridade do património cultural competente e à Câmara Municipal de Almada, para que, nos termos da lei do património cultural, seja avaliado o seu valor e assegurada a guarda dos referidos testemunhos e decretadas as providências convenientes.

Artigo 11.º

Ónus de passagem pública

1. Nas áreas privadas sujeitas a ónus de passagem pública a peões ou a peões e veículos, assinaladas na Planta de Implantação, será garantido o direito de passagem de acordo com o estabelecido nas peças desenhadas do PP e nas fichas de caracterização de cada lote.
2. Estão sujeitas a ónus de passagem pública a peões os seguintes Lotes: 13, 19, 24, 27, 28, 29, 30 e 31.
3. Estão sujeitas a ónus de passagem pública a peões e veículos os seguintes Lotes: 8, 12, 16 e 21.

CAPITULO III

CONDIÇÕES GERAIS E PRÉVIAS

Secção I

Rede Viária e Estacionamento

Artigo 12.º

Rede Viária

1. A rede viária que se representa na Planta da Rede de Infraestruturas Rodoviárias é funcionalmente constituída por Vias de Acesso Local e apresenta as características definidas nas peças desenhadas do PP.
2. Os perfis transversais a adotar para as vias que integram o plano encontram-se graficamente representados no Anexo IV deste Regulamento.

3. São consideradas no Plano, três tipos de vias:
 - a) Cais - Via mista com secção de 6 metros, sem passeios definidos e com utilização conjunta viária e pedonal da faixa de rodagem;
 - b) Eixo das Artes e vias de ligação ao Cais – Via mista com faixa de rodagem de 6 metros sem passeios definidos;
 - c) Vias sem saída - Vias mistas com faixa de rodagem de 7 metros, sem passeios definidos mas sem utilização conjunta viária e pedonal e com implantação de impasse.
4. Não poderão ser materializados passeios sobrelevados e segregados da zona de circulação de veículos, mas a sua largura total deve ter em atenção as dimensões referidas nos números anteriores.

Artigo 13.º

Modalidades de estacionamento

1. O estacionamento na área do Plano compreende as seguintes modalidades:

- a) Estacionamento público em espaço exterior público;
- b) Estacionamento público em espaço privado – Edifício de estacionamento;
- c) Estacionamento privado no interior do lote.

Artigo 14.º

Estacionamento público em espaço exterior público

1. O estacionamento público em espaço exterior público é restrito a residentes e visitantes, nas seguintes situações:
 - a) Carga e descarga de pessoas e mercadorias;
 - b) Operações de emergência;
 - c) Apoio a utilizadores de mobilidade condicionada.

Artigo 15.º

Estacionamento público em espaço privado – Edifício de estacionamento

1. O Edifício de Estacionamento em estrutura edificada acima do solo, localizado no Lote 37 e identificado na Planta de Implantação destina-se em exclusivo a estacionamento automóvel e comporta 350 lugares.
2. O Edifício de Estacionamento constitui um espaço de utilização coletiva, que comporta no mínimo o seguinte:
 - a) Estacionamento público para visitantes e residentes, em regime de rotatividade, num mínimo de 70 lugares;
 - b) Estacionamento privado associado ao equipamento “Casa da Juventude”, num total de 7 lugares;
 - c) Estacionamento privado associado ao equipamento “Centro Paroquial”, num total de 7 lugares;
 - d) Estacionamento privado associado ao equipamento a instalar no Lote 33, num valor mínimo de 1 lugar de estacionamento;

e) Estacionamento a afetar de forma temporária ou definitiva às atividades a implementar na área do Plano (Habitação, Comércio, Serviços), de 265 lugares, admitindo-se uma tolerância de 10% deste valor.

Artigo 16.º

Estacionamento privado no interior do lote

1. O estacionamento privado no interior do lote poderá ter lugar no piso +0 ou em cave, de acordo com o definido nas fichas de caracterização para cada lote.
2. O estacionamento privado no interior dos lotes com uso habitacional é obrigatório com uma dotação mínima de um lugar por fogo.
3. O estacionamento privado no interior do lote 35 (uso para comércio / serviços) é obrigatório devendo prever-se um lugar de estacionamento por cada 150m² de área de construção.

Secção II

Demolições

Artigo 17.º

Demolições Admissíveis na área do Plano

1. Os edifícios a demolir para efeitos de execução do Plano encontram-se assinalados na Planta de Demolições (P-EA.13).
2. As demolições poderão ser integrais, ou com recuperação parcial do edificado existente de acordo com o previsto na Planta de Demolições (P-EA.13).
3. Nas situações não previstas na Planta de Demolições (P-EA.13), as demolições serão admitidas, nas seguintes situações:
 - a) Quando se afigurem necessárias à execução do PPCG;
 - b) Quando os edifícios careçam de condições de segurança ou de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva beneficiação ou reparação seja técnica ou economicamente inviável;
 - c) Quando as características arquitetónicas dos edifícios ou a sua integração urbanística revelem falta de qualidade ou desadequação.

Secção III

Remodelação de terrenos

Artigo 18.º

Movimentação de terras

Com exceção das escavações respeitantes aos pisos em cave, as movimentações de terras devem limitar-se às modelações de terreno, referenciadas no Plano de Modelação do Terreno (P-PAI.02)

Artigo 19.º

Drenagem das águas pluviais

1. A drenagem das águas pluviais deverá ser efetuada através de pontos de recolha de águas, superficialmente, através de caleiras nos pavimentos, e absorvidas diretamente pelo terreno nas áreas plantadas.
2. A drenagem das águas pluviais nas áreas pavimentadas do Arruamento interior deverá ser feita no eixo Norte da faixa rodagem.
3. Os passeios do Arruamento interior deverão ter transversalmente uma pendente com inclinação mínima de 1,5%.
4. A drenagem das águas pluviais no Cais deverá ser feita no limite Norte do mesmo, devendo a via que constitui o Cais apresentar transversalmente uma pendente com inclinação mínima de 1,5%.
5. Em fase de projetos de execução, a drenagem superficial deverá ser garantida pela variação da inclinação longitudinal (planos com pendentes compreendidas entre 1,5% e 4% de inclinação).

Artigo 20.º

Gestão de Resíduos de Construção e Demolição

A gestão de resíduos de construção e demolição decorrentes das operações urbanísticas a realizar na área de intervenção do Plano submete-se às normas, princípios e práticas estabelecidos na legislação e regulamentos municipais aplicáveis.

Secção IV

Estrutura e estabilidade das edificações e arribas

Artigo 21.º

Estabilidade dos edifícios em contacto direto com a Arriba e seus depósitos

Os projetos de engenharias das edificações em contacto com a Arriba e seus depósitos de vertente e/ou superfícies escarpadas, incluirão, obrigatoriamente, as seguintes subespecialidades específicas:

- a) Projeto de Escavação e de Contenção Provisória dos maciços e das superfícies escarpadas e respetivos depósitos de vertente;
- b) Projeto de Fundações dos Edifícios;
- c) Projetos de Estrutura em Elevação dos Edifícios (acima da cota de fundação respetiva).

Artigo 22.º

Projeto de escavação de contenção provisória da Arriba

1. Os projetos de escavação e de contenção provisória da arriba serão desenvolvidos por um engenheiro civil especializado em geotecnia, com especialização atestada por declaração emitida pela Ordem dos Engenheiros Portuguesa, ou pela entidade habilitada para o efeito em caso de técnico inscrito noutro país.

2. Os projetos referidos no número anterior deverão ser desenvolvidos de acordo com a regulamentação de estruturas europeia, designadamente o Eurocódigo e terão obrigatoriamente por base um relatório de reconhecimento geológico e geotécnico relativo ao maciço da fundação, depósitos de vertente e superfícies escarpadas das arribas no troço interessado em cada uma das edificações a construir.
3. A contenção provisória do maciço e dos depósitos de vertente deve efetuar-se com recurso a soluções técnicas adequadas.
4. O projeto de escavação deverá consagrar uma descrição detalhada dos procedimentos, bem como dos meios técnicos e de equipamento a usar na escavação do maciço e/ou dos depósitos de vertente, bem como da tecnologia a usar na sua contenção provisória ao longo de toda a altura de corte.

Artigo 23.º

Projeto de fundações dos edifícios

1. Os projetos de fundações dos edifícios serão obrigatoriamente subscritos por engenheiro civil especializado em Geotecnia, com especialização atestada por declaração emitida pela Ordem dos Engenheiros Portuguesa, ou pela entidade habilitada para o efeito em caso de técnico inscrito noutro país.
2. Os projetos de fundações terão obrigatoriamente por base um relatório de reconhecimento geológico e geotécnico relativo ao maciço da fundação e depósitos de vertente interessados em cada uma das edificações a construir.
3. Os projetos referidos no número anterior deverão ser desenvolvidos de acordo com a regulamentação europeia de estruturas designadamente o Eurocódigo e deverão conter uma descrição rigorosa do tipo e condições das fundações a adotar, sejam elas fundações profundas ou diretas e dos respetivos parâmetros geotécnicos considerados.

Artigo 24.º

Projeto de Estrutura dos edifícios

1. Os projetos de estruturas referentes à estrutura em elevação e paredes de cave serão obrigatoriamente subscritos por engenheiro civil especializado em Estruturas, com especialização atestada por declaração emitida pela Ordem dos Engenheiros Portuguesa, ou pela entidade habilitada para o efeito em caso de técnico inscrito noutro país.
2. Os projetos de estruturas das edificações devem obrigatoriamente explicitar as ações decorrentes dos impulsos da Arriba, bem como da sua amplificação, em consequência de ação sísmica.
3. Os projetos de estruturas deverão pautar pelos Eurocódigos 1, 2 e 8, no caso de estruturas em betão-armado ou betão armado pré-esforçado, e pelos Eurocódigos 3 e 4, se for prevista estrutura metálica ou metálica mista.

Artigo 25.º

Estruturas de contenção e estabilização das superfícies escarpadas livres de edificações

1. Os projetos de contenção definitiva das superfícies escarpadas serão obrigatoriamente subscritos por engenheiro civil especializado em Geotecnia, com especialização atestada por declaração emitida pela Ordem dos Engenheiros Portuguesa, ou pela entidade habilitada para o efeito em caso de técnico inscrito noutro país.

2. Aplicar-se-ão às estruturas de contenção e estabilização de superfícies escarpadas, sistemas de contenção ligeira, designadamente revestimento com redes metálicas galvanizadas, cabos de aço de reforço e, quando necessário, barreiras dinâmicas.
3. A escolha dos sistemas de fixação deverá ser precedida de uma campanha de sondagens, sendo as fixações, sempre que possível, efetuadas por meio de pregagem selada definitiva.

Artigo 26.º

Estruturas de alargamento da via rodoviária marginal ao Rio Tejo

1. A obra de alargamento da via rodoviária marginal ao Rio Tejo deverá ser assente em estacas ou pilares.
2. O tabuleiro que suporta a obra de alargamento da via rodoviária será sempre que possível construído em peças de betão armado pré-fabricado ou betonagem “in situ”.

CAPÍTULO IV

USOS DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Secção I

Classificação e qualificação do solo

Artigo 27.º

Categorias e Subcategorias de Espaço

1. O PPCG integra exclusivamente solo classificado como urbano.
2. A qualificação do solo urbano decorre da sua integração nas seguintes categorias, que por sua vez se desagregam em subcategorias adequadas à estratégia de desenvolvimento local e ao modelo de organização espacial proposto, delimitadas na Planta de Implantação:
 - a) Espaços Centrais;
 - i. Espaços Centrais de Reversão Urbanística (ECRU);
De Uso Habitacional Unifamiliar;
 - ii. Espaços Centrais de Estruturação Urbanística (ECEU);
De Uso Habitacional Unifamiliar;
De Uso Misto.
 - iii. Espaços Centrais Consolidados (ECC);
 - b) Espaços de Uso Especial (EUE);
 - i. Espaços Turísticos;
 - ii. Espaços de Equipamentos;
 - c) Espaços de Atividades Económicas (EAE).
 - d) Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC).;
 - i. Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento;
 - ii. Espaços de Circulação, Estadia e Lazer;

Secção II

Espaços Centrais

Subsecção I

Espaços Centrais de Reversão Urbanística (ECRU)

Artigo 28.º

Objetivos

Nos Espaços Centrais de Reversão Urbanística (ECRU) pretende-se privilegiar a reabilitação do edificado, a recuperação do espaço exterior público e privado de utilização pública, assim como a refuncionalização dos usos.

Artigo 29.º

Composição

Os ECRU, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação destinam-se a funções residenciais com edificações maioritariamente destinadas a Habitação Unifamiliar.

Artigo 30.º

Regime Específico

1. Integram os ECRU de Habitação Unifamiliar os lotes 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 e 26.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes incluídos em ECRU referidos no número anterior estão sujeitas ao seguinte regime específico:
 - a) Uso preferencial para habitação unifamiliar por via da reversão do edificado existente, preservando as características das fachadas e características formais;
 - b) Uso não habitacional admitido até um valor máximo de 25% da edificabilidade máxima estabelecida para o uso habitacional;
 - c) Proibição de construção de caves;
 - d) Interdição do uso habitacional ao nível do r/c, à exceção do respetivo acesso à habitação, estacionamento privado zonas técnicas e locais de armazenamento;
 - e) Implementação do acesso principal pedonal, assim como do acesso automóvel pela fachada Sul;
 - f) Estacionamento privado em cada lote destinado em exclusivo à habitação, contemplando um mínimo de 1 lugar por fogo.
3. Os edifícios a construir nos lotes incluídos em ECRU podem-se destinar a abarcar usos mistos de habitação, comércio, serviços e indústria compatível com uso habitacional, nos termos do art.º 62º do Decreto-Lei no 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro.

Subsecção II

Espaços Centrais de Estruturação Urbanística (ECEU)

Artigo 31.º

Objetivos

Nos Espaços Centrais de Estruturação Urbanística (ECEU) pretende-se a implementação de novas construções.

Artigo 32.º

Composição

Os ECEU, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação são compostos por:

- a) Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Uso Habitacional Unifamiliar;
- b) Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Uso Misto.

Artigo 33.º

Regime Específico

1. Integram ECEU de Uso Habitacional Unifamiliar o lote 13 e o lote 14.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes incluídos em ECEU de Habitação Unifamiliar referidos no número anterior estão sujeitas ao seguinte regime específico:
 - a) Uso habitacional preferencial nos edifícios de construção nova;
 - b) Uso não habitacional admitido até um valor máximo de 25% da edificabilidade máxima estabelecida para o uso habitacional;
 - c) Proibição de construção de caves;
 - d) Interdição do uso habitacional ao nível do r/c, à exceção do respetivo acesso à habitação, estacionamento privado zonas técnicas e locais de armazenamento;
 - e) Implementação do acesso principal pedonal e do acesso automóvel pela fachada Sul;
 - f) Estacionamento privado em cada lote destinado exclusivamente à habitação, contemplando o mínimo de 1 lugar por cada fogo.
3. Integram ECEU de Uso Misto os lotes 16, 27, 28, 29, 30 e 31.
4. As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes 16, 27, 28, 29, 30, incluídos em ECEU de Uso Misto, referidos no número anterior estão sujeitas ao seguinte regime específico:
 - a) Uso preferencial para comércio/serviços e habitação;
 - b) Uso não habitacional admitido até um valor máximo de 25% de edificabilidade máxima estabelecida para o uso habitacional;
 - c) Possibilidade de comunicação direta do uso não habitacional com o uso habitacional;
 - d) Implementação do uso não habitacional exclusivamente ao nível do piso 0 e 1;
 - e) Possibilidade de construção de um piso em cave para uso exclusivo de estacionamento;
 - f) Interdição do uso habitacional ao nível do r/c, à exceção dos respetivos acessos;
 - g) Implementação do acesso pedonal e do acesso ao estacionamento automóvel em cave pelo alçado Norte;

- h) Estacionamento privado em cada lote destinado exclusivamente à habitação, contemplando o mínimo de 1 lugar por fogo;
 - i) A galeria pública prevista ao longo do piso +0 do alçado Norte, definida em ficha de caracterização, deverá ter um tratamento contínuo tanto na sua dimensão como nos acabamentos ao longo da mesma para todos os lotes;
 - j) As coberturas dos edifícios a erigir serão obrigatoriamente planas, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável referente às pendentes mínimas de escoamento das águas pluviais;
 - k) Excetua-se do número anterior o lote 16, cuja cobertura deverá ter um tratamento vegetal que permita estabelecer continuidade visual com o coberto vegetal da arriba. A cobertura deverá ser objeto de projeto paisagístico específico;
 - l) Proibição de fachadas com superfície envidraçada superior a 40% da área total da mesma;
 - m) Os vãos à exceção do piso 0 serão predominantemente de proporção vertical admitindo-se, apenas excepcionalmente e sem caráter dominante a utilização de vãos de outras proporções.
5. Às operações urbanísticas a desenvolver no Lote 31, aplicam-se todas as regras referidas nas alíneas do número anterior, exceto a percentagem estabelecida na alínea b), que será no caso de 10%.

Subsecção III

Espaços Centrais Consolidados de Usos Mistos (ECC)

Artigo 34.º

Objetivos

Nos Espaços Centrais Consolidados de Usos Mistos (ECC) pretende-se privilegiar a construção nova ou a reabilitação do edificado existente (fachadas) tendo por objetivo a requalificação dos mesmos, bem como do espaço exterior público dignificando a entrada na área de intervenção do PPCG.

Artigo 35.º

Composição

Os ECC, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação destinam-se a funções residenciais e comerciais.

Artigo 36.º

Regime Específico

1. Integram ECC os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6,7 e 8.
2. As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes referidos no número anterior estão sujeitas os seguinte regime específico:
 - a) Uso preferencial destinado a atividades comerciais, serviços e indústria compatível com uso habitacional, por via da requalificação do edificado existente e das suas condições de utilização;
 - b) Uso habitacional compatível até um valor máximo de 25% da edificabilidade máxima estabelecida para o uso de comércio/serviços;
 - c) Proibição de construção de caves;

- d) Interdição do uso habitacional ao nível do r/c, à exceção do respetivo acesso à habitação, zonas técnicas e locais de armazenamento;
- e) Implementação do acesso principal pedonal e do acesso automóvel pela fachada Norte;
- f) Manutenção ou reconversão dos logradouros como áreas verdes permeáveis;
- g) Os vãos serão predominantemente de proporção vertical admitindo-se apenas excecionalmente e sem carácter dominante a utilização de vãos de outras proporções.

Secção III **Espaços de Uso Especial (EUE)**

Artigo 37.º **Objetivo**

Os Espaços de Uso Especial (EUE) destinam-se a equipamentos ou infraestruturas estruturantes ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.

Artigo 38.º **Composição**

Os EUE, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação são compostos por:

- a) Espaços Turísticos;
- b) Espaços de Equipamentos.

Subsecção I

Espaços Turísticos

Artigo 39.º **Regime Específico**

1. Os Espaços Turísticos correspondem a espaços que pela sua localização privilegiada possuem condições particularmente atrativas ao desenvolvimento de atividades associadas ao turismo e lazer.
2. Integram os Espaços Turísticos, os lotes 11, 15 e 17.
3. As operações urbanísticas a desenvolver no lote 11 estão sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Afetação obrigatória da construção nova ao uso turístico;
 - b) É interdita a construção de caves;
 - c) O estacionamento obrigatório afeto à atividade turística nos termos da legislação específica aplicável será contemplado no Lote 37.
4. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 15 estão sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Afetação obrigatória da construção nova ao uso turístico, com acesso pelo Cais do Ginjal na cota baixa e pela Rua Trindade Coelho na cota alta;

- b) A construção de um piso em cave é admitida apenas para uso de instalações, armazéns, vestiários ou outras áreas de apoio à exploração Turística, assim como para áreas destinadas a estacionamento;
- c) O estacionamento obrigatório afeto à atividade turística nos termos da legislação específica aplicável poderá ser contemplado no Lote 37;
- d) É admitida a integração com o lote 17 em conjunto turístico. Nesse caso o estacionamento obrigatório afeto à atividade turística nos termos da legislação específica aplicável poderá ser contemplado no lote 17 de forma cumulativa.

5. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 17 (antiga Fábrica de Óleo de Fígado de Bacalhau) estão sujeitas às seguintes prescrições:

- a) Recuperação do edificado existente e construção de um novo edifício a Nascente, de uso turístico;
- b) Nos edifícios a recuperar deverão ser preservadas as características das fachadas e a volumetria do edificado, admitindo-se alterações que acrescentem valor ao existente, devidamente justificadas pelo projetista;
- c) A construção de um piso em cave é admitida para uso de instalações, armazéns, vestiários ou outras áreas de apoio à exploração turística, assim como para áreas destinadas a estacionamento;
- d) Caso seja constituído um conjunto turístico com o lote 15, o estacionamento obrigatório afeto à atividade turística nos termos da legislação específica aplicável poderá ser contemplado no lote 17 de forma cumulativa;
- e) No espaço exterior do lote é admitida a construção de piscina e respetivos apoios até uma superfície máxima de 180,00 m².

Subsecção II

Espaços de Equipamentos

Artigo 40.º

Regime Específico

1. Os espaços de equipamentos integram áreas que coincidem com equipamentos já existentes ou a construir, reconstruir ou relocalizar para cedência ao Município.
2. Integram Espaços de Equipamentos os lotes 33, 36 e 37.
3. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 37 estão sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a instalação de um Centro Cívico através de um projeto unitário que integra um estacionamento automóvel coberto, as novas instalações da Casa da Juventude e Espaços de Comércio / Serviços / Restauração;
 - b) A área de implantação máxima acima da cota 28.50 não poderá exceder 40% da área de implantação total do Centro Cívico e deverá respeitar o definido na ficha de caracterização do lote;
 - c) O estacionamento privado afeto à Casa da juventude é considerado no edifício de estacionamento do Centro Cívico com um total de 7 lugares;
 - d) O edifício de estacionamento constitui um espaço privado que acomodará as necessidades de estacionamento público na área do Plano, sob a forma de lugares de rotatividade, nos termos de artigo 15.º;
 - e) O edifício de estacionamento permitirá ainda acolher o estacionamento privado obrigatório e facultativo dos lotes, nos termos expressamente previstos no presente regulamento;

- f) O Lote 37 assegurará a ligação pública por meio de escadas e meios mecânicos (elevadores), entre a cota 4,70 e a cota 28,50, que farão parte integrante dos caminhos de evacuação de emergência, dimensionados de acordo com a lei das acessibilidades.
4. As operações urbanísticas a desenvolver no lote 33 estão sujeitas às seguintes prescrições:
- a) Prevê-se a construção de um equipamento de utilização coletiva destinado aos fins que o Município venha a estabelecer;
 - b) É interdita a construção de caves;
 - c) O acesso pedonal ao lote far-se-á pelo alçado Norte;
 - d) É previsto um lugar de estacionamento no Lote 37 afeto ao equipamento;
 - e) A cobertura será obrigatoriamente plana, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável referente às pendentes mínimas de escoamento das águas pluviais.
5. As operações urbanísticas a desenvolver no lote 36 estão sujeitas às seguintes prescrições:
- a) Prevê-se a construção de um edifício novo destinado ao realojamento definitivo das instalações do “Centro Paroquial do Bem Estar Social de Cacilhas”;
 - b) É interdita a construção de caves;
 - c) O acesso pedonal far-se-á preferencialmente pelo alçado Norte, admitindo-se a existência de um outro acesso pelo Alçado Sul em contacto com o Plano de Pormenor da Quinta do Almaraz;
 - d) São previstos sete lugares de estacionamento no Lote 37 afetos a este Lote;
 - e) A cobertura será obrigatoriamente plana, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável referente às pendentes mínimas de escoamento das águas pluviais.

Secção IV

Espaços de Atividades Económicas (EAE)

Artigo 41.º

Objetivo

Os Espaços de Atividades Económicas (EAE) são espaços vocacionados para a construção nova ou a reconverter, e destinam-se ao acolhimento de atividades económicas estruturantes e determinantes para o espaço urbano que se pretende implementar na área do Plano.

Artigo 42.º

Composição

Os EAE, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação integram os lotes 9, 10, 12, 23, 32, 34 e 35.

Artigo 43.º

Regime Específico

1. Nos EAE para cada lote está definido, para além do uso genérico comércio/serviços, que é obrigatório, uma atividade específica prevista, cuja não implementação terá que ser devidamente justificada e autorizada pela CMA.

2. Integram Espaços de Equipamentos os lotes 9, 10, 12, 23, 32, 34 e 35.
3. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 9 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a construção nova para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;
 - b) Caso o uso a implementar seja o de comércio retalhista será admitida a construção de uma cave destinada instalações de apoio, armazéns, vestiários de pessoal ou outras áreas de serviço afetas à exploração do comércio retalhista.
4. As operações urbanísticas a desenvolver nos Lotes 10 e 23 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a construção nova para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;
 - b) Caso o uso a implementar seja o de restauração será admitida a construção de uma cave destinada a uso de instalações de apoio, armazéns, vestiários de pessoal ou outras áreas de serviço afetas à exploração de restauração.
5. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 12 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a construção nova para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;
 - b) Para além da edificabilidade estabelecida na Ficha Urbanística é permitida a construção de um mezanino complementar ao piso +0 que não deverá exceder 50% da área útil do mesmo;
 - c) É interdita a construção de caves.
6. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 32 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a reconversão de edifício existente para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;;
 - b) A recuperação do edifício deverá prever a manutenção parcial de fachadas;
 - c) É interdita a construção de caves.
7. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 34 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a reconversão de edifício existente para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;;
 - b) É permitido o uso habitacional até um valor máximo de 25% da edificabilidade máxima do lote;
 - c) É interdito o uso habitacional ao nível do r/c, à exceção do respetivo acesso à habitação, estacionamento privado, zonas técnicas e locais de armazenamento.
8. As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 35 ficam sujeitas às seguintes prescrições:
 - a) Prevê-se a construção nova para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível;
 - b) O estacionamento afeto deverá ser previsto dentro do próprio lote, ao nível da cota do Cais, mas com acesso pelo alçado Sul.

Secção V

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC)

Artigo.º 44.º

Objetivos

Os Espaços Verdes e de Utilização Coletiva (EVUC) são espaços públicos que se destinam à valorização biofísica, funcional e plástica do conjunto urbano e constituem elementos relevantes na sua composição e organização funcional, desempenhando funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, ou simplesmente funções de equilíbrio ecológico.

Artigo 45.º
Composição

Os EVUC, em função dos usos previstos dominantes e de acordo com o assinalado na Planta de Implantação, são compostos por:

- a) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento;
- b) Espaços de Circulação, Estadia e Lazer.

Artigo 46.º
Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento

1. Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento caracterizam-se pela presença da arriba litoral existente talhada pela ação conjunta de agentes morfogenéticos do rio, que assegura a transição para as zonas adjacentes exteriores ao Plano de Pormenor e proporciona um enquadramento estético e proteção ambiental ao núcleo edificado proposto para o sopé da falésia e que se pretende que seja preservada.
2. Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento correspondem a áreas sensíveis do ponto de vista natural e patrimonial, sujeitos às normas constantes da legislação em vigor e ainda às prescrições seguintes:
 - a) É proibida qualquer ocupação edificada ou impermeabilização do solo à exceção das necessárias para a contenção / estabilização da arriba;
 - b) Não são permitidas quaisquer intervenções que conduzam à destruição do coberto vegetal;
 - c) Deve ser implementado um Plano de Plantação que inclui espécies arbóreas, arbustivas, subarbustivas e sementeira para revestimento herbáceo de acordo com técnicas de construção natural;
 - d) Podem ser ainda autorizadas ações pontuais conducentes à recuperação do relevo e/ou à revitalização do coberto vegetal autóctone, mediante projeto paisagístico tecnicamente fundamentado, e parecer favorável das entidades competentes;
 - e) As vedações das áreas de acesso interdito e condicionado serão efetuadas de acordo com projeto específico a submeter às entidades competentes.

Artigo 47.º
Espaços de Circulação, Estadia e Lazer

1. Os Espaços de Circulação, Estadia e Lazer são espaços de utilização pública essencialmente organizados como zonas de convívio e encontro e correspondem a áreas de pavimento permeável, semipermeável e impermeável, destinados a circulação pedonal e automóvel com alinhamentos arbóreos integrados na estrutura viária / pedonal para efeitos de valorização espacial e inclusão de equipamento e mobiliário urbano, designadamente iluminação pública, papeleiras e bancos.
2. Os Espaços de Circulação Estadia e Lazer na área do PPCG deverão ser objeto de um projeto único que garanta a coerência e a continuidade do mesmo de acordo com as indicações estabelecidas no Plano de Espaços Exteriores P-PAI.01, sem prejuízo da adoção de outras soluções devidamente fundamentadas, que favoreçam as

intenções estabelecidas no número anterior.

CAPITULO V

QUALIDADE URBANÍSTICA E ARQUITETÓNICA

Secção I

Disposições Gerais

Artigo 48.º

Elementos a Preservar

Nas construções identificadas na Planta de Demolições como sendo a manter, os projetos de arquitetura, sem prejuízo do estabelecido no artigo 17.º, deverão prever a recuperação e/ou reposicionamento de elementos ou sistemas construtivos de valor arquitetónico existentes, nomeadamente pavimentos em pedra, asnas em madeira e cantarias, sempre que tal se afigure técnica e economicamente viável.

Artigo 49.º

Materiais propostos e Soluções construtivas

1. A intervenção no Cais ao longo do arruamento marginal deverá garantir a ampliação do perfil transversal previsto e assegurar as cotas estabelecidas na Planta de Implantação.
2. Na pavimentação de passeios, praças, faixas de rodagem e lugares de estacionamento do Arruamento interior deverão ser utilizados materiais contínuos que promovam a continuidade espacial.

Artigo 50.º

Circulação e sinalização

1. O acesso automóvel será condicionado na área do PPCG de acordo com o estabelecido no desenho P-EF.01 Planta de Implantação, através da implementação de pilaretes retrácteis.
2. As áreas destinadas ao tráfico automóvel, estacionamento e circulação pedonal deverão estar devidamente delimitadas e assinaladas no pavimento.
3. Deverá ser desenvolvido um sistema de sinalética único para a área do Plano que contemple de forma integrada os vários níveis de informação a prestar: orientação, identificação e segurança.

Artigo 51.º

Segurança

1. Estão definidas na Planta das Medidas de Segurança do Plano as “Zonas de Refúgio” e “Faixas de Operação” de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente no Regulamento de Segurança contra Incêndios.
2. Nas “Zonas de Refugio” será interdita a instalação de estruturas de apoio cobertas, podendo ser implantado mobiliário urbano e elementos arbóreos, desde que respeitem os percursos e espaços de manobra.

3. Nas “Faixas de Operação” será interdita a instalação de qualquer estrutura fixa, mobiliário ou equipamento.
4. As “Zonas de Refúgio” e as “Faixas de Operação” devem estar devidamente assinaladas por sinalética de segurança.

Artigo 52.º

Mobiliário e Equipamento de iluminação pública

1. O mobiliário e equipamento urbano a implementar na área do Plano, designadamente iluminação pública, bancos, papeleiras, ou outros, deverão respeitar o estabelecido no projeto de arranjos exteriores.
2. Em cada uma das praças públicas e pontões será admitida a existência de uma área para quiosque e respetiva esplanada que deverá ser objeto de projeto específico, não sendo admitidos quiosques pré-fabricados em fibra de vidro.
3. Não é admitida a utilização de mobiliário exterior de esplanada em plástico com publicidade, nomeadamente em cadeiras, mesas e chapéus-de-sol.
4. A iluminação pública distribui-se pelo sector Sul do Arruamento interior, exceto a iluminação do Cais que se situará nas fachadas norte dos edifícios da primeira linha de construção e a iluminação das Praças que se situará no perímetro das mesmas.

Artigo 53.º

Vegetação

1. O projeto de arranjos exteriores referente ao espaço público deverá prever um plano de manutenção para espaços verdes que permita definir com clareza as necessidades de intervenção durante a fase de crescimento e maturação.
2. As espécies arbóreas e arbustivas a introduzir deverão ser preferencialmente autóctones e não alergizantes.

Secção II

Condições de Arquitetura

Artigo 54.º

Inserção Urbana

Os projetos de arquitetura correspondentes às operações urbanísticas a desenvolver na área de intervenção do plano, devem salvaguardar a sua correta inserção no ambiente urbano e o respeito pelos valores ambientais e patrimoniais em presença, contribuindo para a sua valorização estética, designadamente ao nível da volumetria, linguagem arquitetónica e definição de materiais e cores.

Artigo 55.º

Alinhamentos

O alinhamento das edificações e muros fica sujeito ao definido na Planta de Implantação, Perfis e Fichas de caracterização de lotes.

Artigo 56.º

Restrições de usos e atividades

1. Os usos permitidos são os expressos no Quadro de Índices e Parâmetros (Anexo I) estando definido, sempre que admissível, uso compatível que poderá ocorrer na percentagem expressa.
2. Está expressamente proibida na área do PPCG a instalação de vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos ou armazenamento de materiais suscetíveis de contaminar os solos.
3. Estão proibidas as utilizações, ocupações ou atividades, ainda que correspondam a usos previstos ou compatíveis, que:
 - a) Determinem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem negativamente as condições ambientais da área do PPCG;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito, estacionamento ou condições de utilização dos espaços públicos, nomeadamente através de movimentos de cargas e descargas;
 - c) Acarretem graves riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental.
4. Está proibida a ocupação dos edifícios na primeira linha e segunda linha de construção, ao nível do r/c, pelo uso habitacional, à exceção de:
 - a) Acessos à habitação nos pisos acima;
 - b) Estacionamento privado da habitação;
 - c) Arrumos privados da própria habitação;
 - d) Espaços técnicos afetos à habitação.
5. Está interdito o uso balnear da Praia das Lavadeiras, interdição a ser levantada quando a qualidade da água permitir esse uso de acordo com os parâmetros definidos pela legislação em vigor para esse efeito.

Artigo 57.º

Logradouros e Anexos

1. Nos logradouros privados já constituídos é interdita a ocupação com qualquer tipo de edificação, equipamento ou estrutura que resulte no aumento do seu índice de impermeabilização.
2. As construções anexas pré-existentes fora do polígono máximo de implantação previsto no PPCG, deverão ser objeto de obras de demolição ou de alteração com vista à desocupação do logradouro e respeito pelo polígono máximo de implantação previsto.
3. Nos lotes a constituir é interdita a ocupação dos logradouros com qualquer tipo de construção, ainda que de carácter complementar, para além do polígono de implantação máxima definido em Planta de Implantação do PPCG.

Artigo 58.º
Muros, Sebes e Vedações

1. As condições de edificação e as características dos muros e vedações, assim como a sua integração paisagística na envolvente, devem estar definidas e justificadas no projeto de arquitetura de cada lote, a submeter a controlo prévio municipal.
2. Deve ser mantida a coerência dos muros e vedação em todo o perímetro de delimitação do lote e a qualidade dos mesmos nas confrontações com espaços de utilização pública e privada, assim como assegurada a articulação ou concordância com os muros e vedações confinantes.
3. Os muros de delimitação entre lotes serão em alvenaria ou betão com altura máxima de 1,80 m a partir de qualquer dos pontos do respetivo limite.
4. Os muros entre lotes e arriba serão muros de contenção e poderão excecionalmente ultrapassar 1,80 m, sempre que tal se afigure necessário ou conveniente para assegurar a função de contenção.
5. Sem prejuízo do número anterior, os muros entre os lotes e os espaços públicos ou de utilização pública não devem ter altura superior à largura média do passeio confinante, salvo nas situações em que o mesmo não exista ou apresente dimensões médias inferiores a 1,00 m, caso em que os muros poderão apresentar uma altura até 1,00 m.
6. Deverá ser promovido o uso de elementos vegetais enquanto complemento ou por substituição dos muros ou vedações nos limites dos lotes, designadamente através de trepadeiras e sebes arbustivas, sem prejuízo da adoção de outras soluções que, comprovadamente, garantam uma adequada integração urbana e arquitetónica.
7. Quando a vedação seja implantada em área integrada na REN deverá ser obrigatoriamente constituída por sebe viva.

Artigo 59.º
Coberturas

1. O tratamento das coberturas dos edifícios na área de intervenção do PPCG deve considerar a importância destes elementos na consolidação da estrutura ecológica, na transposição dos desníveis topográficos, na valorização do sistema de vistas e na melhoria do desempenho ambiental dos edifícios.
2. O uso e ocupação das coberturas, e em particular a colocação de instalações técnicas especiais inerentes ao edifício assim como infraestruturas de suporte a estações de televisão, rádio e telecomunicações, deve ser definida no âmbito do projeto de arquitetura e qualquer alteração a esse uso ou ocupação ficará dependente de controlo prévio municipal, de modo a garantir a sua integração urbana e arquitetónica.
3. As coberturas dos edifícios localizados na primeira linha de construção deverão ser inclinadas e constituídas por telha vermelha com beirado.
4. É expressamente proibida a ocupação das coberturas na primeira linha de construção, com qualquer instalação técnica, equipamento ou infraestrutura, designadamente volumes correspondentes à caixa de escada ou elevador.

5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nas coberturas na primeira linha de construção não são admitidos volumes salientes para além dos correspondentes a mansardas que ocuparão no seu conjunto um comprimento máximo de 40% do comprimento linear da água em que se implementam.
6. As coberturas dos edifícios localizados em Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Uso Misto serão planas, tendencialmente vegetais e não poderão integrar volumes salientes para além dos correspondentes às caixas de escadas e elevadores, bem como instalações técnicas, devidamente dissimuladas, e painéis solares ou fotovoltaicos devidamente integrados no projeto de arquitetura.
7. As coberturas dos edifícios localizados nos lotes 37 e 16 obedecerão às seguintes características:
 - a) Lote 37/ Centro Cívico – Cobertura com tratamento adequado a espaço público exterior de estadia, destinada a praça pública, sobre a qual se implementará e Casa da Juventude;
 - b) Lote 16 - Cobertura inclinada vegetal que deverá ter um tratamento justificado em projeto de arquitetura paisagista, que assegure a sua integração harmoniosa com a arriba.
8. As coberturas em telha serão rematadas por beirados ou platibandas, sendo interditos os algerozes exteriores.

Artigo 60.º

Caves

1. As construções abaixo da cota de soleira definida para cada lote apenas são admitidas quando previstas na Planta de Implantação e em ficha de caracterização de lote, para uso exclusivo de estacionamento automóvel privativo do próprio lote ou para apoio à atividade de restauração implementada no piso acima.
2. Sempre que a construção de cave ou semicave determine a ocupação abaixo da cota 3.70 m, correspondente à cota de cheia, deverão ser adotadas nos referidos espaços e seus acessos, medidas construtivas e/ou soluções técnicas adequadas à deteção, proteção e combate às situações de entrada e acumulação de águas.

Artigo 61.º

Galerias

1. As galerias públicas serão obrigatórias ao longo do piso +0, quando previstas na Planta de Implantação e deverão respeitar a profundidade e altura estabelecidas nas fichas de caracterização.
- 2.
3. As dimensões das galerias públicas não podem ser reduzidas, ainda que parcialmente, pela instalação de qualquer volume fixo ou amovível, nomeadamente com elementos de sinalética ou publicidade.
4. A afixação de publicidade nas galerias públicas deverá ser integrada numa faixa horizontal na parte superior dos vãos, devendo a localização e as dimensões da área a ocupar para este efeito ser devidamente assinaladas no projeto de arquitetura.
5. O revestimento da parede exterior ao longo da galeria será, tendencialmente, em pedra.
6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, no revestimento da parede exterior ao longo da galeria deverão ser adotadas cores, materiais ou texturas diversos dos utilizados nas restantes paredes de modo a fomentar a afirmação de dois planos distintos.
7. Na construção das galerias ao longo de mais do que um lote deverão ter-se em conta as concordâncias entre galerias de lotes confinantes e adotar-se as mesmas dimensões e revestimento, de modo a assegurar uma imagem uniforme e de continuidade.
8. Os projetos de edifícios a construir com solução de galeria ao nível do rés-do-chão deverão prever tubos de queda ocultos, embebidos na própria construção.
9. Nos tetos das galerias não são permitidos volumes salientes, designadamente vigas e tubagens, que, a existirem, deverão ser dissimulados por tetos falsos, preservando uma altura mínima de pé direito livre de três metros.

Artigo 62.º

Atravessamentos

1. Os atravessamentos previstos na Planta de Implantação, e descritos no Artigo 11.º, constituem espaços privados sujeitos a ónus de utilização pública.
2. O encerramento, condicionamento de acesso ou ocupação total ou parcial dos atravessamentos previstos no número anterior com outro uso que não a livre circulação de pessoas e bens estão interditos.

Artigo 63.º

Fachadas

1. As fachadas devem ser projetadas de modo a contribuir para uma imagem qualificada dos edifícios, dignificadora do conjunto urbano e da paisagem.

2. A composição das fachadas deve respeitar as características de ordem arquitetónica predominantes ou a estabelecer em cada categoria de edifício, nomeadamente as relações compositivas de horizontalidade e de verticalidade ou a relação cheio/vazio estabelecido pela percentagem de alçado ocupado pelos vãos.
3. Nos Espaços Centrais de Reconversão Urbanística e nos Espaços Centrais Consolidados de Usos Mistos, sempre que os vãos existentes viabilizem o novo uso, gerando espaços qualificados, estes deverão ser mantidos, podendo ser complementados com novos vãos desde que os mesmos se assumam como contemporâneos e o alçado mantenha as relações pré-estabelecidas.
4. Deverá ser fomentada a integração dos espaços referidos no número anterior com os Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Habitação Unifamiliar, recuperando as relações compositivas de horizontalidade e de verticalidade e a relação cheio/vazio presentes nos mesmos.
5. Nos Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Uso Misto, o piso +0 deverá diferenciar-se dos restantes, estimulando as relações interior/exterior e espaço privado/espaço público e os restantes pisos deverão prever envidraçados com uma leitura predominantemente vertical e dimensões inferiores a 40% do alçado.
6. No lote 16 a fachada obedecerá aos seguintes requisitos:
 - a) No primeiro e segundo piso os envidraçados deverão ter uma leitura predominantemente vertical e não deverão ocupar mais do que 80% do alçado;
 - b) O terceiro piso e superiores serão cobertos por plano inclinado vegetal. Serão abertos pátios para iluminação e ventilação das habitações, constituídos por planos verticais paralelos e/ou perpendiculares à linha de fachada, cuja composição de vãos seja tal que serão constituídos na sua totalidade por envidraçados e varandas corridas;
 - c) No terceiro piso e superiores poderão ainda abrir-se vãos no plano inclinado num limite máximo de duas trapeiras por compartimento de habitação, com largura não superior a 1,20.
7. Não são admitidos na área do PPCG varandas ou corpos balançados salientes em relação ao plano de fachada à exceção dos presentes em edifícios existentes a manter.
8. As varandas a implementar, exceto as descritas no n.º 6, alínea b), corresponderão sempre a subtrações em relação à área encerrada possível tendo em conta o polígono de implantação máximo de cada piso.
9. Não serão autorizadas na área do plano intervenções que determinem o encerramento de varandas.
10. Poderão abrir-se vãos nas empenas dos edifícios sempre que não seja proibido pela legislação em vigor, nomeadamente Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Código Civil e Regulamento de Segurança contra Incêndios.

Artigo 64.º

Revestimento de paredes exteriores

1. O revestimento de paredes exteriores deve ser constituído por materiais e cores homogêneos dentro de cada categoria de espaço, que contribuam para a integração harmoniosa das edificações e assegurem parâmetros de resistência e isolamento adequados às condições climáticas locais.

2. Nos edifícios de cobertura em telha deverão ser adotados preferencialmente revestimentos de argamassas contínuos, sem juntas, nomeadamente rebocos.
3. Nos edifícios de cobertura plana admitem-se revestimentos de argamassas contínuas ou em pedra natural não polida, de junta seca ou argamassada ou outros materiais que contribuam para a qualificação arquitetónica do edifício, designadamente madeira, aço, vidro, betão aparente, azulejos que resultem da realocização de painéis existentes ou outros cuja dimensão não ultrapasse 15x15cm.
4. As mansardas serão revestidas a zinco, cobre ou aço estando interditas as mansardas forradas a telha.
5. Está interdita a utilização de painéis sandwich como material de revestimento de fachada.

Artigo 65.º

Vãos, Caixilharias e Gradeamentos

1. Os vãos das edificações novas ou a converter devem assegurar boas condições de ventilação e iluminação.
2. As caixilharias devem ser em madeira, aço, aço inox não polido ou alumínio anodizado, sem prejuízo da adoção de outros materiais metálicos, que assegurem a integração arquitetónica harmoniosa das edificações e os parâmetros de resistência e isolamento adequados às condições climáticas locais.
3. As cores a utilizar nos caixilhos deverão decorrer da escala branco/preto ou manter-se nas cores tradicionais para este efeito: verde-garrafa, azul-cobalto, cinzento ou bordeaux.
4. Está interdita a colocação de caixilharia em PVC, assim como a utilização de estores exteriores.
5. As superfícies envidraçadas das fachadas serão obrigatoriamente constituídas por vidro incolor, sendo proibida, salvo em situações devidamente justificadas, a aplicação de vidros rugosos, martelados ou espelhados.
6. Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios deverão ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou estrutura metálica de varões verticais alinhados, com um afastamento entre eixos não superior a 12 cm e remates horizontais, superior e inferior, em barra maciça.
7. Admitem-se guardas executadas dando continuidade ao material de revestimento da fachada.
8. Em cada fração uma das superfícies envidraçadas com gradeamento deverá ser amovível para efeitos de evacuação de socorro.
9. A instalação de toldos é autorizada nos edifícios ou frações não destinadas ao uso habitacional, desde que seja assegurada a adequada integração no edifício e o respeito pelas zonas de aproximação e manobra.

Artigo 66.º

Suportes publicitários e equipamentos

1. Os painéis publicitários ou outros suportes instalados nos edifícios estão limitados à identificação e promoção das atividades nestes desenvolvidas e não poderão constituir pela escala, forma, materiais ou cores utilizadas, elementos dissonantes da arquitetura ou perturbadores da correta leitura das fachadas.
2. Os projetos de arquitetura deverão prever espaços afetos a publicidade, preferencialmente nos panos envidraçados, sempre que sejam potencialmente alocados a espaços comerciais e de serviços.
3. Admite-se a instalação de publicidade perpendicular às fachadas, excetuando-se o descrito no artigo 60.º, e sejam respeitadas as zonas de aproximação e manobra.
4. Está interdita a instalação de equipamentos de ventilação ou de climatização no exterior de vãos, suspensos em fachada ou na face exterior de varandas, devendo os mesmos ser colocados nos espaços devidamente acondicionados para o efeito, previstos no projeto de arquitetura.

Secção III

Resíduos Sólidos Urbanos

Artigo 67.º

Equipamentos de recolha e armazenagem

1. Na área do PPCG existirá uma rede de coletores de resíduos diferenciados enterrados (papel, embalagens, vidro) e indiferenciados, enterrados, cuja localização, para além das exigências técnicas específicas a observar, deverá garantir boas condições de acesso, acostagem, carga e descarga de veículos pesados e a minimização dos impactos visuais e ambientais inerentes à sua localização e funcionamento.
2. Os edifícios existentes e os edifícios de construção nova exclusivamente habitacionais não possuirão compartimento para armazenagem de lixos, usando os coletores localizados no espaço público tanto no que se refere aos resíduos diferenciados como indiferenciados.
3. Os edifícios de nova construção para uso de Comércio / Serviços/ Indústria Compatível ou Hotelaria deverão prever compartimento para armazenagem de lixos.
4. Os contentores para acondicionamento de resíduos indiferenciados serão colocados na via pública e novamente recolhidos dentro do horário a definir para o efeito pela Câmara Municipal de Almada.

CAPITULO VI

CEDÊNCIAS E EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 68.º

Cedências e Compensações

1. As áreas destinadas a cedências para o domínio municipal encontram-se assinaladas e delimitadas na respetiva Planta de Cedências que acompanha o PPCG.
2. Serão cedidas para o domínio municipal, sem ónus nem encargos, as áreas destinadas a vias, passeios e estacionamento público exterior, e cais.
3. Será cedido ao domínio municipal, sem ónus nem encargos, o Lote 33, destinado a equipamento público.
4. Serão efetuadas as seguintes compensações em espécie, conforme previsto no programa de execução e nos termos a estabelecer em contrato de urbanização:
 - a) Construção do edifício a erigir no Lote 36, destinado à instalação do Centro Paroquial;
 - b) Construção e transmissão ao Município de Almada de uma fração autónoma a constituir no edifício do centro cívico a erigir no Lote 37, destinada à Casa da Juventude;
 - c) Intervenção estrutural de reforço, consolidação e ampliação do Cais.

Artigo 69.º

Sistemas e Instrumentos de execução

1. A área de intervenção do plano contempla uma única Unidade de Execução (UE 1) que inclui as parcelas devidamente identificadas na Planta Cadastral e na Planta de Transformação Fundiária, a que corresponderão ao Lote 1 e Lotes 9 a 37.
2. O plano será executado de acordo com o sistema de iniciativa dos interessados, podendo vir a ser adotado, caso se revele necessário, o sistema de cooperação ou de imposição administrativa.
3. O plano destina-se a ter efeitos registais nos termos previstos no artigo 108.º do RJIGT.
4. Na UE 1 não serão adotados mecanismos de perequação tendo em conta que a mesma integra parcelas detidas quase na totalidade pelo mesmo proprietário, sendo a repartição de direitos e obrigações entre os proprietários que a integram sujeita à celebração de adequado contrato de urbanização nos termos do art.º 165º, nº 4 do Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio
5. As taxas pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas, devidas nos termos da alínea a), nº1, do art.º 109º, do RJIGT, serão proporcionalmente deduzidas aos encargos com a realização das infraestruturas gerais, conforme previsto no nº 3, do art. 175º, do RJIGT, encontrando-se estas detalhadas no quadro 2 do programa de execução e plano de financiamento

6. As compensações urbanísticas serão prestadas em espécie, nos termos do art.º 44.º n.º 4, do RJUE, tendo como pressuposto o cumprimento do previsto no programa de execução e plano de financiamento, sem prejuízo da sua substituição parcial ou integral por compensação em numerário, em caso de alteração do referido programa por mútuo acordo entre o Município e o promotor interessado.

7. A emissão da certidão referida no n.º 1, art.º 109, do RJIGT procede ao apuramento dos encargos com as compensações urbanísticas e com a taxa pela realização das infraestruturas urbanísticas de acordo com o programa de execução e financiamento e fica condicionada à prévia aprovação do contrato de urbanização

8. Em contrato de urbanização serão fixadas cauções nos termos do n.º 2 e 3, do art.º 109º do RJIGT, para garantir a boa execução das obras de urbanização da responsabilidade do promotor, previstas no programa de execução e plano de financiamento.

9. O deferimento dos processos de controlo prévio das operações urbanísticas previstas para a área de intervenção do plano depende do cumprimento das obrigações previstas no programa de execução e financiamento.

CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 70.º

Entrada em Vigor

O Plano de Pormenor do Cais do Ginjal entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

Anexo I

IDENTIFICAÇÃO	CATEGORIA DE USO DO SOLO	USO		LOTE		ÁREA DE CONSTRUÇÃO										ÍNDICE				
		DOMINANTE	COMPATIVEL	ÁREA	ÁREA IMPLANTADO	TOTAL ABAIXO DO SOLO	TOTAL ACIMA DO SOLO	TOTAL ACIMA E ABAIXO DO SOLO	HABITAÇÃO	COM/SERV.	TURÍSTICO	EQUIPAMENTO	ESTACIONAMENTO ABAIXO DO SOLO	ESTACIONAMENTO ACIMA DO SOLO	Nº MÁX. PISOS ACIMA DO SOLO	Nº MÁX. DE FOGOS	Nº LUG. ESTAC. C."	ocupação do lote	utilização do lote	impermeabilização do lote
L1	ECC	C./S.	-	198,20	198,20	-	356,75	356,75	-	356,75	-	-	-	-	2	-	-	1,00	1,80	1,00
L2	ECC	C./S.	HAB. 25	201,41	167,20	-	451,15	451,15	-	451,15	-	-	-	-	3	-	-	0,83	2,24	0,83
L3	ECC	C./S.	HAB. 25	326,05	251,00	-	626,00	626,00	-	626,00	-	-	-	-	3	-	-	0,77	1,92	0,77
L4	ECC	C./S.	HAB. 25	611,36	391,30	-	1 039,30	1 039,30	-	1 039,30	-	-	-	-	3	-	-	0,64	1,70	0,64
L5	ECC	C./S.	HAB. 25	593,12	397,40	-	984,60	984,60	-	984,60	-	-	-	-	3	-	-	0,67	1,66	0,67
L6	ECC	C./S.	HAB. 25	301,35	198,90	-	482,20	482,20	-	482,20	-	-	-	-	3	-	-	0,66	1,60	0,66
L7	ECC	C./S.	HAB. 25	339,44	203,70	-	560,10	560,10	-	560,10	-	-	-	-	3	-	-	0,60	1,65	0,60
L8	ECC	C./S.	HAB. 25	383,00	210,65	-	574,50	574,50	-	574,50	-	-	-	-	3	-	-	0,55	1,50	0,55
SUBTOTAL				5 074,60	2 018,35		5 074,60	5 074,60		5 074,60					0	0				
L9	EAE	C./S.	-	907,00	907,00	752,80	1 659,80	2 412,60	-	1 659,80	-	-	-	-	2	-	-	1,00	1,83	1,00
L10	EAE	C./S.	HAB. 25	244,50	244,50	-	489,00	489,00	-	489,00	-	-	-	-	2	-	-	1,00	2,00	1,00
L11	EUE	TUR.	-	401,85	401,85	-	1 215,20	1 215,20	-	-	1 215,20	-	-	-	4	-	-	1,00	3,02	1,00
L12	EAE	C./S.	-	175,00	175,00	-	227,50	227,50	-	227,50	-	-	-	-	2	-	-	1,00	1,30	1,00
L13	ECEU	HAB.	C.S. 30	483,00	483,00	-	1 497,30	1 622,30	1 497,30	-	-	-	-	125,00	4	5	5	1,00	3,10	1,00
L14	ECEU	HAB.	C.S. 30	415,22	415,22	-	1 121,10	1 246,10	1 121,10	-	-	-	-	125,00	3	5	5	1,00	2,70	1,00
L15	EUE	TURIS.	-	468,00	468,00	468,00	3 556,80	4 024,80	-	-	3 556,80	-	468,00	-	11	-	16	1,00	7,60	1,00
L16	ECEU	HAB.	-	4 220,00	3 815,50	2 100,00	10 830,00	12 930,00	10 000,00	830,00	-	-	2 100,00	-	10	88	70	0,90	2,57	0,90
L17	EUE	TURIS.	-	5 757,91	2 351,72	2 432,00	6 108,00	9 140,00	-	-	6 108,00	-	600,00	-	5	-	20	0,41	1,06	0,41
L18	ECRU	HAB.	C.S. 30	847,90	847,90	-	2 314,76	2 539,76	2 314,76	-	-	-	-	225,00	3	9	9	1,00	2,73	1,00
L19	ECRU	HAB.	C.S. 30	722,20	722,20	-	1 227,75	1 402,75	1 227,75	-	-	-	-	175,00	2	7	7	1,00	1,70	1,00
L20	ECRU	HAB.	C.S. 30	209,00	209,00	-	493,25	543,25	493,25	-	-	-	-	50,00	3	2	2	1,00	2,36	1,00
L21	ECRU	HAB.	C.S. 30	1 223,61	1 223,61	-	2 081,15	2 356,15	2 081,15	-	-	-	-	275,00	2	12	12	1,00	1,70	1,00
L22	ECRU	HAB.	C.S. 30	215,40	215,40	-	527,75	577,75	527,75	-	-	-	-	50,00	3	2	2	1,00	2,45	1,00
L23	EAE	C./S.	-	365,00	365,00	365,00	438,00	803,00	-	438,00	-	-	-	-	2	-	-	1,00	1,20	1,00
L24	ECRU	HAB.	C.S. 30	592,60	526,70	-	1 037,05	1 137,05	1 037,05	-	-	-	-	100,00	2	4	4	0,89	1,75	0,89
L25	ECRU	HAB.	C.S. 30	545,50	545,50	-	1 254,65	1 404,65	1 254,65	-	-	-	-	150,00	3	6	6	1,00	2,30	1,00
L26	ECRU	HAB.	C.S. 30	602,00	602,00	-	1 204,00	1 404,00	1 204,00	-	-	-	-	200,00	3	8	8	1,00	2,00	1,00
L27	ECEU	HAB.	C.S. 25	1 950,25	1 535,30	1 805,25	6 044,95	7 850,20	5 242,00	802,95	-	-	1 805,25	-	6	46	60	0,79	3,10	0,79
L28	ECEU	HAB.	C.S. 25	1 335,95	1 026,71	1 267,45	4 007,85	5 275,30	3 474,10	533,75	-	-	1 267,45	-	6	30	42	0,77	3,00	0,77
L29	ECEU	HAB.	C.S. 25	1 914,65	1 374,25	1 816,37	5 935,41	7 751,78	5 233,75	701,66	-	-	1 816,37	-	6	46	61	0,72	3,10	0,72
L30	ECEU	HAB.	C.S. 25	1 560,00	1 119,65	1 480,04	4 836,00	6 316,04	4 264,20	571,80	-	-	1 480,04	-	6	37	49	0,72	3,10	0,72
L31	ECEU	HAB.	C.S. 25	468,00	335,95	444,00	2 682,19	3 126,19	2 547,19	135,00	-	-	444,00	-	10	22	15	0,72	5,73	0,72
L32	EAE	C./S.	-	1 010,10	737,37	-	858,60	858,60	-	858,60	-	-	-	-	2	-	-	0,73	0,85	0,73
L33	EUE	EQ.	-	106,00	106,00	-	169,60	169,60	-	-	-	169,60	-	-	2	-	-	1,00	1,60	1,00
L34	EAE	C./S.	HAB. 100	395,00	395,00	-	987,50	987,50	632,50	355,00	-	-	-	-	3	-	2	1,00	2,50	1,00
L35	EAE	C./S.	-	1 300,25	1 300,25	1 300,25	1 821,94	3 122,19	-	1 821,94	-	-	-	-	3	-	20	1,00	1,40	1,00
L36	EUE	EQ.	-	414,25	323,10	-	1 002,50	1 002,50	-	-	-	1 002,50	-	-	4	-	-	0,78	2,42	0,78
L37	EUE	EQ.	C./S.	1 579,90	1 579,90	1 579,90	1 737,90	14 669,23	-	530,00	-	1 207,90	1 579,90	11 351,43	10	-	350	1,00	1,10	1,00
SUBTOTAL				30 430,04	24 352,58	15 811,06	67 367,50	96 604,99	44 152,50	9 955,00	10 880,00	2 380,00	11 561,01	12 826,43	330	765				
TOTAL				35 504,64	26 370,93	15 811,06	72 442,10	101 679,59	44 152,50	15 029,60	10 880,00	2 380,00	11 561,01	12 826,43	330	765				

Anexo II

