



## MUNICÍPIO DE ALMADA

### Aviso n.º 1497/2021

*Sumário:* Plano de Pormenor do Cais do Ginjal.

#### Plano de Pormenor Cais do Ginjal

Inês de Saint-Maurice Esteves de Medeiros Victorino de Almeida, Presidente da Câmara Municipal de Almada, torna público que, a Assembleia Municipal de Almada, na Reunião da Sessão Extraordinária, realizada no dia 19 de novembro de 2020, deliberou, sob proposta da Câmara Municipal de Almada, aprovar o Plano de Pormenor Cais do Ginjal.

Assim, nos termos e para os efeitos previstos na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, manda publicar em anexo o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes do mencionado Plano. Para constar publicita-se este aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo.

17 de dezembro de 2020. — A Presidente da Câmara Municipal de Almada, *Inês de Saint-Maurice Esteves de Medeiros Victorino de Almeida*.

#### Deliberação

José Joaquim Leitão, Presidente da Mesa da Assembleia Municipal de Almada, certifica que na Reunião da Sessão Extraordinária, realizada no dia 19 de novembro de 2020, a Assembleia Municipal de Almada aprovou a Proposta N.º 167/XII-4.º de iniciativa da Câmara Municipal, aprovada em Reunião Camarária de 02/11/2020, sobre o «Plano de Pormenor Cais do Ginjal», sendo o seguinte o texto da deliberação aprovada:

A Assembleia Municipal de Almada aprova o Plano de Pormenor Cais do Ginjal, nos termos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e da alínea h) e do n.º 1, do artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos precisos termos da deliberação camarária de 02 de novembro de 2020 que aprovou a proposta n.º 725-2020 (DIGTP).

A presente deliberação foi publicitada através do Edital n.º 349/XII-2.º/2017-21 com data de 20 de novembro de 2020.

Almada, 20 de novembro de 2020. — O Presidente da Mesa da Assembleia, *José Joaquim Leitão*.

#### Regulamento do Plano de Pormenor Cais do Ginjal

#### 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 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 carácter 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 carácter 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 — Na área de intervenção do PPCG são aplicáveis as normas decorrentes do Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA) em tudo o que não for expressamente derogado pelo presente plano, nos termos do número seguinte.

2 — Consideram-se derogadas pelo presente plano de pormenor, não se aplicando na respetiva área de intervenção os artigos 10.º, 85.º, 89.º, n.º 1 alínea b), 91.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.

3 — 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;
- 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:

a) Relatório e respetivos anexos (Anexo I — Carta Síntese de Riscos; Anexo II — Levantamento Fotográfico; Anexo III — Registo fotográfico do Modelo Tridimensional; Anexo IV — Fichas de Caracterização dos Lotes);

- b) Relatório Ambiental, incluindo o Resumo não técnico;
- c) Programa de execução das ações previstas;
- d) Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
- e) Transformação fundiária: P-TF.01 Plantas de Transformação Fundiária 1/1000 (incluindo: Planta cadastral e quadro com Identificação dos prédios existentes; Planta de cedências para o domínio municipal e quadro com a Descrição das Parcelas a Ceder, e Planta da operação de transformação fundiária e quadro de Transformação Fundiária) — 1/1000;
- f) Certidões Permanentes das Parcelas Existentes;
- g) P-EG.01 Planta de Localização — 1/5000;
- h) P-EA.01 Planta de Situação Existente — 1/500;
- i) P-EA.02 Alçados — Situação Existente — 1/500;
- j) P-EA.03 Perfis 1 ao 7 — Situação Existente — 1/500;
- k) P-EA.04 Perfis 8 ao 14 — Situação Existente — 1/500;
- l) P-EA.05 Planta de Síntese ou de Apresentação — 1/1000;
- m) P-EA.06 Alçados proposto — 1/500;
- n) P-EA.07 Perfis 1 ao 7 Proposto — 1/500;
- o) P-EA.08 Perfis 8 ao 14 Proposto — 1/500;
- p) P-EA.09 Planta de Demolições — 1/1000;
- q) P-EA.10 Planta de Acessibilidades — 1/1000;
- r) P-PAI.01 Planta dos Espaços Exteriores — 1/1000;
- s) P-PAI.02 Planta de Modelação do Terreno — 1/1000;
- t) P-PAI.03 Perfis 1,2,3 Transversais dos arruamentos — 1/200;
- u) P-PAI.04 Perfis 4,5,6 Transversais dos arruamentos — 1/200;
- v) P-INF.01 Planta das Medidas de Segurança — 1/1000;
- w) P-INF.02 Planta da Rede de Infraestruturas de Saneamento Básico — 1/1000;
- x) P-INF.03 Planta da Rede de Infraestruturas de Abastecimento de Águas — 1/1000;
- y) P-INF.04 Planta da Rede de Infraestruturas de Média Tensão — 1/1000;
- z) P-INF.05 Planta da Rede de Infraestruturas de Gás — 1/1000;
- aa) P-INF.06 Planta da Rede de Telecomunicações — 1/1000;
- bb) Relatório e Planta com a identificação dos compromissos urbanísticos;
- cc) Relatório sobre recolha de dados Acústicos;
- dd) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo Relatório de Ponderação;
- ee) Fichas de Dados Estatísticos em modelo da DGT;
- ff) Estudo Geológico e Geotécnico;
- gg) Estudo Histórico e Arqueológico: Prospeção arqueológica (Relatório final).

#### 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 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;
- d) Centro Cívico: Projeto integrado de usos mistos constituído por Equipamento e Edifício de Estacionamento;
- e) Cota de Soleira (c.s.): cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

f) Densidade habitacional (Dhab): o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. Ou seja:  $Dhab = F/As$ ;

g) Edificabilidade: quantidade de edificação que, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, pode ser realizada numa dada porção do território;

h) Equipamento de Utilização Coletiva: edificações e espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil;

i) Espaços Verdes e de Utilização Coletiva: áreas de solo urbano enquadradas na estrutura ecológica municipal que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre;

j) Ficha de Caracterização: Ficha individual para cada lote integrado no Plano, onde são estabelecidos os parâmetros urbanísticos aplicáveis, que segue em anexo ao Relatório do plano;

k) Fogo: parte ou totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares;

l) Índice de Ocupação do Solo (Io): quociente entre a área total de implantação ( $\sum Ai$ ) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem. Ou seja:  $Io = (\sum Ai/As) \times 100$ ;

m) Índice de Utilização do Solo (Iu): quociente entre a área total de construção ( $\sum Ac$ ) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. Ou seja:  $Iu = \sum Ac/As$ ;

n) Índice Máximo de Ocupação por piso: resulta da aplicação de uma determinada percentagem sobre a Área de Implantação (Ai) para cada um dos pisos. As percentagens podem ser diferentes em cada um dos pisos;

o) Indústria Compatível: compreende as atividades industriais de tipo 3, de acordo com o regime previsto no Sistema de Indústria Responsável, em vigor, sujeitas a mera comunicação prévia à entidade coordenadora e que não produzam impactes significativos incompatíveis com os restantes usos;

p) 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;

q) 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;

r) Lote: prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

s) Número de Pisos: número de pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção de caves;

t) Obras de Construção: obras de criação de novas edificações;

u) Obras de Manutenção: conjunto de operações preventivas e periódicas destinadas a manter em bom funcionamento, quer um edifício como um todo, quer cada uma das suas partes constituintes;

v) 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;

w) Edifício de Estacionamento: local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, em estrutura edificada de superfície;

x) Percurso Ciclável: itinerário contínuo adequado à circulação de bicicletas, com sinalização própria e apresentando declives e pavimentação adequados a este fim, podendo assumir tipologias diferentes;

y) Polígono de Implantação: linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior do qual é possível edificar;

z) Prédio: parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporadas ou assentes com caráter de permanência;

aa) Primeira linha de Construção: corresponde a todas as construções em que pelo menos uma das fachadas confine diretamente com o Cais do Ginjal;

bb) Profundidade de um Edifício: distância compreendida entre o plano da fachada anterior e o plano da fachada posterior, considerada acima do nível do solo;

cc) Recuo: distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício;

dd) 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 %;

ee) Uso dominante: uso com preponderância acima dos 50 %, podendo ocupar 100 % da área edificada referenciada ao lote;

ff) 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;

gg) 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;

hh) Trapeira: janela aberta nas coberturas inclinadas para iluminação e ventilação com geometria horizontal e vertical, nunca apresentando um desenvolvimento paralelo à inclinação do telhado;

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 5/2019, de 27 de setembro, que se aplica supletivamente nos casos não previstos nas alíneas do n.º 1.

## CAPÍTULO II

### Condicionantes

#### Artigo 6.º

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — As servidões administrativas 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) Servidão Militar e Aeronáutica — BA6 — Base Aérea do Montijo (Decreto n.º 42090, de 7 de janeiro de 1959);

b) Servidão Aeronáutica — Aeroporto de Lisboa (Decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968);

c) Servidão Arqueológica — Sítio de Interesse Público — Estação Arqueológica da Quinta do Almaraz, (Portaria 266/2013 de 10 de maio 2013);

d) Servidão 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 (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, Portaria 1284/2010 de 16 de dezembro, Aviso n.º 10444/2018, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 148 de 2/08/2018 e pelo Aviso n.º 13332/2019, *Diário da República*, 2.ª série, n.º 161 de 23/08/2019);

f) Domínio Público Hídrico (Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2016, de 23 de agosto);

g) Zona Especial de Proteção da Casa da Cerca (Portaria n.º 48/2014 de 21 de janeiro).

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

## Artigo 7.º

**Zonamento acústico e medidas de minimização do ruído**

1 — A área de intervenção do PPCG é na sua totalidade classificada como zona mista, de acordo com os critérios do Regulamento Geral do Ruído.

2 — Sem prejuízo da aplicação do regulamento citado no número anterior, as zonas mistas não devem ficar expostas a níveis sonoros superiores aos limites  $L_{den}$  (indicador global diurno — entardecer — noturno) de 65 dB (A) e  $L_n$  (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.

4 — Os edifícios localizados nos lotes expostos a valores superiores aos regulamentares (L1 a L11, L13, L14, L18 a L25, L33 e L34, num total de 23 lotes) deverão prever, em fase de controlo prévio das operações urbanísticas, e implementar, reforço do isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado «de fachada», em pelo menos 3dB.

5 — As atividades de indústria, comércio e serviços que se venham a instalar junto ou no piso térreo dos edifícios habitacionais devem cumprir com o Regulamento Geral do Ruído, no que se refere à incomodidade.

6 — Todas as vias rodoviárias interiores localizadas na área de intervenção do Plano deverão ser revestidas com pavimento absorvedor sonoro.

## 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 conseqüente 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 de 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 afetadas 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.

7 — Não são admitidas caves nas edificações localizadas na primeira linha de construção.

8 — Nas situações em que o plano permita a construção de pisos abaixo da cota de soleira a aprovação do respetivo projeto depende da garantia de solução técnica que impeça o alagamento

dos pisos em cave e está sujeita à apresentação em sede de controlo prévio da operação urbanística dos seguintes elementos:

- a) Projeto de drenagem que inclua medidas e soluções que assegurem a eficaz drenagem da água e a salvaguarda das condições de total segurança e pessoas e bens;
- b) Dados de caracterização hidrogeológica;
- c) Estudo que comprove tecnicamente que a construção não agrava a vulnerabilidade à inundação nos edifícios confinantes e na zona envolvente.

#### Artigo 9.º

##### Zonas de Salvaguarda de pessoas e bens

O PPCG define zonas afetadas 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

##### Salvaguarda de património

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

- a) As operações urbanísticas que impliquem intervenções no solo e subsolo, nas áreas identificadas como zona especial de proteção na Planta de Condicionantes e em áreas consideradas de sensibilidade arqueológica, serão objeto de acompanhamento arqueológico, nos termos legalmente estabelecidos;
- b) 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;
- c) Os trabalhos referidos no ponto anterior só podem ser retomados após pronúncia da entidade da tutela;
- d) 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;
- e) 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.

#### 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.

2 — Estão sujeitas a ónus de passagem pública a peões os seguintes Lotes: 13, 16, 19, 26, 27, 28, 29 e 30.

3 — Estão sujeitas a ónus de passagem pública a peões e veículos os seguintes Lotes: 9, 12 e 21.

## CAPÍTULO III

**Condições gerais e prévias**

## SECÇÃO I

**Rede viária e estacionamento**

## Artigo 12.º

**Rede viária e estacionamento**

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 — 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.

5 — As soluções viárias previstas nas alíneas do n.º 2 são indicativas e não impedem eventuais alterações, limitações ou restrições futuras a adotar pelas entidades competentes em função das condições de segurança e intensidade de tráfego.

## 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.

2 — As áreas destinadas a estacionamento privado no interior dos lotes não podem constituir frações autónomas.

## Artigo 14.º

**Estacionamento público em espaço exterior público**

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 35 e identificado na Planta de Implantação destina-se em exclusivo a estacionamento de veículos motorizados e comporta 350 lugares para veículos automóveis.

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 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;

c) Estacionamento associado aos equipamentos de gestão municipal: 14 lugares de estacionamento associados à fração de equipamento a ceder no lote 35 e 1 lugar de estacionamento para o equipamento instalado no lote 32, todos a instalar no mesmo piso.

## Artigo 16.º

**Estacionamento privado no interior do lote**

1 — O estacionamento privado no interior do lote poderá ter lugar nos termos previstos na Planta de Implantação.

2 — O estacionamento privado no interior dos lotes com uso habitacional é obrigatório com uma dotação mínima de um lugar por fogo, com exceção do lote 30.

3 — O estacionamento privado no interior do lote 34 (uso para comércio/serviços) é obrigatório devendo prever-se um lugar de estacionamento por cada 150 m<sup>2</sup> 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.09).

2 — As demolições poderão ser integrais ou com recuperação parcial do edificado existente, de acordo com o previsto na Planta de Demolições (P-EA.09).

3 — Nas situações não previstas na Planta de Demolições (P-EA.09), 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

As movimentações de terras devem limitar-se às modelações de terreno referenciadas na Planta 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 um 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 um 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 e de contenção provisória da Arriba

1 — Os projetos de escavação e de contenção provisória da arriba serão subscritos por engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei e deverão ser desenvolvidos de acordo com

a regulamentação de estruturas europeia, designadamente o Eurocódigo, tendo 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.

2 — A contenção provisória do maciço e dos depósitos de vertente deve efetuar-se com recurso a soluções técnicas adequadas.

3 — 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 subscritos por engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei e 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.

2 — 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 subscritos por engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei e devem obrigatoriamente explicitar as ações decorrentes dos impulsos da arriba, bem como da sua amplificação, em consequência de ação sísmica.

2 — 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 subscritos por engenheiros habilitados para o efeito nos termos da lei.

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.

4 — Nos trabalhos de contenção das superfícies escarpadas deverão ser adotadas técnicas de estabilização que não coloquem em risco a sobrevivência do sistema natural, e que assegurem o mínimo de perturbação dos corredores ecológicos.

#### 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».

## SECÇÃO V

### Estrutura ecológica municipal

#### Artigo 27.º

##### Disposições gerais

1 — Integra a estrutura ecológica municipal, todo o solo classificado na subcategoria de Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento.

2 — Deverão ser adotados povoamentos vegetais com um elenco de espécies nativas (arbóreas, herbáceas e arbustivas), melhor adaptadas as condições edafoclimáticas, minimizando as necessidades de manutenção, designadamente rega e utilização de fertilizantes e pesticidas e com maior probabilidade de sobrevivência e vitalidade por forma a assegurar a funcionalidade os respetivos serviços ambientais e funcione como corredor ecológico regional.

3 — Nos espaços de circulação, estadia e lazer devem integrar-se soluções de permeabilidade e boa gestão da água pluvial no sistema urbano, reduzindo o risco de inundação e potenciando a recarga do aquífero, maximizando-se a permeabilidade de espaços públicos e áreas verdes urbanas e a recolha de águas pluviais para canteiros de infiltração, como medida de adaptação aos previsíveis cenários de evolução climática.

## CAPÍTULO IV

### Usos do solo e conceção do espaço

#### SECÇÃO I

##### Classificação e qualificação do solo

#### Artigo 28.º

##### Classificação do solo

A área abrangida pelo plano é integralmente classificada como solo urbano.

#### Artigo 29.º

##### Categorias e Subcategorias de Espaço

O solo abrangido pelo Plano integra as seguintes categorias e subcategorias:

a) Espaços Centrais (EC):

i) Reconversão Urbanística (ECRU);

ii) Estruturação Urbanística (ECEU):

a) Uso Habitacional (ECEU-H);

b) Uso Misto (ECEU-M);

iii) Consolidados (ECC);

b) Espaços de Uso Especial (EUE):

i) Espaços Turísticos (EUE-T);

ii) Espaços de Equipamentos (EUE-E);



- c) Espaços de Atividades Económicas (EAE);
- d) Espaços Verdes (EV);
  
- i) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE);
- ii) Espaços de Circulação, Estadia e Lazer (ECEL).

## SECÇÃO II

### Espaços centrais

#### SUBSECÇÃO I

#### Reconversão urbanística (ECRU)

### Artigo 30.º

#### Objetivos

Nos Espaços Centrais de Reconversão 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 31.º

#### Composição

1 — 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.

2 — Integram os ECRU os lotes 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25.

### Artigo 32.º

#### Regime específico

1 — As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes incluídos em ECRU estão sujeitas ao seguinte regime específico:

- a) Uso preferencial para habitação por via da reconversão do edificado existente, preservando as características das fachadas e características formais;
- b) Uso compatível admitido até um valor máximo de 30 % 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.

2 — 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 artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

3 — Os estabelecimentos de comércio, serviços ou indústria compatível que se venham a instalar junto ou no piso térreo dos edifícios habitacionais não poderão causar impactos negativos nas habitações, no que diz respeito a ruído, efluentes gasosos, fumos, cheiros ou resíduos.

## SUBSECÇÃO II

## Estruturação urbanística (ECEU)

## Artigo 33.º

**Objetivos**

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

## Artigo 34.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 (ECEU-H);
- b) Espaços Centrais de Estruturação Urbanística de Uso Misto (ECEU-M).

## Artigo 35.º

**Regime específico**

1 — Integram os ECEU-H os lotes 13 e 14.

2 — As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes incluídos em ECEU-H estão sujeitas ao seguinte regime específico:

- a) Uso habitacional preferencial nos edifícios de construção nova;
- b) Uso compatível admitido até um valor máximo de 30 % 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 os ECEU-M os lotes 16, 26, 27, 28, 29 e 30.

4 — As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes 26, 27, 28, 29, estão sujeitas ao seguinte regime específico:

- a) Uso preferencial para comércio/serviços e habitação;
- b) Uso compatível admitido até um valor de 25 % de edificabilidade máxima estabelecida para o uso habitacional;
- c) Possibilidade de comunicação direta do uso compatível com o uso habitacional;
- d) Implementação do uso compatível exclusivamente ao nível do piso 0 e 1;
- e) Possibilidade de construção de um piso abaixo da cota de soleira 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) Proibição de fachadas com superfície envidraçada superior a 40 % da área total da mesma;

l) Os vãos à exceção do piso 0 serão predominantemente de proporção vertical admitindo-se, apenas excecionalmente e sem carácter dominante, a utilização de vãos de outras proporções.

5 — Às operações urbanísticas a desenvolver no Lote 30, aplicam-se todas as regras referidas nas alíneas do número anterior, exceto a percentagem estabelecida na alínea b), que será no caso de 10 % e do disposto na alínea h) em que o estacionamento do referido lote será assegurado no lote 35, devido a limitações decorrentes da geometria da implantação e da construção abaixo da cota de soleira.

6 — O Lote 16 comporta os usos de comércio e serviços e habitação nos termos previstos no quadro de áreas anexo ao presente regulamento e na Planta de Implantação, aplicando-se o disposto nas alíneas e) a l) do n.º 4 do presente artigo.

#### SUBSECÇÃO III

Consolidados (ECC)

#### Artigo 36.º

##### Objetivos

Nos Espaços Centrais Consolidados (ECC) pretende-se privilegiar 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 37.º

##### Composição

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

2 — Integram os ECC os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

#### Artigo 38.º

##### Regime específico

1 — As operações urbanísticas a desenvolver nos lotes ECC estão sujeitas ao seguinte regime específico:

a) Uso preferencial destinado a atividades comerciais, serviços e indústria compatível com uso habitacional, por via da reabilitação do edificado existente e das suas condições de utilização;

b) Uso habitacional compatível até um valor máximo de 30 % 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) A profundidade máxima será determinada pelo alinhamento original das construções existentes de legalidade comprovada;

f) Implementação do acesso principal pedonal e do acesso automóvel pela fachada Norte;

g) Manutenção ou reconversão dos logradouros de acordo com a sua geometria inicial;



h) Os vãos serão predominantemente de proporção vertical admitindo-se apenas excepcionalmente e sem carácter dominante a utilização de vãos de outras proporções.

2 — A aprovação dos projetos das operações urbanísticas a desenvolver em cada um dos lotes depende da apresentação de projeto de contenção e estabilização das superfícies escarpadas, para o respetivo troço da arriba confinante, nos termos previstos no artigo 25.º

### SECÇÃO III

#### Espaços de uso especial (EUE)

#### Artigo 39.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, compatíveis com os referidos equipamentos ou infraestruturas.

#### Artigo 40.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 41.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 35.

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 abaixo da cota de soleira 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 35;

d) É admitida a possibilidade de funcionamento do empreendimento turístico em conjunto com o previsto para o lote 17.

e) Na situação prevista na alínea anterior, 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 privilegiadas intervenções que preservem as características das fachadas e a volumetria do edificado, exceto nas situações previstas na lei de inviabilidade técnica ou económica e falta de qualidade ou desadequação;

c) A construção de um piso abaixo da cota de soleira é admitida para uso de instalações, armazéns, vestiários ou outras áreas de apoio à exploração turística, assim como para áreas destinadas a estacionamento;

d) Na situação prevista no n.º 4, alínea d) do presente artigo, 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 m<sup>2</sup>, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

#### SUBSECÇÃO II

#### Espaços de equipamentos

#### Artigo 42.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 32 e 35.

3 — As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 35 estão sujeitas às seguintes prescrições:

a) Prevê-se a instalação de um Centro Cívico através de um projeto unitário que integra um estacionamento automóvel, um equipamento 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 ao equipamento a erigir no Lote 35 para transmissão ao Município é considerado no edifício de estacionamento do Centro Cívico com um total de 14 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, conforme alínea b) do presente número, n.º 1 do artigo 15.º, alínea c) do n.º 3 e alínea c) do n.º 4 do artigo 41.º, alínea d) do n.º 4 e alínea d) do n.º 5 do presente artigo;

f) O Lote 35 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;

g) Todas as operações urbanísticas previstas para o Lote 35 deverão ser concebidas e executadas de forma a não interferir com o espaço sujeito ao regime legal da reserva ecológica nacional, limitando a ocupação e impermeabilização destas áreas ao perímetro correspondente ao edificado existente, tal como contemplado na planta de implantação.

4 — As operações urbanísticas a desenvolver no lote 32 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 35 afeto a este equipamento;
- e) A cobertura será obrigatoriamente plana, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável referente às pendentes mínimas de escoamento das águas pluviais.

5 — O espaço exterior assinalado na Planta de Equipamentos, como «Espaço museológico — Galeria Aberta» será destinado a manifestações de arte urbana, nomeadamente pinturas murais, exposições itinerantes, instalações artísticas, esculturas e «vídeo mapping», cuja gestão e termos de utilização serão objeto de regulamento autónomo.

#### SECÇÃO IV

##### Espaços de atividades económicas (EAE)

##### Artigo 43.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 44.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, 31, 33 e 34.

##### Artigo 45.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 de ser devidamente justificada e autorizada pela CMA.

2 — 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) É interdita a construção de caves.

3 — As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 10 ficam sujeitas às seguintes prescrições:

- a) Prevê-se a construção nova para uso de Comércio/Serviços/Indústria Compatível;
- b) É interdita a construção de caves.



4 — 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 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.

5 — As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 33 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 100 % 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.

6 — As operações urbanísticas a desenvolver no Lote 34 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, com acesso pelo alçado Sul.

## SECÇÃO V

### Espaços verdes (EV)

#### Artigo 46.º

##### Objetivos

1 — Os Espaços Verdes (EV) 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.

2 — Os EV desempenham funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, ou simplesmente funções de equilíbrio ecológico, não sendo permitida construção de edificações destinadas a outros usos, com exceção de quiosques e infraestruturas amovíveis de apoio às atividades de recreio e lazer, sem prejuízo do cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 47.º

##### Composição

Os EV, 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:
  - i) Mistos;
  - ii) Pedonais.

#### Artigo 48.º

##### Espaços verdes de proteção e enquadramento

1 — Os Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento caracterizam-se pela presença da arribal 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 espécies arbóreas e vegetais a plantar devem ser autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional e não alergizantes.

f) As vedações das áreas de acesso interdito e condicionado serão efetuadas de acordo com projeto específico a submeter às entidades competentes.

#### Artigo 49.º

##### **Espaços de circulação, estadia e lazer**

1 — Os Espaços de Circulação, Estadia e Lazer incluem as zonas de acesso a todos os lotes e à entrada e saída da área de intervenção do Plano e estão subdivididos em pedonais e de circulação mista (que incluem vias de circulação e zonas de estadia).

2 — 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 instalações sanitárias, iluminação pública, papeleiras e bancos.

3 — 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 na Planta de Espaços Exteriores P-PAI.01, sem prejuízo da adoção de outras soluções devidamente fundamentadas, que favoreçam as intenções estabelecidas no número anterior.

### CAPÍTULO V

#### **Qualidade urbanística e arquitetónica**

##### SECÇÃO I

##### **Disposições gerais**

#### Artigo 50.º

##### **Elementos a preservar**

1 — 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.

2 — Os elementos construídos a preservar devem de atender às disposições específicas, em matéria de reabilitação urbana, que vierem a ser definidas em regulamento municipal.

#### Artigo 51.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 52.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 retráteis.

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 53.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 Refúgio» 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 54.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 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 55.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 autóctones ou compatíveis com a flora portuguesa regional e não alergizantes.

## SECÇÃO II

### Condições de arquitetura

#### Artigo 56.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 57.º

##### Alinhamentos

O alinhamento das edificações e muros fica sujeito ao definido na Planta de Implantação e demais elementos do plano.

#### Artigo 58.º

##### Restrições de usos e atividades

1 — Os usos permitidos são os expressos no Quadro síntese que consta da planta de implantação 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.

#### Artigo 59.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, não licenciadas, 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 60.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 61.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 dentro da Unidade de Execução 1 deverão ser inclinadas e constituídas por telha rematadas em conformidade com a autenticidade do edifício existente, com exceção dos lotes 33 e 34.

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 35 e 16 obedecerão às seguintes características:

- a) Lote 35/Centro Cívico — Cobertura com tratamento adequado a espaço público exterior de estadia, destinada a praça pública, sobre a qual se implementará o equipamento;
- 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;
- c) Nos edifícios com coberturas em telha são interditos os algerozes exteriores.

## Artigo 62.º

### Espaços edificados abaixo da cota de soleira

1 — Os espaços edificados abaixo da cota de soleira, resultam do diferencial entre a da cota do terreno existente e a cota de soleira prevista, sem que sejam efetuadas escavações adicionais.

2 — As construções abaixo da cota de soleira apenas são admitidas quando previstas na Planta de Implantação, para uso exclusivo de estacionamento automóvel privativo do próprio lote assim como para áreas técnicas complementar ao uso dominante.

## Artigo 63.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 — 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.

3 — 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.

4 — O revestimento da parede exterior ao longo da galeria será, tendencialmente, em pedra.

5 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, no revestimento da parede exterior ao longo da galeria deverão ser adotadas cores, materiais ou texturas diversas das utilizadas nas restantes paredes de modo a fomentar a afirmação de dois planos distintos.

6 — Na construção das galerias ao longo de mais do que um lote dever-se-á 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.

7 — 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.

8 — 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 64.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 65.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, 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 uso habitacional, 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 66.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 15 × 15 cm.

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 67.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 68.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 69.º

##### **Equipamentos de recolha e armazenagem**

1 — Todos os edifícios novos ou a reabilitar, independentemente dos usos: habitação, comércio, serviços, restauração ou indústrias compatíveis, deverão prever um compartimento destinado aos lixos, para recolha porta a porta, nos termos definidos em regulamento municipal.

2 — Sem prejuízo do número anterior, os edifícios existentes a reabilitar que não possuam usos de habitação, restauração e hotelaria, podem ser dispensados do cumprimento do disposto do número anterior caso se demonstre a inviabilidade técnica da proposta mediante validação prévia do serviço municipal responsável.

3 — Na área de intervenção do PPCG devem ser garantidas as boas condições de acesso, acostagem, carga e descarga de veículos pesados de recolha de resíduos e a minimização dos impactos visuais e ambientais inerentes à localização e funcionamento dos contentores.

#### CAPÍTULO VI

##### **Execução do plano**

#### Artigo 70.º

##### **Cedências**

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 proteção e enquadramento, vias, passeios, estacionamento público exterior, equipamentos informais em espaço público e cais.

3 — Será cedido ao domínio municipal, sem ónus nem encargos, o Lote 32, destinado a equipamento público.

## Artigo 71.º

**Compensações urbanísticas**

Serão efetuadas as seguintes compensações em espécie, conforme previsto no programa de execução e no plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira:

- a) Intervenção estrutural de recuperação e ampliação da plataforma do Cais;
- b) Intervenção estrutural de estabilização e contenção da Arriba.

## Artigo 72.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, que corresponderão ao Lote 1 e Lotes 9 a 35.

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 RJGT.

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 artigo 165.º, n.º 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), n.º 1, do artigo 109.º, do RJGT, serão proporcionalmente deduzidas aos encargos com a realização das infraestruturas territoriais, conforme previsto no n.º 3, do art. 175.º, do RJGT, encontrando-se estas detalhadas no programa de execução e no plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

6 — As compensações urbanísticas serão prestadas em espécie, nos termos do artigo 44.º n.º 4, do RJUE, tendo como pressuposto o cumprimento do previsto no programa de execução, 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, artigo 109.º, do RJGT 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 fica condicionada à prévia aprovação do contrato de urbanização.

8 — Em contrato de urbanização será fixada caução, nos termos do n.º 2 e 3, do artigo 109.º do RJGT, para garantir a boa execução das obras de urbanização da responsabilidade do urbanizador, previstas no programa de execução e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

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 plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

## CAPÍTULO VII

**Disposições finais e transitórias**

## Artigo 73.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.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

56994 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_56994\\_1503\\_PEF02.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_56994_1503_PEF02.jpg)

56995 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_56995\\_1503\\_PEF01.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_56995_1503_PEF01.jpg)

613858091