PARTE H

MUNICÍPIO DE ALMADA

Edital n.º 227/2011

Eu, José Manuel Maia Nunes de Almeida, Presidente da Assembleia Municipal do Concelho de Almada

Torno público que na Reunião da Sessão Extraordinária, realizada no dia 4 de Fevereiro de 2011, a Assembleia Municipal de Almada aprovou, a Proposta n.º 31/X-2.º, de iniciativa da Câmara Municipal, aprovada em Reunião Camarária de 19/1/2011, relativa ao "Plano de Pormenor das Praias de Transição (PP5)", através da seguinte deliberação:

1 — O Plano de Pormenor das Praias de Transição na Costa da Caparica — Almada (PP5), foi elaborado no âmbito do Programa Polis, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, tendo também em consideração o estipulado no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro — Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e republicado no *Diário da República,* 1.ª série, n.º 36, 20 de Fevereiro de 2009 e novamente alterado pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto.

2 — O Plano de Pormenor — PP5, em conformidade com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, artigo 3.º, foi elaborado sob a responsabilidade da CostaPolis — Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa da Caparica, constituída pelo Decreto-Lei n.º 229/2001, de 20 de Agosto e detida em 60 % pelo Estado e 40 % pelo Município.

3 — O presente Plano abrange uma área de 71,6 hectares, medidos até à linha de Domínio Público Marítimo, é limitada a norte pela prevista Alameda dos Mares, a poente pela Frente Atlântica entre a Praia da Saúde e a Praia da Riviera, a nascente pela Avenida D. Sebastião e Estrada Florestal, e a sul pela Ribeira da Foz do Rego.

4 — Considerando que:

4.1 — A Assembleia Municipal de Almada aprovou por unanimidade na Reunião Plenária realizada no dia 29 de Junho de 2001 o Programa Polis na Costa da Caparica, cuja deliberação foi publicitada através do Edital N.º 42/VII/01.

4.2 — Da referida deliberação aprovada por unanimidade, a Assembleia Municipal:

a) Emitiu parecer favorável ao Projecto de decreto-lei de Constituição da CostaPolis — Sociedade para o Desenvolvimento do Programa Polis na Costa da Caparica;

b) Autorizou o Município a participar na CostaPolis;

c) Aprovou o Acordo Parassocial, entre o Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território e o Município de Almada, de regulação das suas relações no âmbito da CostaPolis;

d) Aprovou o Plano Estratégico para a intervenção Polis na Costa da Caparica e o Protocolo de Acordo entre o Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e a Câmara Municipal de Almada, que define o quadro institucional da parceria entre o Estado e a Câmara Municipal e o modelo organizacional e as obrigações das Partes, para a realização da intervenção.

5 — Considerando que:

5.1 — A Assembleia Municipal de Almada aprovou também por unanimidade na referida Reunião Plenária uma deliberação sobre a "Requalificação Urbana e Valorização Ambiental da Costa da Caparica" em que explicita a sua vontade relativamente aos Projectos Estruturantes do Plano Estratégico.

5.2 — A Assembleia Municipal explicitou unanimemente a sua vontade, com os votos a favor da CDU, PS e PSD, aprovando e apoiando relativamente ao Projecto "Praias de Transição", nomeadamente:

a) A recuperação dunar, construção de espaço público, de área de lazer equipadas e de acessos pedonais sobreelevados;

b) A construção de novos apoios de praia entre a Praia do CCCA e a Praia da Riviera;

c) A promoção de equipamento hoteleiro;

d) A construção de estacionamento público.

6 — Considerando que o Plano Estratégico aprovado por unanimidade pela Assembleia Municipal menciona para o Plano das Praias de Transição os seguintes objectivos:

a) Potenciar a qualidade de uso balnear;

b) Requalificação ambiental da frente de praias;

c) Orientar e enquadrar a procura de actividades associadas ao recreio, lazer e turismo.

7 — Considerando que são acolhidas pelo Plano da Pormenor de Praias de Transição os objectivos estratégicos do Programa Polis na Costa da Caparica, designadamente a:

Requalificação da Frente Atlântica;
Reestruturação Urbana para reforço e valorização do espaço público;
Valorização da estrutura verde;
Potenciação da qualidade do uso balnear;
Requalificação urbana, ambiental e consolidação do perímetro urbano.

8 — Considerando que o Plano de Pormenor das Praias de Transição está de acordo e assume a estratégia de intervenção do Programa Polis na Costa da Caparica, através dos objectivos específicos seguintes:

A requalificação ambiental, através da renaturalização de uma parte significativa da área de intervenção: demolição de construções; recuperação da duna primária e da duna secundária; recuperação e requalificação da duna secundária; recuperação e requalificação dos cobertos vegetais em áreas de duna e de terrenos coloviares.

Reordenamento da ocupação do território, consolidando o remate urbano através da integração de três núcleos turísticos nos espaços renaturalizados e a criação de espaços públicos de lazer tais como praças, percursos pedonais e ciclovia.

A relocalização do equipamento desportivo do Grupo Desportivo dos Pescadores da Costa da Caparica (GDPCC) na parte Sul da área de intervenção, implicando a compatibilização da construção a erigir com as restrições de usos a que o solo está sujeito nessa área.

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

9 — Considerando que a Comissão Técnica de Acompanhamento, criada pelo Despacho n.º 5052/2002 do Ministro do Ambiente e Ordenamento do Território, alterado sucessivamente pelos Despachos n.º 8407/2002, n.º 25950/2005 e n.º 12771/2006, publicados no *Diário da República,* constituída por representantes da Ministra do Ambiente e do Ordenamento do Território, do Ministro das Finanças, do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, da Ministra da Cultura e da Câmara Municipal de Almada, dá parecer favorável ao Plano de Pormenor, concluindo que:

9.1 — Considera que a proposta de Plano de Pormenor das Praias de Transição (PP5), na Costa da Caparica, na sua versão de 2008 que integra os resultados da discussão público, e Aditamento de Março de 2010:

Se mostra articulada e coerente com os objectivos e a estratégia definidos no Plano Estratégico aprovado no âmbito do Programa Polis;

Cumpre as disposições legais e regulamentares aplicáveis;

Pelo que está em condições de ser submetido a aprovação pela Assembleia Municipal de Almada, nos termos da lei, após a publicação no *Diário da República* da respectiva carta da Reserva Ecológica Nacional a aprovar pelo Governo em Conselho de Ministros.

10 — Considerando que foi aprovada pelo Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território a redelimitação da Reserva Ecológica Nacional — REN na área de intervenção do Plano, conforme Portaria n.º 1284/2010 publicada no *Diário da República.*

11 — Considerando também que o Plano de Pormenor é condicionado pelos instrumentos de gestão territorial de nível superior, nomeadamente o Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Sintra-Sado (POOC Sintra-Sado), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, de 5 de Junho.

12 — Em face ao que ficou dito e considerando a deliberação da Câmara Municipal de Almada, aprovada na Reunião Camarária de 19/01/2011, remetendo à Assembleia Municipal a Proposta Final do Plano de Pormenor das Praias de Transição na Costa da Caparica (PP5), bem como toda a restante documentação destinada ao subsequente Processo de Publicitação, Registo e Depósito previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

13 — Assim a Assembleia Municipal de Almada, reunida em Sessão Plenária no dia 4 de Fevereiro de 2011:

13.1 — Delibera aprovar, nos termos e para os efeitos do artigo 79.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, Decreto-Lei n.º 316/2007,

alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009 (*Diário da República* 1.ª série, n.º 36, 20 de Fevereiro de 2009) e novamente alterado pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de Agosto, do artigo 53.º, n.º 3, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei N.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Proposta Final do Plano de Pormenor das Praias de Transição — PP5 do Programa Polis na Costa da Caparica, constante da proposta camarária de 19/01/2011.

13.2 — Mandata a Câmara Municipal para que em representação do Município de Almada proceda em conformidade para efeitos da subsequente publicação registo e depósito previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território.

13.3 — Delibera indicar em cumprimento do artigo 25.º, n.º 3, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, as normas alteradas dos instrumentos de gestão territorial preexistentes pela aprovação do PP5, assim:

a) No Plano Director de Almada (PDM), ratificado pela resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97, publicada no *Diário da República* n.º 11, 1.ª série B de 14 de Janeiro, a área de intervenção do Plano de Pormenor n.º 5, situa-se na UNOP7 e é classificado pelo referido PDM, em grande parte como "espaço de vocação turística previsto — não programado", "espaço de vocação turística previsto — programado" e a faixa costeira como "espaço não urbano — espaços culturais e naturais" (correspondentes às praias).

b) O PDM de Almada foi posteriormente alterado pelo Plano de Ordenamento da Orla Costeira Sintra — Sado (POOC-SS), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 86/2003.

c) A área de intervenção do Plano de Pormenor das Praias de Transição (PP5) corresponde à EOPG 15 — Praia da Saúde/Praia da Riviera do POOC Sintra-Sado, através de reclassificação e requalificação do solo, e assim com as alterações a saber:

Toda a área "espaço de vocação turística previsto — programado" bem como uma parte do "espaço de vocação turística previsto — não programado", delimitado pelo PDM, foi reclassificada pelo POOC como solo rural na categoria de "área de enquadramento";

As áreas de "espaço não urbano — espaços culturais e naturais", delimitados no PDM, foram requalificadas pelo POOC como "áreas naturais — dunas" e "áreas naturais — praias".

d) Pelo que a área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se classificada em parte como "solo urbano — área de uso turístico T5", e o restante como solo rural nas categorias de "área de enquadramento", "áreas naturais — dunas" e "áreas naturais — praias", aplicando-se a disciplina do POOC Sintra-Sado naquilo em que este for diferente do PDM de Almada.

Por ser verdade se publica o presente «edital» que vai por mim assinado e irá ser afixado nos lugares do estilo deste concelho.

4 de Fevereiro de 2011. — O Presidente da Assembleia Municipal, *José Manuel Maia Nunes de Almeida*.

Regulamento do Plano de Pormenor das Praias de Transição

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

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

Artigo 2.º

Área de intervenção

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

Artigo 3.º

Natureza e vinculação jurídica do plano

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

Artigo 4.º

Objectivos

1 — Os objectivos estabelecidos pelo Programa Polis para a zona da Costa de Caparica são nomeadamente:

a) Requalificação da Frente Atlântica;
b) Concretização de infra-estruturas de transporte;
c) Reestruturação urbana para reforço e valorização do espaço público;
d) Valorização da estrutura verde;
e) Potenciar a qualidade do uso balnear;
f) Requalificação urbana;
g) Reabilitação ambiental;
h) Consolidação do perímetro urbano;
i) Planeamento e equipamentos.

2 — Constituem, nomeadamente, objectivos específicos deste Plano de Pormenor:

a) A requalificação ambiental, através da renaturalização de uma parte significativa da Área de Intervenção: demolição de construções; recuperação da duna primária; recuperação da duna secundária; recuperação e requalificação dos cobertos vegetais em áreas de duna e de terrenos coluvionares.

b) O reordenamento da ocupação do território, consolidando o remate urbano através da integração de três núcleos turísticos nos espaços renaturalizados e a criação de espaços públicos de lazer tais como praças, percursos pedonais e ciclovia.

c) A relocalização do equipamento desportivo do Grupo Desportivo dos Pescadores da Costa da Caparica (doravante GDPCC) na zona sul da Área de Intervenção, o que implica a compatibilização da construção a erigir com as restrições de usos a que o solo está sujeito.

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

Artigo 5.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

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

Artigo 6.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

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

2 — O Plano é acompanhado ainda pelos seguintes elementos:

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

POR PB PL 003 Planta de Enquadramento — 1/10 000;
POR PB PL 004 Planta de Condicionantes — Extracto do PDMA — 1/5 000;
POR PB PL 005 Planta de Ordenamento — Extracto do POOC — 1/5 000;
POR PB PL 006 Planta de Servidões e Restrições de Utilidade Pública em vigor — 1/2 000;
POR PB PL 007 Planta de Caracterização Tipológica dos Habitats — 1/2 000;
POR PB PL 008 Planta de Caracterização Morfológica do Sistema Dunar — 1/2 000;
POR PB PL 009 Planta de Valor Florístico e Fitocenótico — 1/2 000;
POR PB PL 010 Planta da Situação Existente da Estrutura Fundiária — 1/2 000;
POR PB PL 011 Planta de Transformação Fundiária — 1/2 000;

POR PB PL 012 Planta de Apresentação — 1/2 000;
POR PB PF 013 Perfis — 1/1 000;
POR PB CT 014 Cortes — 1/500;
POR PB PL 015 Planta Regeneração e Instalação de Vegetação — 1/2 000;
POR PB PL 016 Planta de Bacias de Drenagem — 1/2 000;
POR PB PL 017 Planta das Infra-estruturas de Abastecimento de Água — 1/2 000;
POR PB PL 018 Planta das Infra-estruturas de Saneamento Básico — 1/2 000;
POR PB PL 019 Planta de Infra-estruturas de Drenagem Pluvial — 1/2 000;
POR PB PL 020 Planta de Infra-estruturas de Abastecimento de Gás — 1/2 000;
POR PB PL 021 Planta de Infra-estruturas de Electricidade — 1/2 000;
POR PB PL 022 Planta de Infra-estruturas de Telecomunicações — 1/2 000;
POR PB PL 023 Planta do Plano de Praias — 1/2 000;
POR PB PL 024 Planta de classificação das zonas sensíveis e ou mistas — 1/2 000.

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

Artigo 7.º

Definições

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

a) Alinhamento — Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
b) Altura máxima — Dimensão vertical da construção, medida em metros a partir da cota de soleira até ao ponto mais alto da construção, incluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.);
c) Área Bruta de Construção — Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha do lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
d) Área de Implantação — Valor, expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de cada edifício mas excluindo varandas e platibandas;
e) Área de Parcela — Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
f) Cércea — Dimensão vertical da construção, medida em metros a partir da cota de soleira até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, excluindo acessórios (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.);
g) Construção ligeira — estrutura construída com materiais ligeiros designadamente pré-fabricados que permitam a sua fácil desmontagem e remoção;
h) Construção ligeira sobrelevada — estrutura construída com materiais ligeiros, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, sobrelevada em relação ao meio em que se insere, mediante a colocação de estacas, permitindo a migração das areias;
i) Construção mista — Estrutura construída com materiais ligeiros, considerada instalação fixa, integrando elementos de base de suporte em alvenaria ou betão;
j) Cota de Soleira — Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
k) Demolição — Obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação ou estrutura existente, compreendendo também trabalhos de limpeza e reposição de terrenos.
l) Domínio hídrico (DH) — abrange os terrenos das faixas do litoral, os leitos e águas do mar até à batimétrica dos 30 m e demais águas sujeitas à influência das marés, as correntes de água, lagos ou lagoas, com os seus leitos, margens e áreas adjacentes, delimitado nos termos da lei, com o respectivo subsolo e espaço aéreo correspondente, bem como as águas subterrâneas;
m) Drenagem — conjunto de operações necessárias para eliminar o excesso de água do solo ou de superfícies pavimentadas;
n) Duna litoral — formação geomorfológica resultante de transporte eólico e acumulação de material sedimentar de origem marinha;
o) Equipamento de Lazer (EL) — equipamento de animação e apoio à actividade turística;
p) Faixa de protecção em litoral baixo e arenoso — faixa de limitação de factores de instabilidade na vizinhança imediata dos sistemas dunares e de absorção da erosão adjacente à faixa de risco e galgamento, com largura igual à cartografada para essa faixa ou com um critério altimétrico, a esta faixa aplica-se o disposto nos números 4,5,6,7e 8 do artigo 42.º, do artigo 44.º e 45.º do POOC;
q) Faixa de risco em litoral baixo e arenoso — área de terreno destinada a absorver a erosão para o interior dos sistemas dunares, a esta faixa aplica-se o disposto nos artigos 44.º e 45.º e anexo IV do POOC;
r) Índice de Construção bruto — coeficiente entre a área total de construção e a área total do terreno;
s) Polígono de implantação — linha poligonal que demarca a área da parcela na qual é possível ser implantada a construção, admitindo-se para esta qualquer forma e situação no terreno desde que inscrita no polígono e respeite a capacidade de edificabilidade máxima definida pelo Plano e os alinhamentos que estiverem estabelecidos;
t) Renaturalização de área degradadas — acção destinada a repor as condições naturais das áreas degradadas, consistindo em soluções específicas para cada situação a determinar com base no controle das acessibilidades, descompactação do solo, plantação de espécies vegetais características das formações costeiras e ou outras técnicas adequadas;
u) Requalificação — acção que visa a melhoria de imagem ou desempenho de um espaço degradado ou desqualificado;
v) Valorização de linhas de água — acção de valorização, recuperação e estabilização biofísica do leito, margens e zona adjacente de linhas de água, através de técnicas de engenharia biofísica e constituição de mata ou orlas arbustivas de carácter ribeirinho;
w) Vegetação autóctone — vegetação originária de uma determinada área bio geográfica, incluindo vegetação endémica, e que forma associações vegetais características dessa região.

CAPÍTULO II

Servidões admnistrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 8.º

Âmbito e regime

1 — As servidões e restrições de utilidade pública existentes na Área de Intervenção e adiante enumeradas, estão identificadas na Planta de Condicionantes:

a) Reserva Ecológica Nacional;
b) Mata Nacional das Dunas da Trafaria e Costa da Caparica;
c) Domínio Hídrico, nomeadamente Domínio Público Marítimo e faixa de protecção à ribeira da Foz do Rego;
d) Servidão Militar;
e) Servidão Rodoviária afecta à Estrada Regional 377-2.

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior são condicionadas à observância dos respectivos regimes jurídicos.

CAPÍTULO III

Disposições relativas à qualificação e uso do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Valores naturais a recuperar e preservar

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

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

Artigo 10.º

Caracterização do ambiente sonoro

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

SECÇÃO II

Qualificação e uso do solo

Artigo 11.º

Faixas de salvaguarda

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

Artigo 12.º

Qualificação do solo

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

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

Artigo 13.º

Uso do solo

1 — Para efeitos de aplicação deste Plano e de acordo com o artigo 89.º do POOC, definem-se as seguintes áreas de intervenção:

a) A Área de Uso Turístico definida no POOC é constituída em sede de Plano em área de Parcelas de Uso Turístico que se constituem como Área Urbanizável e Área de Sistema Dunar de Retaguarda e Área de Terrenos Coluvionares que se constituem como área non aedificandi;
b) A Área de Enquadramento definida no POOC é constituída em sede de Plano em Área de Sistema Dunar de Retaguarda e Área de Terrenos Coluvionares;
c) Área de Duna;
d) Frente de Praias.

2 — As Parcelas de Uso Turístico identificados na Planta de Implantação estão sujeitas às seguintes condicionantes e restrições de uso:

a) A recuperação da Área de Sistema Dunar de Retaguarda é condição necessária à possibilidade de edificação nas Parcelas de uso Turístico, de acordo com o artigo 46.º do POOC;
b) As Parcelas de Uso Turístico correspondem a três Núcleos Turísticos que ficam condicionados ao estabelecido no capítulo IV deste regulamento.

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

CAPÍTULO IV

Disposições relativas à transformação e ocupação do solo

SECÇÃO I

Recuperação e requalificação do sistema dunar e terrenos coluvionares

Artigo 14.º

Demolições

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

Artigo 15.º

Recuperação e requalificação

1 — A área de sistema dunar de recuperação prioritária incide sobre as áreas onde actualmente se encontram os parques de campismo e outras construções;
2 — É da responsabilidade do promotor a elaboração de projecto integrado de recuperação do sistema dunar, incluindo a recuperação do cordão dunar frontal e reposição do sistema dunar interior;
É da responsabilidade do promotor a execução/implementação do projecto de recuperação/reposição do sistema dunar interior assim como a sua monitorização e manutenção, com vista à reposição das condições naturais do sistema e à salvaguarda de risco para pessoas e bens.
3 — Na área de sistema dunar a requalificar estão identificados habitats considerados de protecção prioritária no âmbito da Directiva Habitat que devem ser preservados, para o que devem ser implementadas as seguintes medidas de requalificação:

a) Substituição progressiva do acacial por estruturas vegetais autóctones, devendo incidir prioritariamente sobre o perímetro dos habitats prioritários existentes;
b) Requalificação do coberto vegetal das margens da Ribeira da Foz do Rego.

4 — A relocalização do comboio de praia, que se encontra na duna primária em faixa de risco, é feita no espaço canal do comboio de praia representado na planta de implantação e que se constitui também como espaço para implementação de vala técnica de infraestruturas.
5 — Todos os percursos pedonais que atravessam o sistema dunar são em construção ligeira sobrelevada.
6 — Os acessos às praias da Saúde I e da Riviera que se constituem como acessos de emergência, são em pavimento permeável de sulipas de madeira aplicadas na areia;
7 — Os estacionamentos EP1, EP2 e respectivos acessos cumprem o estipulado nas alíneas *c*) d) e *e*) do artigo 33.º do presente regulamento.
8 — A Área de Terrenos Coluvionares é uma área importante como barreira e controle do impacto acústico da Avenida D. Sebastião e fundamental na articulação entre áreas urbanas e áreas naturais sensíveis de sistema dunar e de paisagem protegida, estando sujeita às seguintes medidas de recuperação e disposições regulamentares:

a) Instalação de coberto vegetal de tipologia definida por Mata de Pinhal Manso e vegetação arbustiva a ele associada, conforme planta de Regeneração e Instalação de Vegetação;
b) Os percursos pedonais são em construção ligeira sobrelevada, dentro do polígono de implantação do equipamento desportivo;
c) Admite-se que dentro do polígono de implantação do equipamento desportivo sejam construídos apoios pontuais a práticas desportivas e de lazer desde que não impliquem movimentos de terra consideráveis e impermeabilização dos solos;
d) Dos apoios acima descritos estão excluídos parques de merendas, estruturas de venda ambulante e de uma forma geral todas as estruturas que ponham em causa a regeneração da vegetação ou aumentem os níveis de ruído.

Artigo 16.º

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

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

a) A implantação do equipamento desportivo está condicionada ao polígono de implantação definida na Planta de Implantação;
b) Os dois campos programados são obrigatoriamente em relva natural ou equivalente, integrados num sistema de clareiras nas áreas naturais;
c) A bancada é em construção mista;
d) As áreas de acesso e estacionamento automóvel são obrigatoriamente construídas em materiais semi-permeáveis;
e) As instalações de apoio afectas à actividade desportiva não ultrapassam os 800 m^2 de área bruta de construção e 400 m^2 de área de implantação e máxima impermeabilização e deve enquadrar-se na área de implantação das bancadas;
f) A iluminação dos campos de jogos está sujeita a projecto da especialidade que minimize o impacto ambiental;
g) As barreiras necessárias ao encerramento dos campos não podem ser construídas em materiais pesados, tendo de ser visualmente permeáveis de forma a reduzir os impactes na paisagem;
h) A integração de elementos publicitários deve ser reduzida ao mínimo, sinalizando apenas o estritamente necessário para o cabal cumprimento das funções do equipamento, neste mesmo caso deve obedecer a critérios estipulados em projecto de arquitectura que tenham em conta o impacto ambiental.

Artigo 17.º

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

1 — Estando prevista a relocalização da linha de comboio de praia na depressão interdunar do Sistema Dunar, está a sua implantação sujeita às seguintes disposições regulamentares:

a) A estrutura física da linha não deve constituir barreira ao funcionamento dinâmico da duna, sendo necessário encontrar solução construtiva adequada;
b) A implantação da linha deve respeitar as cotas de implantação determinadas para o terminal de recolha e os cruzamentos com os passadiços de acesso às praias, representadas na Planta de Implantação;
c) Na zona sul, onde o sistema dunar se encontra mais estabilizado, a implantação deve respeitar a morfologia dunar e o traçado representado pelo respectivo espaço canal na Planta de Implantação.

2 — Condições de relocalização do terminal de recolha no limite norte da Área de Intervenção:

a) Deve ser respeitada a implantação definida na Planta de Implantação;
b) A construção é mista, sendo que as fundações são em construção pesada e a estrutura acima da cota de soleira em construção leve;
c) No limite norte da área de Intervenção está definido um espaço de articulação com o espaço público da Alameda dos Mares, representado na Planta de implantação.

SECÇÃO II

Operações de transformação fundiária

Artigo 18.º

Parcelas de uso turístico

1 — O parcelamento dos solos urbanos respeita o definido na Planta de Implantação.
2 — As Parcelas, em número de três, têm cada uma, a dimensão de 182,0 m × 96,0 m, de acordo e em conformidade com a Planta de Implantação, e uma área de 17.472,00 m^2, perfazendo em conjunto um total de 42.416,00 m2 de área urbana.
3 — São delimitados a nascente pela avenida D. Sebastião e a norte, sul e poente por áreas naturais de Sistema Dunar, sendo o afastamento das Parcelas entre si de 266 m e a distancia entre o lote mais a norte e a alameda dos Mares de 336 m medidos até ao limite norte deste Plano.

Artigo 19.º

Condições de urbanização

1 — A recuperação dos sistemas dunares e reposição da Faixa de Protecção, tal como definido nos artigos 11.º e 15.º do presente Regulamento, são condições necessárias e prévias à urbanização dos Núcleos Turísticos.
2 — O parcelamento dos solos nos termos definidos no artigo anterior implica a obrigação de urbanizar a zona.
3 — Em cada uma das Parcelas podem ser constituídos lotes com a seguinte utilização: um Hotel (H); um Hotel Apartamentos (AH); um Equipamento de Lazer (EL); um Parque Estacionamento Público subterrâneo, afecto ao uso balnear, cuja cobertura ao nível do terreno constitui uma área pública sujeita a regulamento próprio (EPP).
4 — O regulamento próprio referido no n.º 2 visa salvaguardar a compatibilização dos usos programados pela exploração dos edifícios confinantes com o acesso público.
5 — No caso de se constituírem lotes os mesmos só podem ser licenciados após a aprovação do estudo prévio de arquitectura do conjunto da parcela ao qual eles se devem subordinar.
6 — As áreas remanescentes à implantação dos edifícios no polígono de implantação contíguas com os espaços naturais envolventes, são reintegradas nas Áreas Naturais após a edificação.

Artigo 20.º

Área de acesso público

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

SECÇÃO III

Edificação nas parcelas urbanas

Artigo 21.º

Configuração geral

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

Artigo 22.º

Implantação dos edifícios

1 — A implantação de cada Núcleo Turístico é feita dentro do perímetro de cada Parcela.
2 — A cota de implantação é determinada pela cota da avenida D. Sebastião no ponto de ligação aos Parques de estacionamento EPP1, EPP2 e EPP3.
3 — A implantação dos edifícios de cada Núcleo Turístico acima do terreno deve respeitar as seguintes disposições regulamentares:

a) O Hotel (H), o Hotel Apartamentos (AH) e o Equipamento de Lazer (EL) inscrevem-se nos respectivos polígonos de implantação representados na Planta de Implantação;
b) As áreas dos polígonos de implantação e as áreas de implantação de cada edifício estão definidas no quadro de Parâmetros Urbanísticos inserido na Planta de Implantação;
c) O Hotel (H) e o Hotel Apartamentos (AH) devem respeitar um afastamento à avenida D. Sebastião de respectivamente, 42 m e 27 m e devem igualmente respeitar os alinhamentos representados na Planta de implantação;

A inserção de varandas e terraços deve respeitar o limite dos polígonos de implantação.

Artigo 23.º

Utilização dos edifícios

1 — A utilização dos edifícios corresponde à programação de uso turístico da área para uma ocupação maioritariamente hoteleira.

2 — É interdita a alteração de funções a que está destinado cada edifício.

3 — Os Equipamentos de Lazer são fundamentais na caracterização e utilização dos Núcleos Turísticos, admitindo-se as seguintes funções e respectivas percentagens no Equipamento de Lazer de cada Núcleo Turístico:

a) Pequeno comércio — máximo de 20 % da área bruta de construção;
b) Estabelecimentos de restauração — máximo de 20 % da área bruta de construção;
c) A restante área de, pelo menos, 60 % é destinada a equipamentos que proporcionem actividades de lazer complementares às actividades de praia e que sejam compatíveis com os objectivos deste Plano.

Artigo 24.º

Parâmetros urbanísticos

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

Artigo 25.º

Elementos construtivos

1 — Todas as fachadas dos edifícios devem ser tratadas com materiais que assegurem uma imagem qualificada e parâmetros de resistência adequados às condições atmosféricas locais.

2 — As coberturas dos Hotéis e Hotéis Apartamentos são planas, podendo constituir espaço exterior dos respectivos edifícios e admite-se que 20 % da área da cobertura, que corresponde a 5 % da área bruta de construção, seja ocupada com a construção de estruturas de apoio a esplanadas sendo que:

a) Não ultrapassem a altura máxima definida para cada edifício;
b) Sejam recuadas em 3,0 m em relação ao plano de fachada.

3 — O Equipamento de Lazer pode ser parcial ou totalmente coberto ou descoberto, consoante a especificidade e necessidade do programa.

4 — No caso de parcial ou totalmente coberto, deve ter-se particular cuidado no estudo dos materiais e expressão da cobertura, já que será amplamente visível quer do Hotel Apartamentos quer do Hotel.

5 — A cobertura do equipamento pode ser acessível e utilizável desde que os programas de utilização sejam compatíveis e decorrentes da natureza dos programas de lazer.

6 — Todos os elementos acessórios aos edifícios tais como: toldos, elementos de publicidade e mobiliário de esplanada devem estar contemplados nos projectos de arquitectura, de modo a não constituírem factores dissonantes ou perturbadores da correcta leitura das fachadas e da relação com a paisagem.

Artigo 26.º

Praças e estacionamentos afectos ao uso público e inseridos nos núcleos turísticos

1 — A área de acesso público, definida no artigo 20.º deste regulamento, é constituída pelos estacionamentos afectos ao uso balnear e praças que se constituem como espaços de fruição pública e de acesso às praias.

2 — As praças são utilizadas como esplanadas quer dos Hotéis quer das áreas de Serviços do Equipamento de Lazer e a ocupação da área de praça por funções de esplanada não pode exceder 30 % da área total.

3 — Deve ser assegurado o acesso viário para efeitos de segurança ao fogo e emergência.

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

CAPÍTULO V

Sistema de espaço público

Artigo 27.º

Áreas sujeitas a projecto de espaço público

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

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

CAPÍTULO VI

Estacionamento e infraestruturas

Artigo 28.º

Estacionamento privado

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

Artigo 29.º

Estacionamento público

1 — A capacidade total do estacionamento afecto ao uso balnear é de 1082 lugares e tem a seguinte distribuição:

a) Os estacionamentos EP1 e EP2 têm respectivamente a capacidade de 128 e 192 lugares;
b) Os estacionamentos EPP1, EPP2, e EPP3 constituem-se como parques privados de uso público, são cobertos pelas Praças dos Núcleos Turísticos e tem cada um a capacidade de 254 lugares.

2 — O estacionamento do GDPCC tem uma capacidade de 36 lugares.

Artigo 30.º

Infra-estruturas

1 — As novas redes de distribuição de energia eléctrica, telecomunicações e gás são obrigatoriamente enterradas, obedecendo aos regulamentos e normas específicas.

2 — A instalação das condutas de infra estruturas é feita ao longo de dois eixos estruturantes: o canal do comboio de praia e a estrutura viária definida pela avenida D. Sebastião e Estrada Florestal.

3 — As infra-estruturas são implantadas em vala técnica, cumprindo entre si as distâncias de segurança exigíveis, constituindo um conjunto coordenado no que respeita às suas obstruções.

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

Artigo 31.º

Abastecimento de água

1 — O sistema de distribuição de água é concebido e dimensionado de acordo com os dados de base em termos de utentes e equipamentos previstos e respeita o traçado representado na Planta de infra-estruturas de abastecimento de águas que faz parte dos elementos que acompanham o presente Plano.

2 — A rede abastece os edifícios implantados a nascente a partir da infra-estrutura existente e os equipamentos com função de apoio de praia a partir da rede instalada na vala técnica prevista ao longo do canal do comboio de praia.

3 — Os materiais da rede de água cumprem as prescrições técnicas aplicáveis e deve considerar-se a aplicação dos seguintes materiais:

a) Tubagem: P.V.C 10, classe 1.0, com juntas auto blocantes;
b) Válvulas: de cunha elástica, com boca de chave, corpo em ferro fundido;
c) Marcos de água: em ferro fundido, DN100 com 3 bocas e ligações storz;
d) Bocas de rega: com diâmetro nominal mínimo de 45mm.

4 — Os marcos da rede de combate a incêndio são definidos em fase de Projecto, e dimensionadas respeitando os dados em termos de ocupação, utilização e número de utentes.

Artigo 32.º

Drenagem de águas residuais domésticas

1 — O sistema de drenagem é concebido e dimensionado respeitando os dados de base em termos de utentes e equipamentos previstos e respeita o traçado representado na Planta de infra-estruturas de saneamento básico que faz parte dos elementos que acompanham o presente Plano.

2 — Os edifícios implantados a nascente ligam o sistema predial de esgotos por gravidade à infra-estrutura existente.

3 — Os equipamentos com função de apoio de praia ligam o sistema predial à rede de evacuação por vácuo à vala técnica prevista ao longo do canal do comboio de praia.

4 — As câmaras interceptoras são de dois tipos:

a) Câmaras de ramal de ligação para a ligação à rede gravítica;
b) Câmaras de recolha do sistema de vácuo;

5 — Em projecto de execução deve ser considerada a instalação de uma central de vácuo com as seguintes características e condicionantes:

a) A construção é enterrada e provida de acesso de homem e de equipamento;
b) Devem ser considerados dispositivos de ventilação e atenuação acústica;
c) Deve ser instalada junto à via de acesso principal e integrada em projecto geral e ou de arranjos exteriores dos edifícios adjacentes;
d) Todos os acessos são garantidos directamente a partir da via pública.

6 — O sistema de vácuo, bem como todos os seus componentes cumprem a norma NP EN1091.

7 — Com o projecto do sistema de vácuo é obrigatória a entrega de um manual com o programa de manutenção do sistema.

8 — As tubagens do sistema de vácuo devem ser em PEAD com juntas electrosoldadas.

9 — O efluente recolhido pela central de vácuo é descarregado na infra-estrutura da Estrada Municipal.

Artigo 33.º

Drenagem de águas pluviais

1 — Todas as superfícies pavimentadas e coberturas são drenadas por sistemas adequados, sendo o encaminhamento destas águas distinto de acordo com o seguinte:

a) Nos edifícios adjacentes à avenida D. Sebastião e estrada Florestal o efluente será conduzido à infra-estrutura de drenagem pluvial desta via.
b) Nos Equipamentos com função de apoios de praia o efluente será disperso e infiltrado no terreno mediante a adopção de medidas de redução dos caudais de ponta, tirando partido das condições de permeabilidade existentes.
c) Nos estacionamentos EP1, EP2, respectivo caminho de acesso e estacionamento do GDPCC, devem ser criadas condições para a infiltração no terreno dos caudais pluviais através de pavimentos de elevada permeabilidade.
d) Quando necessário, devem ser adoptadas, como base do pavimento, estruturas com elevada capacidade de retenção/infiltração de volumes de água.
e) Nos estacionamentos, sempre que se verifique ligação à rede de drenagem de águas pluviais, devem ser instalados órgãos de retenção de hidrocarbonetos.

2 — Na cobertura dos edifícios deverão ser adoptados sistemas de retenção e aproveitamento da água da chuva, para efeitos de consumo doméstico não potável, tais como rega de espaços verdes e serviços de limpeza dos espaços exteriores, entre outros.

CAPÍTULO VII

Execução do plano

Artigo 34.º

Sistema de execução

O Plano é executado por sistema de imposição administrativa.

CAPÍTULO VIII

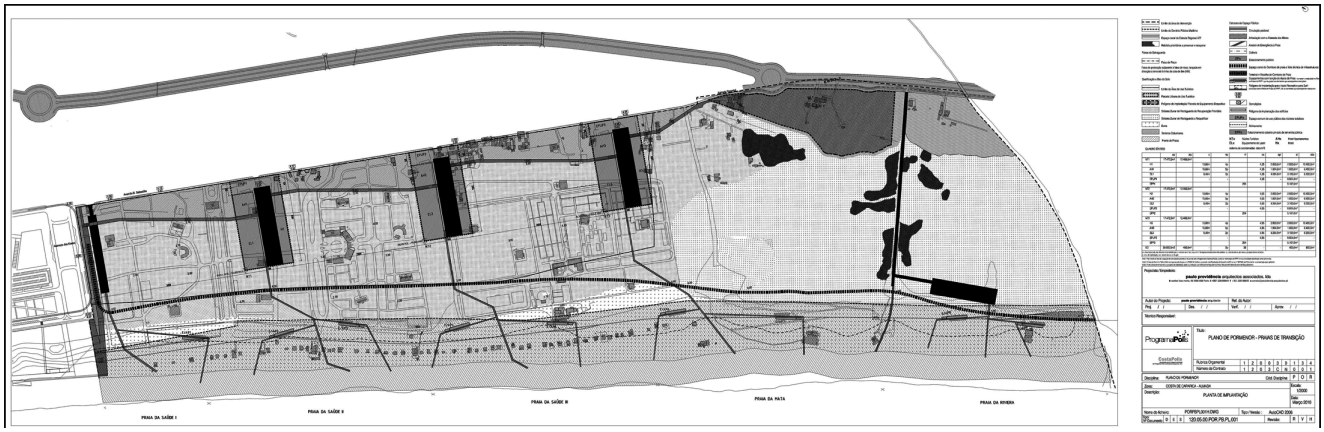
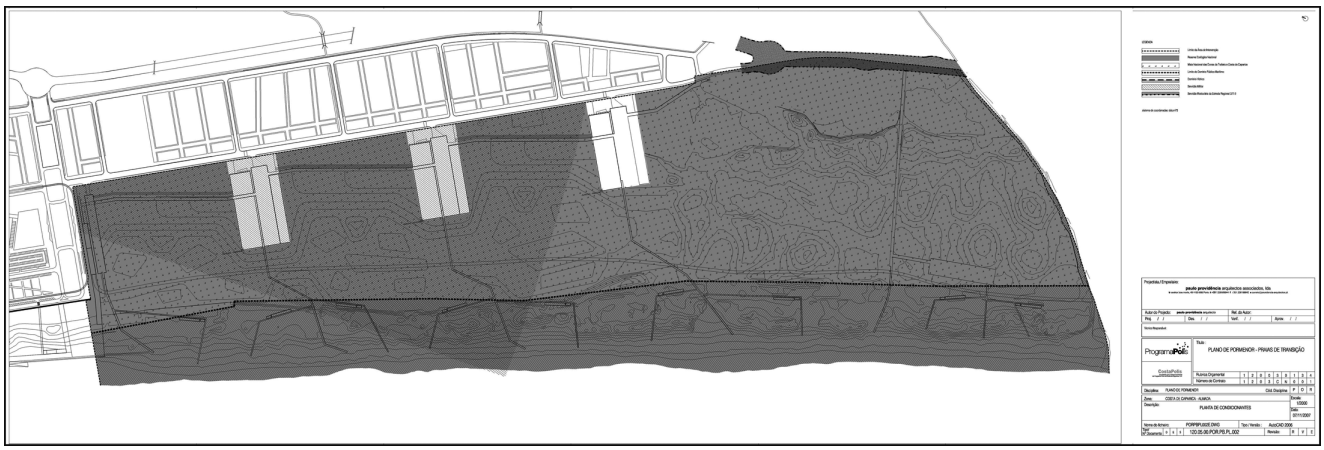
Disposições finais

Artigo 35.º

Casos omissos

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

Artigo 36.º

Entrada em vigor

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