



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Plano de Pormenor do
Novo Centro Terciário da Charneca de Caparica

Regulamento

Fevereiro 2015



ÍNDICE

CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	2
CAPITULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	4
CAPITULO III - CONCEPÇÃO DO ESPAÇO E USO DO SOLO	4
Secção I - Disposições Gerais	4
Secção II - Qualificação e Uso do Solo.....	6
Subsecção I - Espaço central.....	7
Subsecção II - Espaço residencial	7
Subsecção III - Espaços de usos especiais	10
Subsecção IV - Espaços Verdes	10
CAPITULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	11
CAPITULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO	11
Secção I - Arranjos exteriores.....	12
Secção II - Espaços de circulação e estadia.....	13
Secção III - Infra-estruturas de subsolo	17
CAPITULO VI - EXECUÇÃO DO PLANO.....	21
Secção I - Unidades de Execução	22
Secção II - Áreas não integradas em Unidades de Execução	25
CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS	25
Anexo 1 – Quadros síntese	
Anexo 2 - Lista de espécies adequadas	



CAPITULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito Territorial

1 - O Plano de Pormenor do Centro Terciário da Charneca de Caparica, adiante designado por Plano, constitui o instrumento de planeamento territorial que tem por objecto a definição da organização espacial e das regras a que deve obedecer a ocupação uso e a transformação do solo e ainda definir as normas de gestão urbanística, na área delimitada como área de intervenção na planta de implantação.

2 - A área de intervenção do Plano integra-se na UNOP 10, de acordo com o artº 61º, do Regulamento do PDMA e encontra-se delimitada na Planta de implantação (01), sendo definida pelos seguintes limites:

- a) Norte – Prolongamento para Nascente da Rua Carlos Vallenstein, inflexão para Sul pela Rua Oliveira Feijão (antiga EN 377), nova inflexão para Nascente pela Rua das Pinhas / Rua Azinhal Abelho / Rua de Vale Rosal.
- b) Nascente – IC32 / A33.
- c) Sul – Rua Florbela Espanca, inflectindo ligeiramente para Norte ao longo da Rua Oliveira Feijão e para Poente pela Rua da Alagoa.
- d) Poente – Rua 25 de Abril, inflectindo pela Rua Canal do Poço até à Rua da Eira, junto ao reservatório do Cassapo inflecte para Nascente até à Rua 25 de Abril.

Artigo 2º - Natureza e Vinculação Jurídica

1 - O Plano é elaborado ao abrigo do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-lei nº 380/99, de 22 de Setembro na redacção actualizada.

2 - O Plano tem a natureza de regulamento administrativo.

3 - As disposições do Plano aplicam-se a todas as acções de iniciativa pública ou privada a realizar na sua área de intervenção, vinculando as entidades públicas e directa e indirectamente os particulares.

Artigo 3º - Objectivos

No cumprimento dos objectivos da Câmara Municipal de Almada, veiculados em sede de Plano Director Municipal, o desenvolvimento de um centro urbano secundário, propõe consolidar áreas habitacionais não estruturadas, dotando-as de equipamentos e serviços direccionados para a oportunidade de emprego e desenvolvimento económico, bem como uma forte requalificação ambiental e urbana, pela dimensão e qualidade dos espaços públicos e dos equipamentos.



Artigo 4º - Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano é superiormente enquadrado pelo Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa e pelo Plano Director Municipal de Almada (PDMA), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 5/96, publicado no Diário da República, 1ª série – B de 14 de Janeiro de 1997, alterado pela resolução de Conselho de Ministros nº 100/98, publicada no Diário da República, 1ª série – B de 4 de Agosto de 1998.

Artigo 5º - Conteúdo Documental

1 – O Plano é constituído por:

- a) Regulamento
- b) 01 Planta de Implantação 1:1 000
- c) 02 Planta de Condicionantes 1:1 000

2 – O Plano é Acompanhado por:

- a) Relatório
- b) Relatório Ambiental incluindo o Resumo Não Técnico
- c) Programa de Execução e Financiamento
- d) Estudo acústico – Análise de conformidade da OU com o RGR
- e) Ficha de dados estatísticos
- f) Peças Desenhadas:
 - 03 Planta de Enquadramento 1:5 000
 - 04 Planta da Situação Existente 1:2 000
 - 05 Planta do Cadastro original 1:2 000
 - 06 Planta de Operação de Transformação Fundiária 1:2 000
 - 07 Planta de Compromissos Urbanísticos/Indicação licenças 1:2 000
 - 08 Planta de Cedências 1:2 000
 - 09 Planta de Demolições e Modelação do terreno 1:2 000
 - 10 Extracto do PDMA (Ordenamento e Condicionantes) 1:10 000
 - 11 Perfis longitudinais e transversais-tipo 1:2000/1:200
 - 12 Planta de Arranjos Exteriores 1:1 000
 - 13 Planta da Rede Viária e Circulação 1:2 000
 - 14 Planta da Rede de Abastecimento de Água 1:2 000
 - 15 Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas 1:2 000
 - 16 Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais 1:2 000
 - 17 Planta da Rede de Infraestruturas Eléctricas 1:2 000
 - 18 Planta da Rede de Infraestruturas de Telecomunicações 1:2 000
 - 19 Planta da Rede de Gás 1:2 000
 - 20 Planta de Zonamento Acústico 1:2 000



Artigo 6º - Definições

As definições adoptadas no presente regulamento têm o significado que lhe é atribuído no Plano Director Municipal de Almada, no Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA), publicado no Diário da República nº. 93, de 14 de Maio de 2008, ou, caso seja omissivo, no Decreto Regulamentar nº. 9/2009, de 29 de Maio.

CAPITULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Servidões e Restrições

1 - As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes (02) são as seguintes:

- a) REN, incluindo o Leito de curso de água classificado;
- b) Faixas de protecção à rede rodoviária nacional;
- c) Linha de alta tensão (inferior a 60 Kw).

2 - A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis, nomeadamente no que concerne as infraestruturas a alterar.

CAPITULO III - CONCEPÇÃO DO ESPAÇO E USO DO SOLO

Secção I - Disposições Gerais

Artigo 8º - Ruído

1 - Para efeitos do cumprimento do Regulamento Geral de Ruído, em vigor, toda a área de intervenção é classificada de acordo com a Carta de Zonamento Acústico do Concelho de Almada e conforme estabelecido no Regulamento Geral de Ruído, publicado pelo Decreto-lei nº. 9/2007 de 17 de Janeiro, como Zona Mista, estando dividida nas classes “Zona Mista Tipo - I” e “Zona Mista Tipo - II”.

2 - Na “Zona Mista - Tipo I”, o limite de exposição máxima para Lden 60 dB (A) e Ln 50 dB(A), e na “Zona Mista - Tipo II” o limite de exposição máxima para Lden 65 dB (A) e Ln 55 dB(A).

3 - De modo a assegurar a aplicação das normas constantes do Regulamento Geral do Ruído, na área de intervenção devem ser adoptados os meios de condicionamento acústico que garantam a observância dos níveis de ruído, regulamentarmente permitidos.

4 - A minimização dos impactos do ruído associado ao tráfego automóvel deve ser assegurada, pelo que nas vias de circulação rodoviária devem ser adoptadas soluções de estruturas de pavimento que aliem o conforto acústico à segurança dos seus utilizadores.



5 - Nos projetos e na execução das obras de construção dos edifícios devem ser adotadas e executadas soluções técnicas de minimização do ruído e vibrações gerados pelo tráfego, de forma a serem cumpridos os limites de exposição máxima estabelecidos.

6 - Para assegurar a eficácia da aplicação do Regulamento Geral do Ruído na área de intervenção, ao longo das vias de tráfego, devem ser adotados os meios de condicionamento de circulação e velocidade que assegurem a observância dos níveis de ruído regulamentarmente permitidos, particularmente nas zonas de coexistência, onde a velocidade de tráfego não deve ultrapassar os 20 km/hora.

Artigo 9º - Operações de Loteamento

1 - As operações de loteamento, estão sujeitas ao cumprimento dos parâmetros de edificabilidade constantes do quadro síntese da Planta de Implantação (01), assim como ao cumprimento dos parâmetros de estacionamento estabelecidos no Plano Director Municipal de Almada, e/ou o estabelecido na Portaria nº 216-B/2008, de 3 de Março.

2 - Poderá admitir-se o agrupamento de caves para estacionamento dentro da mesma parcela.

3 - No âmbito das operações de loteamento devem considerar-se todas as cedências para domínio público efectuadas à luz deste plano, assim como as já efectuadas para a realização de infraestruturas gerais.

Artigo 10º - Disposições gerais de Edificabilidade

1 - As normas de edificabilidade comuns a todos os edifícios são estabelecidas pelo quadro síntese da Planta de Implantação (01), devendo ainda verificar-se as disposições constantes nas secções relativas às várias subcategorias de espaço estabelecidas.

2 - Sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável é condição imperativa de edificabilidade a existência prévia de infraestruturas públicas.

3 - Em cada parcela o uso da área remanescente que resulta da diferença entre a área de implantação do edifício abaixo e acima do solo é sempre de uso público e à cota dos espaços exteriores que envolvem o lote, devendo as áreas de caves ser entendidas como tal, sem quaisquer elementos da sua volumetria a obstruir o espaço público.

4 - O dimensionamento do estacionamento aplicável a todas as subcategorias de espaço é o que consta no artigo 31º do presente regulamento, assim como nas disposições específicas de cada subcategoria.

5 - Fora das áreas das Unidades de execução e para efeitos do licenciamento de novas edificações da tipologia de moradia unifamiliar, poderá dispensar-se a realização de operação de loteamento desde que sejam garantidos os pagamentos das participações equivalentes aquando da operação urbanística de edificação, nos termos do definido em regulamento municipal.



6 - Os polígonos de implantação representados na planta de implantação são indicativos, devendo a implantação assegurar os afastamentos mínimos ao limite do lote de 3 m frontal e lateral e de 6 m a tardo.

Artigo 11º - Elementos construtivos das novas edificações

- 1 - As coberturas dos edifícios podem ser em telha ou em terraço, preferencialmente com revestimento vegetal conforme o definido no RUMA, sendo contudo de garantir a existência de uma platibanda, ou continuação do plano principal do alçado, de modo a evitar beirados salientes.
- 2 - São admissíveis soluções em pala no remate das coberturas, inseridas na linguagem do conjunto arquitectónico.
- 3 - Os elementos de publicidade instalados ou a instalar no exterior dos edifícios devem circunscrever-se à área do estabelecimento respectivo, mantendo uma relação de escala com o conjunto do edifício, evitando factores dissonantes e desqualificadores da escala do edifício.
- 4 - Nos corpos balançados projectados como varandas é interdito o seu fechamento.
- 5 - Devem ser promovidas todas as soluções construtivas que promovam a redução da intensidade carbónica dos edifícios, como aquelas que estão previstas no RUMA.

Secção II - Qualificação e Uso do Solo

Artigo 12º - Qualificação do Solo

A qualificação do solo é constituída pelas seguintes categorias e subcategorias de espaço do solo urbanizado, delimitadas na planta de implantação:

- a) Espaço central
 - i) Edifícios de terciário
 - ii) Edifícios mistos
- b) Espaço residencial
 - i) Edifícios para habitação plurifamiliar
 - ii) Edifícios mistos
 - iii) Edifícios para habitação unifamiliar em banda
 - iv) Edifícios para habitação unifamiliar isolada
 - v) Edifícios de habitação unifamiliar existentes compatíveis com o plano
- c) Espaços de usos especiais
 - i) Equipamentos
 - ii) Turismo
 - iii) Infraestruturas
- d) Espaços Verdes (necessários ao equilíbrio ecológico do espaço urbano)
 - i) Área verde de recreio e lazer
 - ii) Área verde urbana



- iii) Área verde de enquadramento
- iv) Área verde privada

Subsecção I - Espaço central

Artigo 13º - Edifícios para terciário

- 1 - Os edifícios propostos para terciário, são admitidos nas parcelas P12, P13, P17, P18 e P19.
- 2 - O polígono máximo de implantação e os parâmetros de edificabilidade, estão assinalados na planta de implantação e descritos no quadro síntese.
- 3 - Dada a especificidade do uso, deve prever-se um pé-direito livre mínimo de 3m, podendo as alturas entre pisos ser variáveis, por imposição do programa de ocupação ou projecto de arquitectura.
- 4 - No interior de cada parcela, os lotes constituídos devem ser objecto de projecto de arquitectura comum.

Artigo 14º - Edifícios mistos

- 1 - A parcela P14, admite a implantação de edifícios mistos para habitação plurifamiliar e terciário, com uma localização específica de usos de acordo como o polígono de implantação delimitado na planta de implantação.
- 2 - O uso terciário deve implanta-se no piso térreo, admitindo-se contudo que possa ocupar os pisos 1 e 2 desde que apresentem coerência funcional e garantam entradas independentes face à habitação.
- 3 - O pé-direito mínimo para o piso comercial deve ser de 3,5 m, admitindo-se o seu ajustamento desde que seja assegurado o cumprimento pelas disposições legais aplicáveis.
- 4 - A edificabilidade máxima de cada uso é atribuída à parcela de acordo com o definido no quadro síntese, podendo a título excepcional admitir-se outra repartição desde que não exceda o total admitido na parcela.
- 5 - No interior de cada parcela, os lotes constituídos devem ser objecto de projecto de arquitectura comum.

Subsecção II - Espaço residencial

Artigo 15º - Edifícios mistos

- 1 - As parcelas P1, P2, P5, P20, P21, P22 e P23, destinam-se à implantação de edifícios mistos onde o piso térreo deve ser ocupado por terciário, de acordo com a localização assinalada na planta de implantação, ou seja nos edifícios que confinam com os arruamentos principais.
- 2 - Preferencialmente o uso terciário deve implanta-se no piso térreo, admitindo-se contudo que possa ocupar os pisos 1 e 2 desde que apresentem coerência funcional, e garantam entradas independentes face à habitação.



- 3 - Admite-se que ao nível do piso térreo possam existir galerias dentro dos polígonos das parcelas, desde que seja garantida a coerência arquitectónica em todos os edifícios da mesma parcela.
- 4 - O pé-direito mínimo para o piso comercial deve ser de 3,5 m, admitindo-se o seu ajustamento desde que seja assegurado o cumprimento pelas disposições legais aplicáveis.
- 5 - A edificabilidade máxima de cada uso é atribuída à parcela de acordo com o definido no quadro síntese, podendo a título excepcional admitir-se outra repartição de edificabilidade por uso desde que não exceda o total admitido na parcela.

Artigo 16º - Edifícios para habitação plurifamiliar

- 1 - Os edifícios propostos para habitação plurifamiliar devem localizar-se nas parcelas P3, P6, P7, P8 e P9.
- 2 - O polígono de implantação e os parâmetros de edificabilidade estão assinalados na planta de implantação e definidos no quadro síntese.
- 3 - Nos edifícios com uso exclusivo para habitação, os fogos do r/c devem ser ligeiramente sobrelevados em relação às cotas dos arruamentos com eles directamente relacionados, o que pode provocar uma volumetria maior das garagens, ao longo do volume principal do edifício acima do solo.
- 4 - Nas parcelas referidas no nº1, admite-se a título excepcional, a possibilidade de instalação de áreas comerciais nos pisos térreos, desde que compatíveis com a habitação, devendo a sua edificabilidade ser deduzida da edificabilidade máxima prevista para a parcela.
- 5 - O pé-direito mínimo para o piso destinado a terciário deve ser de 3,5 m, admitindo-se o seu ajustamento desde que seja assegurado o cumprimento pelas disposições legais aplicáveis.
- 6 - Admite-se que ao nível do piso térreo possam existir galerias dentro dos polígonos das parcelas, desde que seja garantida a coerência arquitectónica em todos os edifícios da mesma parcela.

Artigo 17º - Edifícios para habitação unifamiliar em banda

- 1 - Os edifícios para habitação unifamiliar em banda, devem ter como referencia o polígono de implantação, bem como os parâmetros de edificabilidade assinalados na planta de implantação e poderão implantar-se nas parcelas P25, P26, P27 e P31.
- 2 - Nas parcelas P25, P26, P27 e P31 a constituição de lotes carece de prévia realização de uma operação de loteamento de acordo com o definido no artigo 9º.
- 3 - Os polígonos de implantação representados na planta de implantação são indicativos, devendo a implantação respeitar os alinhamentos de fachadas, principal e tardoz, e assegurar os afastamentos mínimos ao limite do lote de 6 m a tardoz, salvo nos lotes onde pela sua configuração isso seja de todo impossível, podendo reduzir-se para 5m.
- 4 - Os parâmetros urbanísticos são os que constam da Planta de Implantação (01), aplicando-se cumulativamente as orientações executórias e perequativas do presente regulamento.



- 5 - Devem prever-se no interior do lote, 2 lugares de estacionamento por fogo, integrados no polígono de implantação do edifício, não sendo a sua área contabilizada.
- 6 - Excepcionalmente, pode admitir-se que o estacionamento pode existir no interior do lote fora da área de implantação do edifício, dada a configuração do lote, o acréscimo de área de logradouro, bem como as condições de acessibilidade que o desenho urbano propõe.
- 7 - As empenas das bandas que confinam com o espaço público devem ser trabalhadas em termos de arquitectura como fachada, admitindo-se a abertura de vãos desde que não contrarie o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
- 8 - Cada núcleo de moradias deve ser objecto de um projecto de arquitectura conjunto.
- 9 - Os edifícios em banda têm como referência uma profundidade de empena de 12.5m.

Artigo 18º - Edifícios para habitação unifamiliar isolada

- 1 - A implantação de edifícios para habitação unifamiliar isolada é admitida apenas nas parcelas P28, P29, P30 e P32.
- 2 - A constituição de lotes carece de prévia realização de uma operação de loteamento de acordo com o definido no artigo 9º.
- 3 - Os parâmetros urbanísticos são os que constam da Planta de Implantação (01), aplicando-se cumulativamente as orientações executórias e perequativas do presente regulamento.
- 4 - Devem prever-se no interior do lote, 2 lugares de estacionamento por fogo.
- 5 - Para as construções auxiliares deve considerar-se o disposto no RUMA.

Artigo 19º - Edifícios unifamiliares existentes compatíveis com o plano

- 1 - Admite-se a manutenção dos edifícios unifamiliares existentes e compatíveis com o plano, assinalados na planta de implantação, devendo estes cumprir a legislação aplicável nomeadamente os parâmetros urbanísticos que resultam da aplicação do Plano Director Municipal para os espaços habitacionais de baixa densidade.
- 2 - Caso não seja possível o seu licenciamento admite-se a sua substituição por edifícios unifamiliares isolados devendo ser considerado o disposto no artigo anterior.
- 3 - Estes edifícios são exclusivamente de uso habitacional e unifamiliar, não prevendo o plano alteração de uso, permitindo contudo o reagrupamento dos lotes e a aprovação de novos projectos de acordo com a legislação em vigor.



Subsecção III - Espaços de usos especiais

Artigo 20º - Equipamentos

- 1 - Encontram-se delimitadas na planta de implantação as áreas destinadas à implantação de equipamentos de utilização colectiva, as quais se localizam em áreas de maior aptidão em termos topográficos e de enquadramento urbanístico.
- 2 - As áreas de equipamentos constituem parcelas autónomas, as quais se destinam a ser cedidas para o Domínio municipal e acordo com a planta de cedências (08).
- 3 - As tipologias de equipamento admitidas em cada área serão os que resultarem de uma avaliação posterior pelo Município de acordo com as carências e necessidades detectadas, desde que compatíveis com a sua envolvente urbana, e com os objectivos de valorização ambiental e protecção dos recursos naturais, que fundamentaram a criação do Parque Urbano onde estas áreas se inserem.
- 4 - O presente regulamento não estabelece os parâmetros urbanísticos a aplicar aos edifícios de equipamentos pelo que deverão ser tidos em consideração as recomendações das entidades de tutela sectorial, e as Normas para Programação e Caracterização de Equipamento Colectivo da DGOTDU, respectivas.

Artigo 21º - Turismo

- 1 - A parcela P24, está vocacionada para o uso turístico, encontrando-se os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese.
- 2 - Para a capitação de lugares de estacionamento aplica-se o disposto no art. 31º.
- 3 - Na possibilidade de instalação de uma unidade hoteleira esta não poderá deter uma classificação inferior a 4 estrelas, nos termos da legislação aplicável.

Subsecção IV - Espaços Verdes

Artigo 22º - Espaços Verdes e de Utilização Colectiva

- 1 - Todos os espaços verdes identificados serão cedidos para domínio público municipal de acordo com o representado na Planta de Cedências (08).
- 2 - Exceptua-se do número anterior as áreas verdes privadas que constituem o logradouro privado, das parcelas para a construção de moradias isoladas, geminadas ou em banda.
- 3 - As especificidades a considerar para os Espaços Verdes encontram-se representadas na Planta de Arranjos Exteriores (12), com as disposições específicas referidas no presente regulamento, para as subcategorias de espaço em que se inserem.



CAPITULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 23º - Alterações

- 1 - As alterações ao parcelamento são as indicadas na Planta de Operação de Transformação Fundiária (06), assim como no quadro da transformação fundiária.
- 2 - As novas parcelas encontram-se identificadas pela letra P e por um algarismo consecutivo de 1 a 37
- 3 - Dentro da área de intervenção do plano, considera-se que nos lotes não numerados, de acordo com o número anterior, não haverá lugar a transformação fundiária, devendo a ocupação adoptar os critérios definidos no PDMA.

Artigo 24º - Licenciamento Parcelas e Usos

- 1 - Para a constituição de lotes nos novos prédios constituídos, as parcelas serão objecto de loteamento em conformidade com o disposto Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor.
- 2 - O licenciamento da edificação só se admite após a constituição de lotes de acordo com o referido no número anterior.
- 3 - Os usos afectos as parcelas delimitadas decorrem das categorias de espaço representadas na Planta de Implantação (01), com os parâmetros de edificabilidade definidos no quadro síntese.

Artigo 25º - Cedências para o Domínio Municipal

- 1 - São cedidos para o domínio municipal, as áreas para os arruamentos, passeios e espaços públicos, para os espaços verdes públicos e para os equipamentos de utilização colectiva, de acordo com o definido na Planta de Cedências para o Domínio Municipal (08).
- 2 - As parcelas P33, P34, P35 e P36, destinam-se a equipamentos e devem ser cedidas para o domínio municipal.
- 3 - A CMA assegurará a transferência do domínio público municipal para o domínio privado das áreas necessárias para o complemento de lotes de acordo com o assinalado na Planta de Cedências para o Domínio Municipal (08).

CAPITULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 26º - Modelação de Terreno

- 1 - A modelação do terreno proposta procura a minimização dos movimentos de terras cumprindo o objectivo de promover uma malha urbana altimetricamente harmoniosa e integrada na modelação existente.
- 2 - A modelação encontra-se representada na Planta de Demolições e Modelação do Terreno (09) e poderá em fase posterior ser reajustada como resultado de levantamentos de pormenor que o justifiquem, desde que não seja posto em causa o contacto nivelado com a área envolvente do plano, nem ser inviabilizado o conjunto, ou parte da área de intervenção, pela construção faseada da mesma.



Secção I - Arranjos exteriores

Artigo 27º - Arborização

- 1 - Deverá promover-se uma progressiva arborização da área de intervenção do Plano, de acordo com o que está previsto na Planta Arranjos Exteriores (12), com árvores de dimensões adequadas [PAP (perímetro à altura do peito) mínimo de 12 cm nas zonas verdes e de 16 cm em caldeiras].
- 2 - A eventual substituição por espécies diferentes das árvores de arruamento só poderá ocorrer mediante proposta de alteração elaborada para a totalidade do arruamento em que se inserem, desde que as espécies propostas sejam adequadas ao uso urbano, resistência à poluição, baixas necessidades de manutenção e reduzida libertação de elementos que possam prejudicar a limpeza de passeios e pavimentos circundantes.
- 3 - Nos arruamentos não poderão utilizar-se espécies arbóreas que possam afectar as redes de infraestruturas, nomeadamente de água e saneamento, tais como as dos géneros *Populus* sp. e *Salix* sp..
- 4 - Sempre que possível deverão manter-se as espécies arbóreas e os arbustos autóctones de porte superior a 1m existentes no interior da área do plano, que assim devem ser devidamente protegidas durante as fases de obra.
- 5 - Deverá ainda ser privilegiada a transplantação de exemplares arbóreos e arbustos autóctones de porte superior a 1m que tenham de ser removidos das áreas em que se encontram, desde que exista viabilidade económica para tal intervenção.
- 6 - Nas áreas verdes urbanas as espécies arbóreas e arbustivas a adoptar são as que constam da listagem no Anexo 2 ao presente regulamento.

Artigo 28º - Revestimento Vegetal

- 1 - O revestimento vegetal dos espaços públicos deverá ser adequado à intensidade de utilização que os mesmos venham a ter.
- 2 - O elenco de espécies autóctones seleccionadas no plano e na fase de gestão e manutenção dos espaços verdes, deve dar prioridade às espécies associadas aos sobreirais e etapas de substituição da série *Asparago aphylli-Quercetum suberis*, como os medronhais, os carrascais, os matagais de carvalhiça e os urzais-tojais listadas no Anexo 2.
- 3 - Nas áreas verdes de recreio e lazer (Parque Urbano), e nas áreas que se integrem no regime da REN, deverá privilegiar-se a utilização de vegetação autóctone, que dispense rega e exija menores cuidados de manutenção.
- 4 - Na envolvente da bacia de retenção da área de REN do parque urbano, serão admitidos relvados e espécies ornamentais (até 10%), ainda que privilegiando a utilização de espécies autóctones para esses fins e associando comunidades vegetais de margens de cursos de água. A introdução de espécies exóticas é desaconselhada por se tratar de uma área de proteção de vegetação e habitats prioritários e de salvaguarda de fauna de zonas húmidas.



5 - Nas áreas verdes urbanas adjacentes às zonas habitacionais os espaços verdes deverão ser sobretudo de enquadramento, sem áreas relvadas e com predomínio de áreas arbustivas sobre revestimento do solo com casca de pinheiro, devendo ainda prever-se a utilização de inertes em revestimentos do solo.

6 - As áreas verdes urbanas adjacentes às zonas comerciais, por constituírem áreas onde se deverão garantir as maiores capacidades de carga, deverá privilegiar-se a utilização de espécies ornamentais e áreas relvadas, especialmente através da utilização de espécies autóctones para esses fins.

7 - O revestimento do solo no interior das caldeiras de árvores será em gravilha calcária, no sentido de minorar as perdas de água por evapo-transpiração e facilitar o controlo das infestantes

8 - Nas áreas de recreio e lazer adjacentes às zonas habitacionais utilizar-se-ão preferencialmente as áreas revestidas com casca de pinheiro ou outras estilhas e inertes, sendo as primeiras plantadas com espécies arbustivas.

Artigo 29º - Redes de Rega

1 - As redes de rega dos espaços públicos deverão ser adequadas aos tipos de revestimento vegetal propostos.

2 - As áreas verdes de recreio e lazer (Parque Urbano) serão exclusivamente de sequeiro, salvo nas áreas de relvado que serão regados com rede de rega mista por aspersão e gota-a-gota.

3 - Na generalidade das áreas verdes urbanas, a rede de rega será preferencialmente do tipo gota-a-gota, quer nas plataformas ajardinadas quer nas caldeiras de árvore.

4 - Exceptua-se do número anterior as áreas relvadas integradas em áreas verdes urbanas adjacentes a zonas comerciais, onde a rede de rega será preferencialmente por aspersão.

Secção II - Espaços de circulação e estadia

Artigo 30º - Rodovias

1 - Considera-se a seguinte hierarquia viária dentro da área de intervenção:

a) Vias existentes relevantes ao nível da acessibilidade e mobilidade no concelho:

i) Alameda Amália Rodrigues que constitui o eixo V1/V8.

ii) Rua 25 de Abril – Eixo 1

iii) Rua Oliveira Feijão (antiga EN 377) - Eixo 2

b) Vias propostas importantes ao nível da mobilidade local:

i) Eixo 3, que se inicia sobre a Av. da Eira com uma orientação poente - nascente cruzando o eixo 1 e 2, e que após o cruzamento com o eixo 2, o eixo 3 inflecte a norte, atravessa a Alameda Amália Rodrigues até atingir o limite do plano.

ii) Eixo 4, que se inicia sobre a rua 25 de Abril (eixo 1) com uma orientação poente – nascente cruzando a Rua Oliveira Feijão (eixo 2) e terminando no eixo 3.



- c) Malha de circulação local, que inclui Zonas de Coexistência, conforme código da estrada, consubstanciada por 25 ruas que definem os quarteirões propostos por forma a servir os edifícios existentes e a manter, bem como as novas zonas a construir.

2 - Para a rede viária existente e proposta detalhada na Planta de Rede Viária e Circulação (14) devem adoptar-se os seguintes parâmetros geométricos ao nível do traçado em planta, perfil longitudinal e perfil transversal:

Via	Traçado em planta		Traçado em perfil longitudinal				Traçado em perfil transversal				
	Raio Mínimo	Raio Máximo	Raios de Concordância Convexa		Raios de Concordâncias Côncavas		Inclinação Máxima dos trainéis	Nº vias	Faixa (m)	Passeio Mínimo (m)	Estacionamento
			Min.	Max.	Min.	Max.					
	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m)					
Eixo 1	47	2000	200	800	200	800	4,0	2	6.5	2.25	Sim
Eixo 2	100	1000	600	800	500	1200	6,0	2	7	2.25	Sim
Eixo 3	50	1774	300	1200	200	1200	5,5	2	6.5	2.25	Sim
Eixo 4	100	200	500	--	800	100	4,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 1	88	140	200	800	600	--	6,2	2	6.5	2.25	Sim
Rua 2	200	--	200	--	200	--	5,5	2	6.5	2.25	Não
Rua 3	--	--	--	--	500	--	3,0	2	6.5	2.25	Não
Rua 4	150	--	1000	--	100	--	2,5	2	6.5	2.25	Não
Rua 5	300	--	400	500	200	1000	7,0	2	6.5	2.25	Não
Rua 6	--	--	500	--	800	100	3,5	2	4.0-1.5-4.0	2.25	Sim
Rua 7	--	--	200	--	500	100	6,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 8	--	--	200	--	100	--	4,8	1	4	2.25	Sim
Rua 9	15	--	800	1000	100	--	4,5	1	4	2.25	Sim
Rua 10	5	--	--	--	200	300	0,6	1	4	2.25	Sim
Rua 11	5	135	300	--	300	--	5,2	1	4	2.25	Sim
Rua 12	5	168	300	500	--	--	6,3	1	4	2.25	Sim
Rua 13	25	--	800	--	100	--	1,5	2	6.5	2.25	Não
Rua 14	15	202	300	--	800	100	3,5	1	4	2.25	Sim
Rua 15	5	--	--	--	200	300	0,8	1	4	2.25	Sim
Rua 16	--	--	--	--	100	--	2,8	2	6.5	2.25	Sim
Rua 17	--	--	600	--	600	100	4,0	2	4.0-1.5-4.0	2.25	Sim
Rua 18	508	--	300	--	800	--	3,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 19	--	--	200	500	800	100	5,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 20	--	--	800	--	100	--	3,5	2	6.5	2.25	Não
Rua 21	--	--	200	--	100	--	5,0	2	6.5	2.25	Não
Rua 22	170	--	200	--	--	--	7,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 23	100	--	200	--	200	100	4,5	2	6.5	2.25	Sim
Rua 24	126	--	500	--	500	100	4,0	2	6.5	2.25	Sim
Rua 25	110	--	--	--	200	--	0,7	2	6.5	2.25	Não

3 - Foi genericamente adoptada a sobrelevação para o extradorso de 2,5% em alinhamentos de 2 vias, e nos alinhamentos com um único sentido de tráfego, toda a plataforma será inclinada a 2,5% para o mesmo lado.

4 - Foram definidos para cada um dos eixos e ruas aos perfis longitudinais assim como os Perfis transversais-tipo tendo em consideração as necessidades detectadas face aos objectivos assumidos perante a importância dos vários alinhamentos.



5 - Nos eixos 1 e 2 devem ser garantidas passagens de fauna nos locais assinalados na Planta de Implantação (01) e na Planta da Rede Viária e Circulação (13), adoptando-se as características técnicas definidas no ponto 4.3.2. Corredor ecológico, do Relatório.

6 - O pavimento misto associado às vias de circulação automóvel local e identificado na Planta da Rede Viária e Circulação (13), deverá ser em blocos de betão pré-fabricado, cuja solução construtiva deverá garantir o conforto e segurança dos diferentes utilizadores e potenciar o conforto acústico.

7 - Em sede de projecto da especialidade, admite-se que as características geométricas possam sofrer pequenos ajustes, desde que não sejam agravadas as condições gerais de acessibilidade da zona.

Artigo 31º - Estacionamento

1 - O estacionamento público previsto e representado nas peças desenhadas para cada rua não poderá ser reduzido, aumentado ou substituído por outro em rua ou local distinto do previsto.

2 - O estacionamento privado deve localizar-se dentro do lote, com os acessos preferenciais indicados na planta de implantação.

3 - O dimensionamento do estacionamento a integrar nos lotes adopta os parâmetros definidos no PDMA e no RUMA, salvo em situações contrárias às definidas no presente regulamento.

4 - Devem definir-se locais dedicados ao estacionamento de bicicletas no espaço público, tanto nas zonas de estadia e lazer como nas zonas comerciais e de serviços. Estes devem ser instalados em locais que facilitem o acesso aos serviços e minimizem a possibilidade de roubo das bicicletas.

Artigo 32º - Rede Ciclável

1 - Os percursos cicláveis a construir ao longo dos eixos 1, 3, 4 e Rua 5 devem ter tipologia tipicamente unidireccional e devem ser construídos por forma a salvaguardar as questões de continuidade, funcionalidade, segurança, conforto e qualidade ambiental.

2 - O percurso ciclável ao longo do eixo 2, encontra-se assinalado na Planta de Implantação (01).

3 - Em todas as zonas de coexistência do plano admite-se que a circulação ciclável coexista com o espaço de circulação pedonal e/ou com a rodovia desde que se salvaguardem as questões da continuidade, funcionalidade, segurança, conforto e qualidade ambiental.

4 - Deve ser assegurada a ligação e marcação entre os percursos cicláveis ao longo dos eixos definidos no nº.1 e as Zonas de Coexistência, referidas no nº.3, para que a circulação de bicicletas possa penetrar no tecido edificado.

5 - A circulação em bicicleta no interior das Zonas de Coexistência, onde a circulação rodoviária deverá ser abaixo dos 20km/h, deve ser feita livremente e em coexistência com peões e veículos motorizados.

6 - O percurso ciclável proposto que desenvolve-se paralelamente ao eixo 3 e se integra no Parque Urbano, é bidireccional com uma largura mínima de 2.5m, devendo garantir-se declives inferiores a 5%, ainda que para isso tenha de ser menos direto.



7 - O atravessamento dos percursos cicláveis nas rodovias, deve fazer-se em local próprio adjacente ao atravessamento pedonal, devendo estar devidamente sinalizado com sinalização vertical e horizontal.

8 - O desenvolvimento do projecto do parque urbano, deverá estudar a possibilidade de continuação do percurso ciclável até uma passagem inferior na A33, apontando o seu seguimento para Vale Rosal - Sobreda.

9 - Na pavimentação do percurso ciclável será utilizado preferencialmente um betuminoso a frio de cor avermelhada para apresentar um bom contraste com os outros pavimentos. Para o dimensionamento do estacionamento seguro para bicicletas no interior dos lotes, aplica-se o definido no RUMA.

10 - Dentro do Parque Urbano, no percurso ciclável deverão ser privilegiadas soluções de pavimento ciclável que maximizem a permeabilidade sem pôr em causa a sua funcionalidade, devendo a solução a adotar apresentar um bom contraste com os outros pavimentos.

Artigo 33º - Área pedonal

1 - Os passeios têm uma largura mínima de 2.25m, excepto nas áreas em que se trate de legalização de situações existentes, onde pode ser reduzido para uma largura mínima livre de 1.50m.

2 - A generalidade da área de circulação pedonal deve estar projectada para que possa integrar em coexistência os percursos cicláveis, devendo assim assegurar-se um desenho inclusivo com uma adequada escolha de materiais e estereotomias de pavimentos.

3 - A pavimentação pedonal dos espaços públicos deverá ser adequada à utilização que venham a ter, podendo adoptar-se materiais e estereotomias de pavimento diversificado, desde que se garanta a uniformidade e coerência em toda a área de intervenção.

4 - Nos percursos pedonais integrados nas áreas de recreio e lazer (Parque Urbano) e nas áreas que se integrem no regime da REN, deverá privilegiar-se a utilização do saibro como pavimento pedonal, por se tratar de um pavimento permeável.

5 - Na pavimentação pedonal dos espaços públicos cuja dimensão e utilização lhes confere identidade própria podem ser admitidos outros materiais tais como: saibro, gravilha e blocos de betão.

6 - Os pavimentos que surgem a dar continuidade a pavimentos já executados deverão apresentar características idênticas aos anteriormente executados (material, estereotomia e desenho), no sentido de garantir uma maior uniformidade do tratamento dos espaços exteriores.

7 - Os lancis das caldeiras das árvores nos arruamentos serão em calcário com superfície visível de 8 cm de largura e comprimento adequado à dimensão das caldeiras (1,2 x 1,2 m de dimensão exterior em planta). Estes deverão apresentar-se sobreelevados em relação ao interior da caldeira, permitindo a acumulação de água de rega e da chuva.

8 - Os lancis de separação dos passeios pedonais e percursos cicláveis das áreas verdes serão também em calcário com superfície visível de 8 cm de largura.



9- As áreas privadas de utilização pública destinam-se à circulação, devendo encontrar-se desimpedidas de obstáculos.

Artigo 34º - Mobiliário Urbano e Equipamentos de Recreio

1 - Considera-se mobiliário urbano: bancos, papelerias, candeeiros e postes de iluminação, paragens de transportes públicos, floreiras, balizadores, grelhas de caldeiras, contentores, entre outros.

2 - O mobiliário urbano e os equipamentos de recreio a utilizar deverão apresentar inquestionável funcionalidade, baixos custos de operação e manutenção e baixos a moderados custos de substituição.

3 - O mobiliário urbano e os equipamentos de recreio a aplicar devem ser previamente aprovados pela Câmara Municipal.

4 - Os contentores de resíduos sólidos urbanos também devem obedecer a um modelo comum para toda a área, devendo ser preferencialmente enterrados.

Secção III - Infra-estruturas de subsolo

Artigo 35º - Rede de Abastecimento de água

1 - O traçado da rede de abastecimento proposto e representado nas peças desenhadas perspectiva do ponto de vista técnico uma solução que deverá ser confirmada aquando da execução do projecto de especialidade e em estreita colaboração com a entidade gestora da rede.

2 - Os traçados e os diâmetros propostos deverão ser reanalisados e reajustados em função das orientações da entidade gestora, bem como fruto da legislação vigente à data da realização do projecto.

3 - A tubagem foi implantada de forma a ficar garantida a protecção das condutas, pelo que a profundidade mínima considerada acima do seu extradorso será de 0,80 metros, podendo este valor variar em face das irregularidades do terreno de implantação e cruzamento com outras infraestruturas, impondo-se que a conduta seja assente sempre em troços rectilíneos de inclinações constantes.

4 - Os diâmetros adoptados serão função das capitações, características, compatibilidade e homogeneidade da rede, bem como à gestão e armazenamento de stock para manutenção da rede.

5 - Como material para executar a rede de distribuição de água, propomos o PVC até diâmetros de 200 mm. A partir deste diâmetro e face a uma análise específica será adoptado o PEAD ou o FFD.

6 - Por questões de segurança dever-se-á instalar a 25 cm do extradorso do tubo uma fita sinalizadora azul.

7 - Para a execução dos ramais domiciliários de ligação, o diâmetro nominal mínimo utilizado será de Ø 25 mm com acessórios em latão.

8 - Todos os ramais domiciliários, deverão ser executados com uma tomada em carga com cela inferior ou "T" de derivação, equipado com válvula de seccionamento de diâmetro adequado.



9 - Todos os acessórios instalados na rede serão compatíveis com a tubagem a instalar e adequados às pressões nominais indicadas na tubagem onde vão ser aplicados, pretendendo-se que no final a rede funcione harmoniosamente.

10 - As válvulas de seccionamento serão instaladas de forma a facilitar a operação do sistema e a minimizar os inconvenientes de eventuais interrupções do abastecimento.

11 - Os marcos de água devem localizar-se junto ao lancil dos passeios que marginam as vias públicas, sempre que possível nos cruzamentos e bifurcações, sendo a sua localização acordada com a entidade gestora do sistema.

12 - As descargas de fundo destinam-se a permitir o esvaziamento de troços de condutas e de partes de redes de distribuição situadas entre válvulas de seccionamento, nomeadamente para proceder a operações de limpeza, desinfecção ou reparação, e serão instaladas nos locais acordados com a entidade gestora do sistema.

13 - Atendendo a que a rede pública de abastecimento de água em outros locais já é dotada de válvulas e de marcos de água, propõe que sejam utilizadas nesta zona equipamentos do mesmo tipo, a fim de permitir a homogeneidade e fácil manuseamento da rede.

Artigo 36º - Rede de Drenagem de Águas Residuais

1 - O traçado da rede de drenagem proposto e representado nas peças desenhadas perspectiva do ponto de vista técnico uma solução que deverá ser confirmada aquando da execução do projecto de especialidade e em estreita colaboração com a entidade gestora da rede.

2 - Os traçados e os diâmetros agora propostos deverão ser reanalisados e reajustados em função das orientações da entidade gestora, bem como fruto da legislação vigente à data da realização do projecto.

3 - O desenvolvimento da rede foi efectuado ao longo dos arruamentos, e no traçado esquemático fornecido foi estabelecido a forma de drenar convenientemente os efluentes de todos os lotes, e a conduzi-los, por gravidade, ao emissário existente.

4 - Toda a rede será instalada em vala à profundidade de regulamentar, com uma inclinação mínima de 0,5%.

5 - A rede deverá ser totalmente construída em tubagem PVC ou PVC corrugado, provida dos acessórios necessários do mesmo material e série. O seu assentamento será feito por trechos rectilíneos entre câmaras que terão um afastamento máximo de 60 metros.

6 - As ligações aos colectores (ramais domiciliários) deverão ser feitas através de tubagem em PVC PN4, as suas inclinações em perfil deverão situar-se entre os 2% e os 4%.



Artigo 37º - Rede de Drenagem de Águas Pluviais

- 1 - O traçado da rede de drenagem proposto e representado nas peças desenhadas perspectiva do ponto de vista técnico uma solução que deverá ser confirmada aquando da execução do projecto de especialidade e em estreita colaboração com a entidade gestora da rede.
- 2 - Os traçados e os diâmetros agora propostos deverão ser reanalisados e reajustados em função das orientações da entidade gestora, bem como fruto da legislação vigente à data da realização do projecto.
- 3 - Sob a Alameda Amália Rodrigues deve ser garantida a continuidade hidráulica/hidrológica entre a área de reserva de equipamentos (P33) e a zona do parque urbano.
- 4 - O desenvolvimento da rede de drenagem far-se-á ao longo dos arruamentos, segundo o traçado esquemático indicado, por forma a drenar por gravidade os caudais pluviais ocorrentes. A rede é ainda complementada por canteiros de infiltração e pela linha de água que atravessa a área do plano.
- 5 - A bacia de retenção a implantar no parque urbano deve adoptar as características técnicas recomendadas no ponto 4.9 – Espaços verdes e de utilização colectiva, necessários ao equilíbrio, protecção e valorização ambiental e paisagística, do Relatório.
- 6 - O material a empregar na tubagem manilhas em betão vibrado ou tubagem em PVC ou em PVC corrugado.
- 7 - Os sumidouros serão do tipo normalizado, pré-fabricados, e com grelha metálica em ferro fundido.
- 8 - As águas pluviais provenientes de cada lote serão recolhidas numa única câmara tipo ramal de ligação, sendo a sua ligação feita à rede de colectores.

Artigo 38º - Rede de Instalações Eléctricas

- 1 - Por Rede de Média Tensão, deve entender-se os Postos de Transformação a instalar, os cabos de interligação entre eles, bem como os cabos de ligação à Rede de Média Tensão existente, assim como o troço da linha aérea de Média Tensão existente, proposto enterrar no âmbito deste Plano.
- 2 - A ampliação da Rede de Média Tensão subterrânea prevista é executada em anel, podendo a sua realização não pode ser faseada.
- 3 - O enterramento de parte da linha aérea de Média Tensão existente poderá ser efectuada em qualquer fase do Plano.
- 4 - As Servidões e Restrições de Utilidade Pública será da competência da EDP – Electricidade de Portugal.
- 5 - A Rede de Média Tensão subterrânea proposta deverá ser interligada a Rede de Média Tensão existente no PT existente 0064/ALM – CB MIMOSAS.
- 6 - Os Postos de Transformação (PT) existentes na proximidade da área do Plano, que seguidamente se identificam, poderão ter alguma contribuição energética às novas edificações localizadas na sua proximidade:

- a) 0225 / ALM – CB PALHAIS



- b) 0216 / ALM – CM CASAL
- c) 0172 / ALM – CB ALAGOA
- d) 0070 / ALM – AI CHARNECA DE CAPARICA

7 - A Rede de Média Tensão é constituída por seis (6) Postos de Transformação interligados em anel por cabo de Média Tensão (10/15 KV), e a sua interligação, com o mesmo tipo de cabo, a um dos Postos de Transformação existentes.

Artigo 39º - Rede de Telecomunicações

1 - Considera-se como Infraestruturas de Telecomunicações a rede de caixas e tubagens enterradas, a implantar nos arruamentos a construir, bem como a interligação destas infraestruturas, às infraestruturas existentes.

2 - As infraestruturas de Telecomunicações, são constituídas por Caixas de Visita Permanente, interligadas entre si por tubagem do tipo PEAD 110 e Tri-tubo 40. Toda a instalação será do tipo Subterrânea.

3 - A rede de telecomunicações proposta visa a ampliação das Infraestruturas de Telecomunicações existentes, adaptando-a às Edificações a construir, e permitindo a futura ligação aos novos Edifícios.

4 - A ampliação das Infraestruturas de Telecomunicações é exequível sem qualquer restrição, podendo acompanhar qualquer fase do Plano.

Artigo 40º - Rede de Distribuição de Gás Combustível

1 - Considera-se o interesse da alimentação de Gás Natural às Edificações existentes / a construir na área de intervenção em análise, num total de aproximadamente 905 Fogos.

2 - Considera-se como Rede de Distribuição, as Tubagens principais com pressão igual ou inferior a 4 bar, Válvulas e Acessórios, e os Ramais de Edifício que alimentarão as Instalações de Utilização de Gás dos Consumidores.

3 - A infraestrutura de Distribuição de Gás Natural, será da competência da Distribuidora Regional Local (SETGÁS).

4 - Ficam definidos como Dados Base:

- a) - O “Ponto de Abastecimento desejável”, o ponto (ALM 1082) da Rede existente, indicado no Relatório;
- b) - É definida como Pressão disponível (de entrada) na rede a projectar, a pressão preferencial de 1 bar, podendo ir até 1.5 bar, caso tal se venha a concluir como estritamente necessário;
- c) - A necessidade de projectar a rede em estudo que garanta uma Pressão mínima de abastecimento às edificações de 500 mbar.

5 - O traçado proposto para a Rede de Distribuição, perspectiva do ponto de vista técnico uma solução que deverá ser confirmada aquando da execução de Projecto da especialidade.

6 - A manter-se o traçado ora proposto, deverão ser reajustados os diâmetros de tubagem em função das orientações já explicitadas pela Distribuidora Regional Local, bem com pela legislação vigente à



data da execução do referido projecto. Também nessa fase, deverá ainda ser rectificado o próprio traçado face ao conhecimento de dados que serão então conhecidos, tais como os pontos de ligação preferenciais dos Ramais de Edifício destinados a alimentar as Instalações de Utilização de Gás dos Consumidores, que serão então dimensionados.

7 - A proposta privilegia o traçado da rede, tanto quanto possível, através dos Arruamentos e Redes Viárias previstas.

8 - A Rede de Distribuição de Gás Natural é constituída por tubagem em PEAD SDR 11, nos diâmetros de DN110 e DN63, assim como por diversas válvulas de seccionamento, acessórios para tomada em carga, tês, tês com redução, reduções, cap's/tampões, curvas, válvulas de corte de macho esférico para Ramais de Edifício, equipamentos em pontos especiais (travessias, etc.) e acessórios diversos.

9 - O traçado proposto implica os seguintes comprimentos totais de tubagem: DN 110: aprox. 2.3 km; DN 63: aprox. 4.5 km.

10 - Na planta da rede de gás encontram-se representadas algumas válvulas de seccionamento e tampões de fim de linha, sendo esta indicação representativa, remetendo-se para o Projecto de especialidade, a sua correcta implantação, dimensionamento e contabilização.

CAPITULO VI - EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 41º - Disposições Gerais

1 - Para a execução do Plano considera-se o território por ele abrangido dividido em unidades de execução, visando a organização do processo de urbanização (parcelamento e obras de urbanização) e a estruturação das operações de perequação compensatória, e em áreas não integradas em unidades de execução.

2 - As áreas a urbanizar e a renovar encontram-se integradas em Unidades de Execução (Ue), devidamente assinaladas na Planta de implantação, como Ue A, Ue B, Ue C e Ue D, e para as quais se considera a seguinte edificabilidade máxima:

- a) Ue A – 122970,00 m² de abc
- b) Ue B – 28000,00 m² de abc
- c) Ue C – 19000,00 m² de abc
- d) Ue D – 6000,00 m² de abc

3 - A solução urbanística prevista no Plano, pode sofrer ajustes de pormenor, para facilitar uma distribuição perequativa de lotes entre os promotores.



Secção I - Unidades de Execução

Artigo 42º - Concretização das Unidades de Execução

1- Todas as unidades de execução se concretizam através de operações urbanísticas de loteamento/reparcelamento que abranja a globalidade da área para tal delimitada, acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores (proprietários dos prédios abrangidos e, eventualmente, Município e/ou outros promotores).

2- Os mecanismos de execução a adoptar em cada Ue estão definidos nos artigos respectivos, considerando-se em alternativa o seguinte:

a) Nas unidades de execução cujo mecanismo de execução seja a cooperação exige uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:

i) Cada proprietário participa com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação.

ii) Os proprietários que não queiram participar no processo associativo a CMA adoptará os mecanismos legais necessários.

iii) Os custos dos projectos (urbanístico e de infra-estruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento.

iv) Os encargos referidos no ponto anterior são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte.

v) Cada proprietário pode declarar não pretender realizar o investimento referido no ponto anterior, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos (eles próprios, o Município e/ou outros promotores intervenientes).

vi) Os lotes produzidos na operação de loteamento são objecto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respectivos investimentos.

vii) Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exacta proporção do respectivo investimento, são praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.

b) Nas unidades de execução cujo mecanismo de execução seja a compensação exige uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:

i) Cada proprietário participa com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação.

ii) Os custos dos projectos (urbanístico e de infraestruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento.



- iii) Os encargos referidos no ponto anterior são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte.
- iv) O processo exige a participação de todos os proprietários, sendo que alguns podem declarar não pretender realizar o investimento referido no ponto anterior, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos (eles próprios e/ou outros promotores intervenientes).
- v) Havendo proprietários que não queiram participar no processo associativo a CMA adoptará os mecanismos legais necessários.
- vi) O Município pondera a adopção da atitude referida na alínea anterior quando pelo menos 80% dos proprietários, representando pelo menos 80% do valor das propriedades, queiram participar no processo associativo.
- vii) Os lotes produzidos na operação de loteamento são objecto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respectivos investimentos;
- viii) Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exacta proporção do respectivo investimento, serão praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.

Artigo 43º - Encargos das Unidades de Execução

- 1 - Os encargos de urbanização dos proprietários organizados em parceria aplicam-se em todas as Unidades de Execução e são referenciados ao interior da unidade.
- 2 - Os encargos de urbanização distribuem-se da seguinte forma:
 - a) A CMA assume os custos das obras correspondentes a infra-estrutura geral:
 - i) Via estruturante (já realizada);
 - ii) Equipamentos de utilização colectiva;
 - iii) Parque urbano;
 - b) Os proprietários (ou promotores com que os proprietários, para o efeito, se associem) assumem os seguintes encargos de urbanização:
 - i) Cedência de terreno para as infra-estruturas gerais referidas na alínea a);
 - ii) Realização das infraestruturas locais (todas as obras de urbanização, incluindo áreas verdes urbanas, não referidos na alínea a):
 - iii) Pagamento de taxas, conforme Regulamento Municipal aplicável.
 - iv) A distribuição de lotes por cada proprietário.
- 3 - A distribuição de lotes por cada proprietário que integrem unidades de execução é fixada, em concreto, no quadro da parceria para urbanizar em que se insere, sendo de valor proporcional ao somatório dos investimentos de cada um, com o valor do imóvel e com os encargos de urbanização.



Artigo 44º - Unidade de Execução A

- 1 - Na Unidade de Execução A, para a qual o Plano prevê usos muito diferenciados e assume como prioritária, a execução urbanística faz-se por cooperação, com a consequente parceria entre proprietários.
- 2 - O Plano prevê para a Ue A, uma edificabilidade de 122 970 m² de ABC, a distribuir entre os proprietários e, eventualmente, também por promotores, caso os proprietários decidam associá-los.
- 3 - As áreas inseridas em REN (destinadas a parque urbano) são avaliadas, para efeitos do processo associativo, considerada a sua situação vinculacional, por um valor por m² igual a 20% das restantes.
- 4 - A CMA entra no processo como proprietária, com os mesmos direitos e deveres de todos os outros, participando com os terrenos do seu domínio privado e com os adquiridos para construção da via estruturante.

Artigo 45º - Unidade de Execução B

- 1 - Na Unidade de Execução B, para a qual o Plano prevê processo de urbanização e renovação, exigindo demolições significativas, a execução urbanística faz-se por cooperação, com a consequente parceria entre proprietários.
- 2 - O Plano prevê para a Ue B, uma edificabilidade de 28000 m² de ABC, dos quais 22000 m² são atribuídos aos proprietários e 6000 m² dos quais são incorporados em lotes a ceder à CMA, como compensação pela não cedência de terrenos para infra-estruturas gerais.

Artigo 46º - Unidade de Execução C

- 1 - Na Unidade de execução C, para a qual o Plano prevê processo de urbanização e renovação, exigindo demolições significativas, a execução urbanística faz-se por cooperação, com a consequente parceria entre proprietários.
- 2 - O Plano prevê para a Ue C, uma edificabilidade de 19000 m² de ABC, a distribuir entre os proprietários e, eventualmente, por outros promotores, caso os proprietários decidam associá-los.

Artigo 47º - Unidade de Execução D

- 1 - Na Unidade de Execução D, para a qual o Plano prevê processo de urbanização e renovação, exigindo demolições significativas, a execução urbanística faz-se por cooperação, com a consequente parceria entre proprietários.
- 2 - O Plano prevê para a Ue D uma edificabilidade de 6000 m² de ABC.
- 3 - A CMA cede aos promotores da operação urbanística, aquando emissão do respectivo alvará de loteamento, lotes urbanos localizados na unidade de execução Ue B, com uma edificabilidade de 6000 m² de ABC.
- 4 - Esta operação urbanística só pode ocorrer após a concretização das operações previstas para as unidades A ou C, para que seja viável o previsto no nº. 3.



Secção II - Áreas não integradas em Unidades de Execução

Artigo 48º - Disposições específicas

1 - Nas áreas não integradas em unidades de execução, prevendo o plano a sua consolidação, a execução urbanística faz-se através de licenciamento individualizado e assistemático, referenciado aos limites de cada propriedade, aplicando-se o RPDMA, os alvarás de loteamento e os demais regulamentos municipais, designadamente o RUMA.

2 - Os encargos de urbanização a suportar por cada licenciamento são:

- a) Pagamento da taxa, incluindo compensação pela não cedência de terrenos para infra-estruturas gerais, conforme Regulamento municipal aplicável.
- b) Cedência de terreno e obras de urbanização, quando necessárias.
- c) Gozando estas áreas de edificabilidade similar entre si e às restantes áreas do Plano e não prevendo este alterações significativas relativamente à situação existente, não se justifica a adopção de medidas perequativas dos benefícios.

3 - A edificabilidade reconhecida a cada lote é de 0.60 m² de abc/m² de lote para moradias isoladas, sem prejuízo de direitos adquiridos.

4 - Nos lotes assinalados na Planta de Cadastro Original (05) com os nº 1, 2, 3, 5, 10, 13, 17, 41, 42, 43, 44, 45, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 88, aquando da realização de qualquer operação urbanística, deve ser efectuada a redelimitação do muro do lote, por forma a permitir a execução do passeio adjacente nas dimensões adequadas.

5 - Admite-se o reagrupamento e reparcelamento de lotes na parcela assinalada na Planta da Operação da Transformação Fundiária (06) com o nº P32 (junto ao limite norte na Rua de Vale Rosal), bem como nos lotes identificados, na planta do cadastro original com os nº 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 e 73 (no limite Sul junto à Rua da Alagoa).

Artigo 49º - Demolições

O plano prevê a demolição de edifícios existentes não compatíveis com o plano, assim como outros elementos construídos incompatíveis com a organização espacial proposta, os quais se encontram assinalados na Planta de Demolições e Modelação do terreno (09).

CAPITULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50º - Casos Omissos

Nos casos omissos aplicar-se-á o disposto no Plano Director Municipal e na demais legislação vigente aplicável.

Artigo 51º - Entrada em Vigor

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

**Anexo 1 – Quadros síntese****Quadro I - Síntese da edificabilidade**

Unidade	Área	Edificabilidade (área bruta de construção)	Direitos de edificabilidade dos proprietários
Ue A	286564,36	122970	122970
UeB	23325,73	28000	22000
UeC	31464,89	19000	19000
UeD	17765,74	6000	12000
Total	-	175970	175970

Quadro II - Síntese da edificabilidade por parcela

Código da Parcela	Área da Parcela	Área de Implantação dos Edifícios (m ²)	Uso	Área Bruta de Construção Máxima (m ²)					Nº máximo de Pisos	
				Hab.	C/S	Outros	Total	Est.	acima solo	abaixo solo
P1	1465,35	1132,81	hab + c/s	3500	570	0	4070	2600	4	2
P2	2132,8	1680,94	hab + c/s	5650	920	0	6570	3813	4	2
P3	2415,31	1886,46	habitação	7350	0	0	7350	4301	4	2
P4	1022,13	745,88	hab + c/s	2800	710	0	3510	1768	5	2
P5	1255,12	1008,05	hab + c/s	4600	250	0	4850	2263	5	2
P6	1346,20	1109,26	habitação	4240	0	0	4240	2455	4	2
P7	2403,05	1887,95	habitação	7290	0	0	7290	4289	4	2
P8	756,42	608,45	habitação	2420	0	0	2420	1365	4	2
P9	2464,55	1922,86	habitação	7650	0	0	7650	4390	4	2
P10	2012,79	1603,79	hab + c/s	6400	1605	0	8005	3615	5	2
P11	1666,11	1283,31	hab + c/s	5100	1285	0	6385	2950	5	2
P12	1172,9	855,90	c/s	0	5135	0	5135	3520	6	3
P13	1737,15	1335,15	c/s	0	7860	0	7860	5210	6	3
P14	4727,75	4727,75	hab + c/s	3800	12570	0	16370	9455	6	3
P15	3974,15	3169,80	hab + c/s	12050	3170	0	15220	7140	5	2
P16	1769,52	1291,27	hab + c/s	5075	2315	0	7390	3060	6	3
P17	1727,9	1328,40	c/s	0	9300	0	9300	5180	7	3
P18	1182,15	862,65	c/s	0	6040	0	6040	3545	7	3
P19	2661,78	2661,78	c/s	0	9870	0	9870	5320	6	3
P20	666,40	513,00	hab + c/s	1745	305	0	2050	1216	4	2
P21	1051,26	841,32	hab + c/s	2810	505	0	3315	761	4	2
P22	1954,9	1561,55	hab + c/s	6193	937	0	7130	3516	5	2
P23	1261,89	988,34	hab + c/s	1985	1980	0	3965	2249	6	2
P24	1342,79	1342,79	turismo	0	0	3885	3885	2685	6	2
P25	2775,96	1070,00	habitação	2350	0	0	2350	0	2	0
P26	3049,16	1820,00	habitação	3650	0	0	3650	0	2	0
P27	2342,12	1141,26	habitação	2290	0	0	2290	0	2	0
P28	1807,22	500,00	habitação	1300	0	0	1300	0	2	0
P29	2741,94	822,58	habitação	2080	0	0	2080	0	2	0
P30	932,82	320,00	habitação	640	0	0	640	0	2	0
P31	1769,49	800,00	habitação	1550	0	0	1550	0	2	0
P32	2992,08	1120,00	habitação	2240	0	0	2240	0	2	0
P33	40473,43	-	equi.	-	-	-	-	-	-	-
P34	4499,08	-	equi.	-	-	-	-	-	-	-
P35	8893,46	-	equi.	-	-	-	-	-	-	-
P36	1801,19	-	equi.	-	-	-	-	-	-	-
P37	441,57	-	Equi. existente	-	-	-	-	-	-	-
Total	118689,89	43943,30	-	106758	65327	3885	175970	86666	-	-

Nota: Do P1 ao P24, a área máxima de implantação da cave corresponde à área da parcela.

**Anexo 2 - Lista de espécies adequadas****Quadro I - Árvores**

Árvores	Nome comum	Observações	Prioridade na escolha
<i>Alnus glutinosa</i>	Amieiro	Linhas de água ou zonas húmidas.	●
<i>Celtis australis</i>	Lódão-bastardo		
<i>Ceratonia siliqua</i>	Alfarroberia		●
<i>Frangula alnus</i>	Amieiro-negro	Linhas de água ou zonas húmidas.	
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Freixo	Pode estar mais afastado das linhas de água	●
<i>Laurus nobilis</i>	Loureiro		●
<i>Olea europaea</i> subsp. <i>sylvestris</i>	Zambujeiro		●
<i>Pinus pinaster</i> subsp. <i>atlantica</i>	Pinheiro-bravo		
<i>Pinus pinea</i>	Pinheiro-manso		
<i>Populus nigra</i> subsp. <i>betulifolia</i>	Choupo-negro	Linhas de água ou zonas húmidas.	●
<i>Quercus faginea</i> subsp. <i>broteroi</i>	Carvalho-cerquinho		●
<i>Quercus suber</i>	Sobreiro		●
<i>Quercus robur</i>	Carvalho-alvarinho	Zonas mais húmidas e frescas	
<i>Quercus pyrenaica</i>	Carvalho-negral		●
<i>Quercus rotundifolia</i>	Azinheira		●
<i>Salix alba</i> subsp. <i>alba</i>	Salgueiro-branco	Linhas de água ou zonas húmidas.	●
<i>Salix atrocinerea</i>	Salgueiro-preto	Linhas de água ou zonas húmidas.	
<i>Salix neotricha</i>	Salgueiro-frágil	Linhas de água ou zonas húmidas.	●
<i>Ulmus minor</i>	Ulmeiro	Linhas de água ou zonas húmidas.	●

**Quadro II – Arbustos Altos**

Arbustos Altos	Nome comum	Observações	Prioridade na escolha
<i>Arbutus unedo</i>	Medronheiro		●
<i>Buplerum fruticosum</i>	Beleza	Instalar preferencialmente em áreas ou vertentes mais húmidas e frescas.	
<i>Calluna vulgaris</i>	Urze-roxa		●
<i>Coronilla glauca</i>	Pascoinhas	Precisa de mais humidade, e prefere solos calcários	●
<i>Crataegus monogyna</i> subsp. <i>brevispina</i>	Espinheiro-branco		●
<i>Cytisus grandiflorus</i>	Giesteira-das-sebes		
<i>Cytisus striatus</i>	Giesta-amarela		
<i>Erica arborea</i>	Urze-arbórea		
<i>Erica lusitanica</i>	Urze-branca		
<i>Erica scoparia</i>	Urze-das-vassouras		●
<i>Genista triacanthus</i>	Tojo-molar; Tojo-gatanho-menor		●
<i>Jasminum fruticans</i>	Jasmineiro-do-monte		
<i>Juniperus turbinata</i>	Sabina-da-praia		●
<i>Myrtus communis</i>	Murta		●
<i>Phillyrea angustifolia</i>	Aderno-de-folhas-estreitas		●
<i>Phillyrea latifolia</i>	Aderno-de-folhas-largas		
<i>Pyrus bourgaeana</i>	Carapeteiro		●
<i>Pistacia lentiscus</i>	Aroeira		●
<i>Prunus spinosa</i>	Abrunheiro-bravo		
<i>Quercus coccifera</i>	Carrasco		●
<i>Rhamnus alaternus</i>	Adreno-bastardo		●
<i>Rhamnus oleoides</i>	Espigueiro-preto		●
<i>Rosa canina</i>	Rosa-brava		
<i>Rosa sempervirens</i>	Roseira-brava		
<i>Ulex airensis</i>	Tojo		

**Quadro III – Arbustos Baixos**

Arbustos baixos	Nome comum	Prioridade na escolha
<i>Asparagus acutifolius</i>	Espargo-bravo-menor	
<i>Asparagus albus</i>	Estrepes	●
<i>Asparagus aphyllus</i>	Espargo-bravo-maior	●
<i>Calamintha baetica</i>	Erva-das-azeitonas	
<i>Cistus albidus</i>	Rosêlha-grande	
<i>Cistus crispus</i>	Rosêlha-pequena	●
<i>Cistus ladanifer</i>	Esteva	●
<i>Cistus monspeliensis</i>	Sargaço; Sargaço-escuro	
<i>Cistus psilopetalus</i>	Saganho	
<i>Cistus salvifolius</i>	Estevinha	●
<i>Daphne gnidium</i>	Trovisco-fêmea	●
<i>Euphorbia characias</i>	Trovisco	
<i>Genista tournefortii</i>	?	
<i>Lavandula luisieri</i>	Rosmaninho	●
<i>Origanum virens</i>	Oregão	●
<i>Osyris alba</i>	Cássia-branca	
<i>Osyris lanceolata</i>	X	
<i>Quercus lusitanica</i>	Carvalhiça	●
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Alecrim	●
<i>Ruscus aculeatus</i>	Gilbardeira	●
<i>Thymus villosus</i>	Tomilho-peludo	
<i>Ulex densus</i>	Tojo-da-charneca; Tojo-gatunho	
<i>Ulex jussiaei</i>	tojo-durázio	●
<i>Urginea maritima</i>	Cebola-albarrã	

Quadro IV - Trepadeiras

Trepadeiras	Nome comum	Prioridade na escolha
<i>Hedera helix</i>	Hera	
<i>Lathyrus clymenum</i>	Chicharão	
<i>Lonicera etrusca</i>	Madressilva-caprina	●
<i>Lonicera implexa</i>	Madressilva-entrelaçada	●
<i>Lonicera periclymenum</i>	madressilva-das-boticas	●
<i>Rubia peregrina</i>	Pegamaço	●
<i>Smilax aspera</i>	Salsaparrilha-brava	●
<i>Tamus communis</i>	Uva-de-cão	●
<i>Vinca difformis</i>	Pervinca	