MUNICÍPIO DE LOURES

Aviso n.º 4395/2020

Sumário: Aprovação do Plano de Pormenor do Prior Velho.

Plano de Pormenor do Prior Velho

Tiago Farinha Matias, vereador da Câmara Municipal de Loures, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *f*) do n.º 4 do artigo 191.º Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal de Loures, na sua 12.ª sessão extraordinária, de 7 de novembro de 2019, foi aprovado o Plano de Pormenor do Prior Velho. Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como a planta de implantação, planta de condicionantes e regulamento. Este plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República.*

30 de janeiro de 2020. — O Vereador, *Tiago Matias.*

Deliberação

Ricardo Jorge Colaço Leão, Presidente da Assembleia Municipal de Loures, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do artigo 52.º do Regimento da Assembleia, torna público que na 12.ª Sessão Extraordinária do órgão deliberativo do município, realizada em 2019-11-07, no Centro de Atividades do Prior Velho (Pavilhão Multiusos), sito na Rua Joaquim Silva Nogueira, foram tomadas as seguintes deliberações:

Proposta n.º 450/2019 — Plano de Pormenor do Prior Velho. (Aprovação ao abrigo do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio e na alínea *r*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro). Proposta da Câmara Municipal.

Aprovada por votação nominal e por maioria, com 15 votos a favor da CDU, 2 votos contra do BE e CDS-PP e 26 abstenções dos restantes partidos representados. (43 presenças)

Para constar e produzir os efeitos legais se publica o presente edital, que vai ser afixado nos locais do costume e publicado no sítio da internet das Assembleia Municipal de Loures.

Loures, 8 de novembro de 2019. — O Presidente da Assembleia Municipal de Loures, *Ricardo Jorge Colaço Leão.*

Plano de Pormenor do Prior Velho

Regulamento

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito regulamentar e territorial

1 — O Plano de Pormenor do Prior Velho adiante designado abreviadamente por Plano, elaborado de acordo com o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, constitui o instrumento de natureza regulamentar definidor da organização espacial e da gestão urbanística para a área de intervenção.

2 — A área do Plano encontra-se assinalada na planta de implantação e tem as seguintes confrontações:

a) A norte e a poente, a zona habitacional do Prior Velho;
b) A sul, a autoestrada (A1) e a área logística do Prior Velho;
c) E a nascente, a CRIL (Circular Regional Interior Lisboa — IC17) e o respetivo nó de ligação com a A1.

Artigo 2.º

Objetivos

Tendo em conta as opções estratégicas definidas pela Câmara Municipal de Loures no que concerne à valorização local e regional da área de intervenção, constituem objetivos do Plano:

a) Requalificar urbanisticamente a área do plano, área descaracterizada e degradada do ponto de vista urbano e paisagístico;
b) Definir os princípios e regras de relação do edificado e das infraestruturas com a envolvente;
c) Solucionar o realojamento da população da área ocupada por barracas, na Quinta da Serra de Baixo;
d) Resolver as descontinuidades na rede viária automóvel e pedonal, por forma a integrar esta área com as freguesias envolventes, superando algumas das barreiras atualmente existentes;
e) Consolidar a estrutura ecológica municipal, com o prolongamento do parque urbano do Prior Velho, dando resposta à carência de espaços verdes e de recreio.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano tem a seguinte constituição documental:

a) Regulamento;
b) Planta de implantação, à escala 1:1.500;
c) Planta de implantação — carta de riscos naturais e mistos, à escala 1: 1:1.500;
d) Planta de condicionantes, à escala 1:1.500.

2 — O Plano dispõe, ainda, dos seguintes elementos de acompanhamento:

a) Peças escritas:

i) Relatório;
ii) Programa de execução;
iii) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos e peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária:

iii.i) Quadro com identificação do cadastro original;
iii.ii) Planta do cadastro original;
iii.iii) Quadro com identificação dos novos prédios;
iii.iv) Planta de identificação dos novos prédios;
iii.v) Quadro da transformação fundiária e atribuição de edificabilidade;
iii.vi) Planta da transformação fundiária;
iii.vii) Quadro com a identificação das áreas a ceder para domínio público municipal;
iii.viii) Planta com as áreas a ceder para domínio público municipal.

iv) Estudo de financiamento e de sustentabilidade económica e financeira;
v) Relatório ambiental e resumo não técnico;
vi) Estudo acústico;
vii) Estudo de tráfego;
viii) Traçado de infraestruturas de águas e esgotos;
ix) Traçado da rede de distribuição de gás combustível canalizado (gás natural);
x) Traçado de infraestruturas de energia elétrica e telecomunicações.

b) Peças desenhadas:

i) Planta de localização, à escala 1:25.000;
ii) Extratos do PDM — Plantas de ordenamento e de condicionantes, à escala 1:20.000;
iii) Planta de enquadramento, à escala 1:5.000;
iv) Planta da situação existente, à escala 1:1.500;
v) Planta de demolições, à escala 1:1.500;
vi) Planimetria geral, à escala 1:1.500;
vii) Planta da estrutura ecológica com modelação do terreno, à escala 1:1.500;
viii) Planta dos percursos pedonais acessíveis e dos acessos de emergência, à escala 1:1.500;
ix) Perfis gerais, à escala 1:1.000;
x) Perfis transversais e longitudinais dos arruamentos, à escala 1:200/1:500;
xi) Parcela 1: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xii) Parcela 2: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xiii) Parcela 3: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xiv) Parcela 4: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xv) Parcela 5: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xvi) Parcela 6: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xvii) Parcela 7: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xviii) Parcela 8: plantas, cortes e alçados, à escala 1:1.000;
xix) Planta dos pontos coordenados, à escala 1:1.500.

Artigo 4.º

Vinculação

O Plano vincula as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 5.º

Definições

Na aplicação das prescrições do Plano, devem ser seguidas as definições constantes da legislação e regulamentação geral, designadamente os conceitos técnicos definidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio e da regulamentação municipal.

TÍTULO II

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 6.º

Servidões e restrições de utilidade pública

1 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:

a) Infraestruturas:

a.1) EPAL:

i) Adutor;

a.2) Rede viária:

i) Rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas desclassificadas:

i.1) Itinerário Nacional (IP);
i.2) Itinerário Complementar (IC);

ii) Estradas e caminhos municipais:

ii.1) Caminho municipal;

a.3) Aeroportos e aeródromos:

i) Zona 5 — consulta obrigatória;

a.4) Defesa Nacional.

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano.

3 — Nas áreas non aedificandi propriedade da EPAL e nas respetivas faixas de respeito, quaisquer operações e ações de ocupação, uso e transformação do solo são obrigatoriamente licenciadas em cumprimento do Decreto-Lei n.º 230/91, de 21 de junho, na sua redação atual.

TÍTULO III

Disposições relativas à ocupação do solo

CAPÍTULO I

Disposições comuns

Artigo 7.º

Classificação e qualificação operativa do solo

1 — A área do Plano é integralmente classificada como solo urbano.

2 — A área do Plano é integralmente qualificada como solo urbanizado.

3 — O solo urbanizado integra as seguintes subcategorias operativas, identificadas na planta de implantação, tendo em consideração o grau de urbanização do solo e o grau de consolidação morfotipológica:

a) Espaços consolidados;
b) Espaços a reestruturar;
c) Espaços a colmatar.

Artigo 8.º

Composição

O solo urbanizado integra as seguintes categorias funcionais, cartografadas na planta de implantação de acordo com categorias operativas em que se inserem:

a) Espaços de atividades económicas;
b) Espaços residenciais;
c) Espaços verdes;
d) Espaços de uso especial.

Artigo 9.º

Desenho urbano e parametrização

1 — A delimitação das parcelas e dos polígonos de implantação, bem como a altura máxima da edificação, a altimetria do espaço urbano e as servidões públicas de passagem são as constantes da solução de desenho urbano estabelecida na planta de implantação.

2 — Nas parcelas qualificadas como espaços de atividades económicas e espaços residenciais devem ser observados os parâmetros constantes do quadro seguinte:

U.E.	Parcela	Área da parcela	Área de implantação máxima	Superfície de pavimento			Ac Estacionamento	Ac Total	N.º máximo de pisos		Altura máxima da edificação	N.º fogos *	N.º estimado lugares de estacionamento	
				Sp estimada Habitação + + Arrecadações	Sp estimada Terciário	∑ Sp Hab + Arr + Ter			Acima cota soleira	Abaixo cota soleira			Privados	Públicos
		(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(un)	(un)	(m)	(estimado)	(un)	(un)
U.E. Norte. . . .	1	4 138	4 138	15 928	2 172	18 100	13 065	31 165	13	4	41	106	334	1 451
	2	7 838	7 838	28 952	3 948	32 900	18 220	51 120	13	3	41	193	609	
	3	6 915	6 915	31 134	4 246	35 380	25 526	60 906	13	5	42	208	668	
	4	4 346	4 346	15 444	2 106	17 550	11 223	28 773	7	3	23	103	333	
	Subtotal	23 237	23 237	91 458	12 472	103 930	68 034	171 964	–	–	–	610	1 944	
U.E. Centro. . .	5	6 344	6 344	23 346	3 184	26 530	21 068	47 598	8	3	26	156	491	
	6	2 500	2 500	6 846	934	7 780	8 800	16 580	6	3	20	46	144	
	7	1 815	1 815	6 547	893	7 440	6 520	13 960	8	3	27	44	138	
	Subtotal	10 659	10 659	36 740	5 010	41 750	36 388	78 138	–	–	73	246	773	
U.E. Sul	8	9 389	9 389	0	54 320	54 320	56 710	111 030	21	7	77	0	2118	
	Total	43 285	43 285	128 198	71 802	200 000	161 132	361 132	–	–	–	856	4 835	1 451

3 — Nas parcelas qualificadas como espaços de atividades económicas e espaços residenciais, os logradouros devem ser objeto de um projeto de arquitetura paisagista que preveja a construção de coberturas plantadas, em pelo menos 40 % da área da cobertura.

4 — O uso dominante habitacional previsto no RPDM para a SUOPG 17 é de observação obrigatória nas unidades de execução norte e centro, devendo ser garantido em cada operação de loteamento.

5 — Na unidade de execução sul, em conformidade com o disposto no RPDM para a categoria funcional em que se insere, verifica-se o uso dominante de atividades económicas.

Artigo 10.º

Proteção contra o ruído

1 — Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área do Plano é classificada como zona mista e zona sem classificação, conforme delimitação constante da planta de implantação.

2 — Em todos os arruamentos do plano, o pavimento dos arruamentos deve ser do tipo betuminoso modificado de borracha de alta densidade.

3 — Nos arruamentos integrados na área de influência poente deve ser também adotado o tipo de pavimento descrito no número anterior.

4 — A velocidade máxima de circulação em todos os arruamentos, existentes e propostos, incluindo o viaduto de atravessamento sobre a A1, deve ser limitada a 40 km/h, de forma a reduzir os níveis sonoros.

5 — Deve ser interdita a circulação a veículos pesados de mercadorias nas seguintes ruas:

a) Rua da Guiné a partir da parcela E2, para norte;
b) Rua de Moçambique;
c) Rua de Cabo Verde.

6 — As fachadas dos edifícios a implantar nos espaços a colmatar e a reestruturar do solo urbanizado devem garantir, no mínimo, um índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, D2 m,n,w, superior em 3 dB(A), ao índice de isolamento constante do Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE).

7 — As fachadas dos edifícios existentes localizados nos espaços a reestruturar do solo urbanizado, se forem objeto de um processo de licenciamento, devem garantir o definido no número anterior.

Artigo 11.º

Demolições

As construções a demolir encontram-se assinaladas na planta de demolições.

Artigo 12.º

Riscos naturais, tecnológicos e mistos

1 — A ocupação, uso e transformação do solo devem ter em consideração os riscos e vulnerabilidades identificadas na planta de implantação — carta de riscos ao uso do solo, respeitantes designadamente aos riscos naturais — geodinâmica — risco sísmico elevado.

2 — Os projetos a realizar na área do plano devem, na medida do possível, procurar contribuir para a prevenção e mitigação dos riscos e vulnerabilidades referidos no número anterior.

3 — Os procedimentos de controlo administrativo prévio das operações urbanísticas subsequentes à aprovação do plano obedecem às normas legais e regulamentares relativas a riscos e vulnerabilidades em vigor, sendo obrigatória a consulta das entidades legalmente competentes.

Artigo 13.º

Acessibilidade

1 — Os projetos de espaço público e arquitetura devem observar as prescrições contidas no regime jurídico da mobilidade condicionada.

2 — A peça desenhada "Planta dos percursos pedonais acessíveis e dos acessos de emergência" representa a rede de percursos pedonais acessíveis (com inclinação inferior a 5 %) na área plano bem como uma proposta de localização das passagens de peões e dos lugares de estacionamento reservados.

Artigo 14.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento, públicos e privados, calculado de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no PDM, constitui a capitação mínima a adotar nas operações urbanísticas a realizar ao abrigo do PP.

2 — No âmbito do controlo administrativo prévio das operações urbanísticas, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 150.º do RPDM Loures, o número de lugares de estacionamento, pode ser inferior ao valor resultante da aplicação dos parâmetros referidos no número anterior, desde que devidamente justificado por estudo de tráfego, em face da decisão concreta dos usos a instalar.

Artigo 15.º

Salvaguarda arqueológica

Durante a fase de construção deverá ser implementado um Programa de Acompanhamento Arqueológico, estabelecido e programado previamente de acordo com as fases de execução e com as áreas de incidência do projeto. Este programa deve assegurar o seguinte:

a) Acompanhamento integral de todas as operações que impliquem movimentações de terras (desmatações, escavações, terraplanagens, depósitos de inertes), não apenas na fase de construção mas também em fase preparatória, como na instalação de estaleiros, abertura de caminhos e desmatação, de acordo com os procedimentos considerados indispensáveis pela Tutela;

b) O acompanhamento arqueológico deve ser realizado de forma efetiva, continuada e direta, em cada frente de obra a decorrer em simultâneo, devendo ser garantido o acompanhamento arqueológico em todas as frentes;

c) O acompanhamento arqueológico deve ser dirigido no terreno por um arqueólogo que terá a seu cargo uma equipa técnica dimensionada às necessidades da empreitada.

Artigo 16.º

Estudos geológicos

No desenvolvimento de qualquer operação urbanística, devem ser elaborados estudos geotécnicos, a escala adequada, que suportem a viabilidade daquelas operações.

Artigo 17.º

Eficiência energética

No desenvolvimento dos projetos dos edifícios devem ser adotadas medidas que promovam a utilização das energias renováveis e a gestão inteligente da energia.

CAPÍTULO II

Disposições específicas das categorias funcionais

SECÇÃO I

Dos espaços de atividades económicas

Artigo 18.º

Uso do solo

1 — Os espaços de atividades económicas destinam-se à implantação de atividades económicas, cuja disposição espacial se encontra exemplificada no desenho de caracterização da parcela 8.

2 — Na parcela 8 será constituído um ónus de servidão de utilização pública à cota do arruamento definido na planta de implantação.

3 — Não é permitida a instalação de operadores de gestão de resíduos e de atividades de armazenamento, logística e indústrias do tipo 1.

SECÇÃO II

Dos espaços residenciais

Artigo 19.º

Uso do solo

1 — Os espaços residenciais destinam-se à implantação de usos habitacionais e de espaços de atividades económicas e/ou equipamentos de utilização coletiva compatíveis.

2 — Nesta categoria, integra-se uma subcategoria específica dos espaços a reestruturar designada espaços residenciais, já existentes.

Artigo 20.º

Espaços residenciais já existentes — A reestruturar

1 — Nos espaços residenciais já existentes a reestruturar é admitida a realização das seguintes obras:

a) Construção;
b) Reconstrução;
c) Ampliação;
d) Alteração;
e) Conservação;
f) Demolição.

2 — As obras referidas no número anterior realizam-se de acordo com as disposições do PDM e RMEU de Loures, não sendo possível o aumento da área de construção existente.

3 — No caso de construção precedida da demolição da edificação existente deverão ser adotados os novos alinhamentos decorrentes dos polígonos de implantação constantes da planta de implantação e deverá ser projetado e executado o espaço público envolvente.

Artigo 21.º

Espaços residenciais — A reestruturar e a colmatar

1 — A disposição espacial destas subcategorias funcionais encontra-se exemplificada nos desenhos de caracterização das parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

2 — Nas subcategorias funcionais a que se refere o presente artigo não é permitida:

a) A implantação de estabelecimentos comerciais com área superior a 1.000 m^2;
b) A implantação de espaços de serviços com área superior a 500 m^2;
c) A instalação de atividades de armazenamento, logística e industriais do tipo 1.

3 — Excetuam-se da alínea *a*) do número anterior as parcelas 3 e 4, onde é permitida a implantação de estabelecimentos comerciais com área superior a 1.000 m^2 e inferior a 2.500 m^2.

4 — No âmbito de operações de loteamento devem ser observadas as seguintes disposições:

a) A superfície de pavimento de habitação não pode ser inferior a 70 % da superfície de pavimento total abrangida nessa operação urbanística;
b) Podem ser definidos edifícios exclusivamente não habitacionais, desde que a área de terciário não exceda 30 % da superfície de pavimento total abrangida nessa operação urbanística.

SECÇÃO III

Dos espaços verdes

Artigo 22.º

Uso do solo

1 — Os espaços verdes têm o objetivo de assegurar as funções dos sistemas biológicos, o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos e o conforto bioclimático, assim como acolher usos e ações recreativas, de proteção e de produção, compreendendo as seguintes subcategorias funcionais:

a) Proteção e enquadramento;
b) Parque equipado;
c) Jardim.

2 — Em todas as subcategorias definidas no número anterior, sem prejuízo das ações conducentes à recuperação do correto relevo dos ecossistemas naturais e/ou à revitalização do coberto vegetal endémico potencial, é interdita qualquer ação ou atividade que implique a destruição do solo, da vegetação natural notável e dos sistemas hidrológicos.

3 — Devem ser adotadas boas práticas em matéria de conservação da água e do solo, designadamente prevendo a construção de bacias e câmaras de retenção de águas pluviais nos espaços verdes, de forma a reduzir a velocidade de escoamento superficial das chuvas e o caudal de ponta.

4 — As intervenções nos espaços verdes devem ser precedidas de um projeto de arquitetura paisagista, no qual deve ser definido o mobiliário urbano que irá dotar os diversos espaços.

Artigo 23.º

Espaços verdes de proteção e enquadramento — Consolidados e a colmatar

Os espaços verdes de proteção e enquadramento — consolidados e a colmatar correspondem aos espaços predominantemente permeáveis plantados de enquadramento à rede viária, delimitados na planta de implantação, nos quais se observam as seguintes disposições:

a) O índice de impermeabilização máximo do solo é de 10 %;
b) A vegetação arbórea e arbustiva utilizada deve apresentar uma dominância superior a 90 %, em número e área ocupada, de elementos vegetais pertencentes às associações para-climácicas regionais;
c) A rega permanente não deverá ultrapassar 15 % da área de intervenção.

Artigo 24.º

Espaços verdes de parque equipado — A reestruturar

1 — Os espaços verdes de parque equipado — a reestruturar correspondem às áreas permeáveis localizadas na envolvente da parcela de equipamento E. 1, nas quais se aplicam as seguintes disposições, sem prejuízo do disposto no n.º 2 deste artigo:

a) A impermeabilização do solo não pode exceder 8 % da área;
b) Deve ser promovida, através das soluções de materialização das superfícies, a conservação do solo e da água;
c) A vegetação arbórea e arbustiva deve apresentar uma dominância superior a 80 %, em número e área ocupada, de elementos vegetais pertencentes às associações vegetais endémicas potenciais deste território;
d) A arborização a implantar deve apresentar uma densidade nunca inferior a 70 árvores por hectare;
e) A rega permanente não deverá ultrapassar 15 % da área de intervenção;
f) Deve ser prevista a instalação de um campo de jogos vocacionado para a prática desportiva de diversas modalidades.

2 — Os espaços a que se refere o presente artigo poderão ser anexados total ou parcialmente à parcela de equipamento E.01 com fim de construir uma escola pública, nas seguintes condições:

a) Apenas no caso de este equipamento estar considerado na carta educativa do município;
b) No âmbito da construção deste equipamento a observância das disposições constantes no número anterior é facultativa.

Artigo 25.º

Espaços verdes de jardim — A reestruturar e a colmatar

1 — Os espaços verdes de jardim — a reestruturar e a colmatar são áreas públicas predominantemente plantadas e encontram-se assinaladas na planta de implantação.
2 — Os espaços a que se refere o presente artigo são áreas non aedificandi onde apenas são permitidas as instalações necessárias ao seu funcionamento e manutenção.
3 — A impermeabilização do solo nesta subcategoria funcional não pode exceder 40 % da área de cada parcela.

SECÇÃO IV

Dos espaços de uso especial

Artigo 26.º

Uso do solo

Os espaços de uso especial integram as seguintes subcategorias funcionais:

a) Equipamentos;
b) Infraestruturas:

i) Arruamentos;
ii) Viadutos;
iii) Zona non aedificandi dos adutores da EPAL.

Artigo 27.º

Espaços de uso especial de equipamentos — A reestruturar e a colmatar

1 — Na parcela E.1 são admitidas obras de conservação e de alteração para adaptação do edifício aos usos a definir pelo Município.
2 — Devem ser observados os polígonos de implantação delimitados na planta de implantação.

Artigo 28.º

Espaços de uso especial de infraestruturas — Consolidados, a reestruturar e a colmatar

1 — Os espaços integrados na subcategoria arruamentos são constituídos pelas áreas destinadas à implantação das redes viárias e às redes técnicas de desenvolvimento linear, designadamente águas, saneamento, eletricidade, gás e telecomunicações.

2 — A planta de implantação e a peça desenhada "perfis transversais e longitudinais dos arruamentos" definem a rede de circulação rodoviária e pedonal que suporta as soluções de ordenamento urbanístico preconizadas no Plano, bem como as cotas e parâmetros genéricos a observar nos respetivos projetos de execução.

3 — Sem pôr em causa a coerência dos traçados das redes a que se referem os números 1 e 2 do presente artigo, na elaboração dos respetivos projetos podem ser introduzidos ajustes justificados por uma mais pormenorizada solução de funcionamento da rede viária.

4 — As redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas, de fornecimento de gás, de energia elétrica e de telecomunicações devem ser instalados no subsolo.

5 — As redes referidas no número anterior estão definidas nos relatórios respetivos a que se referem as subalíneas *viii*, *ix* e *x* da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 3.º do presente regulamento e devem ser realizadas com os ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de licenciamento ou comunicação prévia.

6 — As intervenções devem ser precedidas da elaboração de um projeto de espaços exteriores e/ou projeto de arquitetura paisagista.

7 — Os projetos de arquitetura paisagista devem observar as seguintes prescrições:

a) A pavimentação sobre terra organicamente melhorada não pode invalidar o seu aproveitamento pelos sistemas radiculares das árvores;

b) A cubicagem de terra organicamente melhorada para a plantação de árvores não pode ser inferior a 10 m^3 cúbicos por árvore;

c) As caldeiras devem ter uma área superior a 2,25 m^2;

d) Os elementos arbóreos a plantar devem apresentar estrutura idêntica ao desenvolvimento natural da espécie, com calibres definidos pelo perímetro à altura do peito (PAP) igual ou superior a 18 cm.

8 — Os projetos dos viadutos deverão ser elaborados em continuidade com os critérios de desenho e soluções construtivas e de materiais, do projeto de espaços exteriores acima mencionado.

9 — Nas zonas *non aedificandi* dos adutores da EPAL deve ser observado o n.º 3 do artigo 6.º

TÍTULO IV

Estrutura Ecológica

Artigo 29.º

Estrutura ecológica

1 — A estrutura ecológica assegura a conectividade e funcionamento dos sistemas fundamentais de suporte de vida, nomeadamente o sistema de escoamento e circulação do ar e da água. Promove a articulação dos espaços através de sistemas de mobilidade e acessibilidade com o objetivo de assegurar as funções dos sistemas biológicos, o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos e o conforto bioclimático, assim como a multiplicidade de usos e ações de recreio, de produção e de proteção, integrando:

a) Os espaços verdes de jardins;

b) Os espaços verdes de parque equipado;

c) Os espaços verdes, de proteção e enquadramento;

d) Os espaços de uso especial de infraestruturas, zona *non aedificandi* dos adutores da EPAL;

e) As áreas de terra vegetal nos espaços de uso especial de infraestruturas, arruamentos.

2 — As regras gerais de intervenção são as estabelecidas na secção III e nos números 6 e 7 do artigo 28.º do presente regulamento para as categorias funcionais a que respeita cada área que integra a estrutura ecológica, sem prejuízo dos ajustamentos dos respetivos projetos de execução.

TÍTULO V

Execução do Plano

Artigo 30.º

Unidades de execução

1 — O Plano propõe a delimitação das seguintes unidades de execução, de ora em diante designadas por UE, conforme consta na planta de implantação:

a) Unidade de execução Norte (UE-N);
b) Unidade de execução Centro (UE-C);
c) Unidade de execução Sul (UE-S);
d) Unidade de execução Oeste 1 (UE-O.1);
e) Unidade de execução Oeste 2 (UE-O.2);
f) Unidade de execução Oeste 3 (UE-O.3);

2 — As unidades referidas nas alíneas *d*), *e*) e *f*) do número anterior agrupam áreas cujo edificado pode ser alvo de reconversão total e nas quais se aplicam os parâmetros urbanísticos definidos para os espaços residenciais já existentes — a reestruturar.

3 — As unidades referidas no número anterior só deverão ser executadas quando abranjam a totalidade dos prédios de cada uma na mesma operação urbanística.

Artigo 31.º

Unidades de execução — Sistema e faseamento de execução

1 — A execução das unidades Norte, Centro e Sul é efetuada através do sistema de imposição administrativa ou do sistema de cooperação.

2 — A execução das unidades Oeste 1, Oeste 2 e Oeste 3 é efetuada através do sistema de imposição administrativa, do sistema de cooperação ou do sistema de iniciativa dos interessados.

3 — A execução das unidades Norte, Centro e Sul pode ser efetuada em momentos diferentes, obedecendo aos critérios seguintes:

a) Ao nível do desenho urbano e ao longo do tempo de execução deve ser assegurada a continuidade dos espaços de uso público;

b) Ao nível do serviço deve ser assegurado o funcionamento das infraestruturas, cuja execução se torne necessária.

4 — As operações de loteamento/reparcelamento a realizar nas unidades Norte e Sul preveem obrigatoriamente, nos respetivos instrumentos contratuais de urbanização, o financiamento e execução das obras das áreas de influência cujos encargos lhes são imputados no programa de execução do Plano.

Artigo 32.º

Perequação compensatória das unidades de execução Norte, Centro e Sul

1 — A perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano é aplicada separadamente nas áreas da UE-N, UE-C e UE-S.

2 — Aos prédios não edificados do cadastro original A.01, A.02, B.15, B.38, C.01, C.15, C.16, C.22, C.23, D.01, D.02, D.03, D.04, D.07, E.23, E.26 e E.27, assinalados na planta de cadastro das peças de suporte às operações de transformação fundiária, aplica-se o índice médio de utilização de 1,84.

3 — Aos prédios edificados do cadastro original B.01 a B14, B16 a B.37, B.39 a B.43, C.02 a C.14, C.17 a C.21, C.24 a C.27, D.05, D.06, E.01 a E.22, E.24, E.25 e E.29 a E.31, assinalados

na planta de cadastro das peças de suporte às operações de transformação fundiária, aplica-se o ressarcimento em espécie, mediante entrega da respetiva área de construção, edificada e sem encargos para os titulares dos prédios mencionados neste número.

4 — A todos os prédios do cadastro original aplica-se o índice médio de cedência de 0,5.

5 — O ressarcimento em espécie a que se refere o n.º 3 poderá ser realizado dentro ou fora da unidade de execução em que se localiza cada prédio original.

6 — Os prédios a que se refere o n.º 3 do presente artigo poderão ser adquiridos pelos proprietários dos prédios referidos no n.º 2, caso em que os correspondentes custos de aquisição serão deduzidos aos encargos de execução do Plano atribuíveis ao adquirente.

7 — Os proprietários dos prédios referidos no n.º 2 deste artigo ficam obrigados a comparticipar nos seguintes encargos de execução do plano, na mesma proporção em que é calculado o respetivo direito de edificabilidade:

a) Custos de elaboração do Plano de Pormenor e da execução das infraestruturas urbanas necessárias à sua implementação,

b) Encargos da reabilitação e adaptação a Centro Cívico do edifício existente, localizado no cruzamento da Ruas da Guiné e de Moçambique, o qual será cedido ao domínio municipal;

c) Encargos da execução dos espaços verdes e de utilização coletiva definidos no Plano;

d) Encargos do ressarcimento em espécie a atribuir aos proprietários dos prédios a que se refere o n.º 2 do presente artigo;

e) Encargos do realojamento das edificações precárias localizadas nos prédios A.01, A.03 e B.15;

f) Encargos com a elaboração dos projetos e com a execução das obras de requalificação das áreas de influência, conforme explicitado no programa de execução do Plano;

g) Encargos com a execução das medidas de minimização previstas no artigo 10.º deste regulamento, incluindo as que são a executar fora da área do Plano.

8 — Aos proprietários dos prédios referidos no n.º 2 deste artigo é reconhecido, na atribuição das parcelas edificáveis, a possibilidade de pagamento direto da respetiva quota-parte nos encargos do plano ou, em alternativa, a dedução desse valor à edificabilidade a receber, conforme valor padrão a estabelecer por via contratual.

9 — A alternativa de comparticipação nos custos a que se refere o número anterior deve sempre resultar de acordo entre as partes regulado por adequado instrumento contratual.

10 — A diferença entre as áreas cedidas para equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva no âmbito do Plano, e as áreas de cedência resultantes da aplicação do índice médio de cedência das unidades de execução norte e sul, é objeto de compensação ao município em conformidade com o estabelecido no regulamento municipal.

Artigo 33.º

Expropriações

O Município poderá em qualquer momento expropriar, total ou parcialmente, os prédios referidos no n.º 2 e 3 do artigo 32.º, com fundamento na utilidade pública da execução do plano de pormenor, designadamente para a realização de infraestruturas, arruamentos e espaços verdes públicos.

TÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 34.º

Entrada em vigor

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

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

53579 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53579_1107_PPPV_Cond.jpg

53590 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_53590_1107_PPPV_Imp1.jpg

53590 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_53590_1107_PPPV_Imp2.jpg

613011348