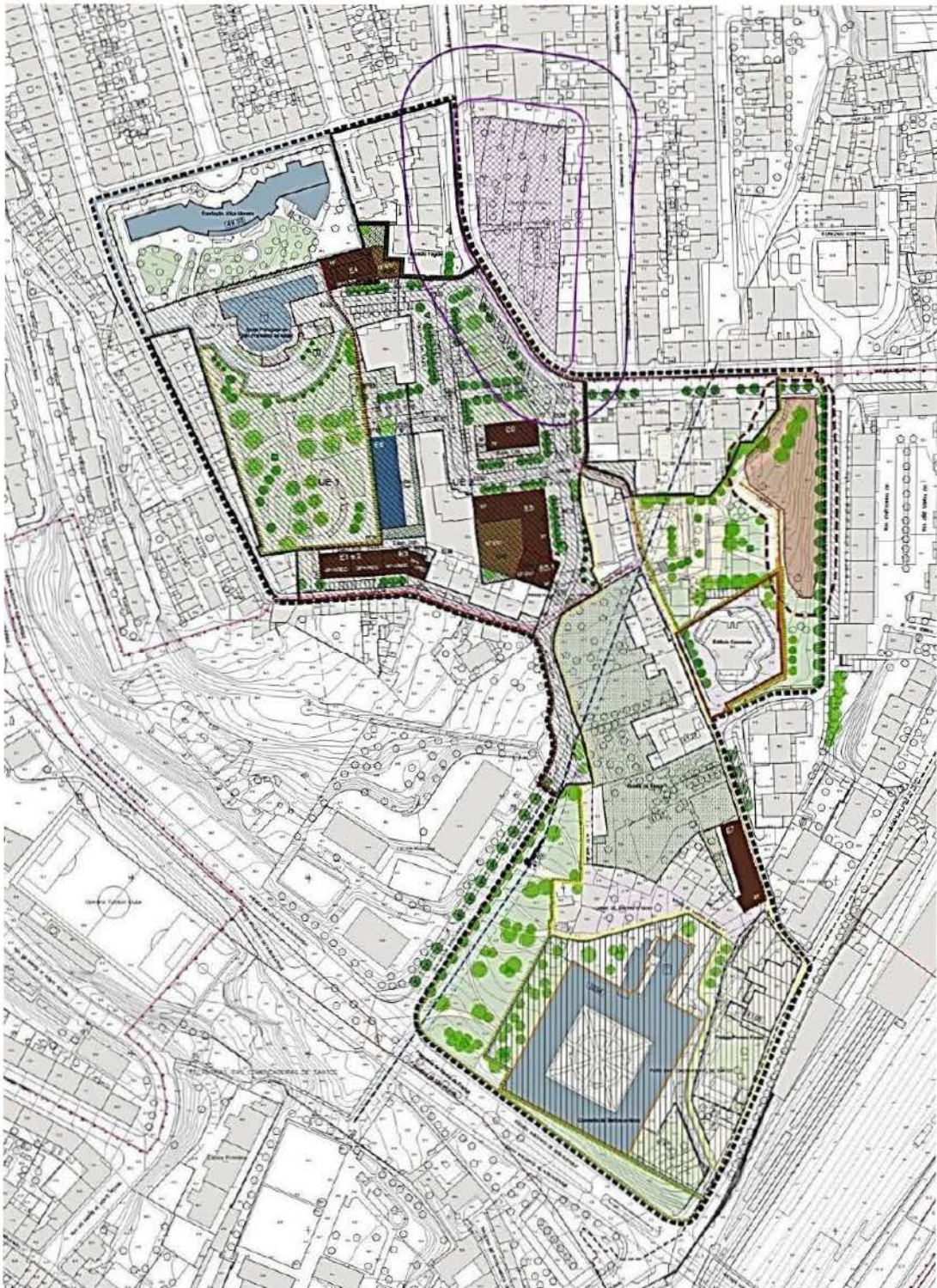


PLANO DE PORMENOR DA CALÇADA DAS LAJES

REGULAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DMU | DPU | Divisão de Planeamento Territorial

abril de 2021

ÍNDICE

TÍTULO I.....	7
DISPOSIÇÕES GERAIS	7
Artigo 1.º.....	7
Artigo 2.º.....	7
Artigo 3.º.....	8
Artigo 4.º.....	9
Artigo 5.º.....	9
TÍTULO II.....	10
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	10
Artigo 6.º.....	10
TÍTULO III	10
USO DO SOLO	10
CAPÍTULO I.....	10
Disposições gerais	10
Artigo 7.º.....	10
CAPÍTULO II	11
Sistemas de proteção de valores e recursos	11
SECÇÃO I.....	11
Valores e recursos ambientais e outras componentes ambientais.....	11
Artigo 8.º.....	11
Artigo 9.º.....	12
Artigo 10.º.....	12
Artigo 11.º.....	12
SECÇÃO II	13
Valores culturais.....	13
Artigo 12.º.....	13
SUBSECÇÃO I	13
Bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico e paisagístico	13
Artigo 13.º.....	13
Artigo 14.º.....	14
SUBSECÇÃO II	16
Bens culturais imóveis de interesse arqueológico e geológico.....	16
Artigo 15.º.....	16
Artigo 16.º.....	17
CAPÍTULO III.....	17



Condicionantes de infraestruturas	17
Artigo 17.º	17
CAPÍTULO IV	17
Do espaço urbano	17
SECÇÃO I	17
Disposições gerais	17
Artigo 18.º	17
SECÇÃO II	18
Espaços consolidados.....	18
SUBSECÇÃO I	18
Espaços consolidados centrais e habitacionais.....	18
Artigo 19.º	18
Artigo 20.º	18
SUBSECÇÃO II	19
Espaços consolidados de uso especial de equipamentos.....	19
Artigo 21.º	19
SECÇÃO III	20
Espaços a consolidar	20
SUBSECÇÃO I	20
Espaços centrais e habitacionais a consolidar	20
Artigo 22.º	20
Artigo 23.º	20
Artigo 24.º	21
Artigo 25.º	22
SUBSECÇÃO II	22
Espaços verdes de recreio e produção a consolidar	22
Artigo 26.º	22
CAPÍTULO V	23
Sistema de acessibilidades	23
Artigo 27.º	23
Artigo 28.º	24
Artigo 29.º	24
CAPÍTULO VI	25
Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e estacionamento público	25
Artigo 30.º	25
Artigo 31.º	25
TÍTULO IV	26

EXECUÇÃO DO PLANO.....	26
CAPÍTULO I.....	26
Programação e sistemas de execução do Plano.....	26
Artigo 32.º.....	26
CAPÍTULO II.....	27
Redistribuição de benefícios e encargos.....	27
Artigo 33.º.....	27
Artigo 34.º.....	27
Artigo 35.º.....	28
Artigo 36.º.....	29
Artigo 37.º.....	29
TÍTULO V.....	30
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	30
Artigo 38.º.....	30
Artigo 39.º.....	30
Artigo 40.º.....	30
Artigo 41.º.....	31

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA CALÇADA DAS LAJES

TÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto, âmbito e vinculação

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor da Calçada das Lajes, doravante designado por Plano ou PPCL, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. O PPCL é um instrumento de planeamento territorial que estabelece o regime de uso do solo para a respetiva área de intervenção, definindo o modelo de ocupação territorial, a organização das redes e sistemas urbanos e as regras de ocupação, transformação e utilização do solo.
3. A área de intervenção do PPCL, assinalada na Planta de Implantação, integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 6 – Graça/Beato (UOPG 6), como tal designada no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) em vigor, e é delimitada pelos seguintes arruamentos:
 - a) A norte, pela Rua Adolfo Coelho;
 - b) A nordeste, pela Avenida Afonso III;
 - c) A este, pela Rua do Forte de Santa Apolónia, pela Calçada das Lajes e pela Calçada da Cruz da Pedra;
 - d) A sudoeste, pela Avenida Mouzinho de Albuquerque, pela Rua Matilde Rosa Araújo e pela Rua do Alto do Varejão;
 - e) A oeste, pela Rua Lopes.
4. O PPCL é um instrumento de natureza regulamentar e vincula as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 2.º

Objetivos

São objetivos do Plano:

- a) Melhorar a qualidade urbana através da dotação de áreas para equipamentos de proximidade, da disponibilização de espaços públicos de utilização coletiva e da reorganização dos traçados viários, incluindo a requalificação de arruamentos existentes e a abertura de novos arruamentos, bem como o reordenamento do estacionamento público;



- b) Promover a articulação entre as diferentes malhas urbanas, de génese e morfologia diferenciadas, através da definição de regras que disciplinem a integração dos novos edifícios na paisagem urbana;
- c) Promover o incremento e a reabilitação da função residencial;
- d) Promover a requalificação da área histórica, nomeadamente através da conservação e valorização dos bens que integram a estrutura patrimonial municipal e da preservação da identidade e memória das (antigas) quintas;
- e) Promover a continuidade da estrutura ecológica e aprofundar a estrutura verde de proximidade através criação de três jardins públicos situados junto ao Convento de Santos-o-Novo, junto ao Forte de Santa Apolónia e no interior do quarteirão a sul da Igreja de São Francisco de Assis.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1. O PPCL é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação (Desenho 1);
 - c) Planta de Condicionantes (Desenho 2).
2. O PPCL é ainda acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, desagregada nas seguintes plantas:
 - i) Planta de Qualificação do Espaço Urbano (Desenho 3.1);
 - ii) Planta da Estrutura Ecológica Municipal (Desenho 3.2);
 - iii) Planta do Sistema de Vistas (Desenho 3.3);
 - iv) Planta de Riscos Naturais e Antrópicos I (Desenho 3.4);
 - v) Planta de Riscos Naturais e Antrópicos II (Desenho 3.5);
 - vi) Planta das Condicionantes de Infraestruturas (Desenho 3.6);
 - vii) Planta de Acessibilidades e Transportes (Desenho 3.7);
 - b) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM em vigor desagregada nas seguintes plantas:
 - i) Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I (Desenho 3.8);
 - ii) Planta de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II (Desenho 3.9);
 - c) Planta de Explicitação do Zonamento (Desenho 4);
 - d) Planta de Enquadramento (Desenho 5);
 - e) Ortofotomapa (Desenho 6);
 - f) Planta da Situação Existente (Desenho 6.1);

- g) Planta de Demolições (Desenho 6.2);
- h) Planta de Cadastro (Desenho 7);
- i) Planta de Transformação Fundiária (Desenho 8);
- j) Planta de Cedências (Desenho 8.1);
- k) Planta de Equipamentos (Desenho 9);
- l) Perfis (Desenho 10);
- m) Planta de Infraestruturas Viárias (Desenho 11);
- n) Plantas dos traçados esquemáticos das redes de drenagem de águas residuais e de abastecimento de água, eletricidade, iluminação pública, telecomunicações e gás existentes e previstas na área do Plano (Desenhos 12 a 18);
- o) Relatório de Fundamentação da Proposta;
- p) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- q) Estudo Acústico;
- r) Documento Síntese da Concertação;
- s) Relatório de Ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos definidos no Decreto-Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, no Regulamento do PDM em vigor e no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa, bem como os demais conceitos definidos na legislação e regulamentos aplicáveis.

Artigo 5.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

O PPCL integra e articula as orientações estabelecidas no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT), no Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML) e no PDM em vigor.



TÍTULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6.º

Âmbito e regime

1. Na área de intervenção do PPCL identificam-se as seguintes Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública, assinaladas na Planta de Condicionantes:
 - a) Imóveis classificados e respetivas zonas de proteção;
 - b) Sistema de infraestruturas de abastecimento de água (Canal do Alviela);
 - c) Servidão do aeroporto de Lisboa;
 - d) Zonas de proteção do Cemitério Judaico (zona *non aedificandi* – 10m e zona de proteção – 40m).
2. Nas áreas abrangidas pelas Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força das disposições do presente Plano.
3. Os imóveis classificados e respetivas zonas de proteção, mencionados na alínea a) do n.º 1 do presente artigo, encontram-se assinalados na Planta de Condicionantes e são os seguintes:
 - a) Convento de Santos-o-Novo (IIP 3234);
 - b) Forte de Santa Apolónia (restos), também denominado «Baluarte de Santa Apolónia» ou «Bateria do Manique» (IIP 4779).
4. As intervenções nos imóveis, conjuntos e sítios classificados ou em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção estão sujeitas ao regime legal específico de proteção e valorização do património cultural.

TÍTULO III
USO DO SOLO

CAPÍTULO I
Disposições gerais

Artigo 7.º

Classificação do solo

A área de intervenção do Plano é constituída, na sua totalidade, por solo urbano, compreendendo solo urbanizado e edificado e solos afetos à estrutura ecológica municipal, necessários ao equilíbrio do espaço urbano.

CAPÍTULO II
Sistemas de proteção de valores e recursos

SECÇÃO I
Valores e recursos ambientais e outras componentes ambientais

Artigo 8.º

Estrutura ecológica municipal

1. Na área de intervenção do Plano, a estrutura ecológica fundamental abrange os seguintes sistemas, assinalados na Planta da Estrutura Ecológica Municipal do PDM em vigor:
 - a) Sistema de corredores estruturantes, que na área do Plano integra o corredor estruturante do Arco Ribeirinho, o qual abrange a área envolvente ao Convento de Santos-o-Novo, a antiga Quinta do Roma, o Forte de Santa Apolónia e a antiga Quinta do Manique;
 - b) Sistema húmido, que na área do Plano integra áreas correspondentes a zonas aluvionares e zonas sujeitas a inundações, sendo interdita a sua ocupação com construção e a sua impermeabilização.
2. A estrutura ecológica integrada decorre da estrutura ecológica fundamental e, na área de intervenção do Plano, inclui:
 - a) Os Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar, assinalados na Planta de Implantação, contíguos ao Convento de Santos-o-Novo, ao Forte de Santa Apolónia e no interior do quarteirão a sul da Igreja de São Francisco de Assis;
 - b) O Logradouro Verde Permeável a Preservar da Quinta do Roma (CMP 41.27), assinalado na Planta de Implantação;
 - c) Os Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas que, na área do Plano, compreendem o logradouro do Convento de Santos-o-Novo (IIP 3234) e o logradouro do Palácio Pereira Forjaz (CMP 41.06);
 - d) Os eixos arborizados programados ao longo da Avenida Mouzinho de Albuquerque, da Avenida Afonso III, da Rua do Forte de Santa Apolónia (sem prejuízo de prévia avaliação da estabilidade geológica do Geomonumento) e da Rua Matilde Rosa Araújo e seu prolongamento.
3. Às áreas que integram a estrutura ecológica aplica-se o regime do PDM em vigor, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
4. No novo arruamento pedonal que estabelece a ligação entre a Avenida Afonso III e o Jardim Júlia Moreira, as novas árvores devem ser de copa estreita de forma a não comprometer a vista sobre o Rio Tejo.

Artigo 9.º

Sistema de vistas

1. Na área abrangida pelo PPCL, o sistema de vistas integra os seguintes subsistemas identificados na Planta do Sistema de Vistas que integra o PDM em vigor:
 - a) Subsistema da frente ribeirinha, onde se estabelecem relações visuais com o rio e o estuário;
 - b) Subsistema de pontos dominantes e subsistema de ângulos de visão, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente, nomeadamente a partir do Forte de Santa Apolónia e do Convento de Santos-o-Novo;
 - c) Subsistema de vales, onde se estabelecem relações visuais com as encostas e as zonas baixas da cidade, nomeadamente com o Vale de Chelas.
2. Nos espaços consolidados as operações urbanísticas estão sujeitas às regras estabelecidas no PDM em vigor.
3. Nos espaços a consolidar o Plano estabelece condicionamentos à altura e à implantação das novas edificações que respeitam e valorizam o sistema de vistas.

Artigo 10.º

Zonamento acústico

1. Toda a área de intervenção do Plano é classificada como zona mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.
2. Na área do Plano, que para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído constitui uma zona urbana consolidada, nas zonas onde se verifiquem níveis de ruído ambiente exterior superiores aos legalmente fixados, os novos edifícios habitacionais devem considerar valores do índice de isolamento sonoro acrescidos nos termos da alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º daquele Regulamento.

Artigo 11.º

Riscos naturais e antrópicos

Às áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos, identificadas nas Plantas de Riscos Naturais e Antrópicos I e II do PDM, aplica-se o regime previsto no PDM em vigor.

SECÇÃO II
Valores culturais

Artigo 12.º

Âmbito e regime

1. Na área de intervenção do Plano, a Estrutura Patrimonial Municipal integra os bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico, paisagístico, arqueológico e geológico que, pela sua particular relevância, devem ser especialmente tratados e preservados no âmbito dos atos de gestão e planeamento, com vista à respetiva valorização e integração urbana, sendo composta por duas categorias de bens:
 - a) Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e paisagístico;
 - b) Bens culturais imóveis de interesse predominantemente arqueológico e geológico.
2. A proteção dos valores culturais a que se refere o número anterior, nomeadamente relativos à Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, de ora em diante designada por Carta Municipal do Património (CMP), obedece ao regime previsto no PDM em vigor, sem prejuízo do previsto na subsecção seguinte.

SUBSECÇÃO I

Bens culturais imóveis de interesse arquitetónico, histórico e paisagístico

Artigo 13.º

Bens da Carta Municipal do Património

1. A Carta Municipal do Património é constituída pelos bens culturais imóveis de interesse predominantemente arquitetónico, histórico e paisagístico os quais, em função do seu valor relativo, integram as seguintes categorias patrimoniais:
 - a) Bens de valor patrimonial elevado: são bens que possuem um inestimável valor cultural e que refletem valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade – incluem designadamente imóveis e conjuntos classificados ou em vias de classificação, ou que, posteriormente à entrada em vigor do presente Plano, venham a ser objeto de processo de classificação;
 - b) Bens de valor patrimonial relevante: são bens de reconhecido valor cultural, designadamente arquitetónico, histórico, paisagístico, técnico e/ou artístico, com elevada integridade e coerência morfológica e construtiva e/ou representativos de uma época ou corrente estilística – incluem nomeadamente bens imóveis que integram séries tipológicas representativas da história da cidade e bens imóveis distinguidos com prémios de arquitetura e de engenharia;

- c) Bens de valor patrimonial de referência: são bens imóveis que refletem e contribuem para a memória coletiva e identidade do lugar – incluem nomeadamente bens imóveis que apresentam assinalável qualidade de acompanhamento na caracterização do ambiente urbano.
2. Na área de intervenção do Plano, a Carta Municipal do Património compreende os imóveis classificados mencionados no n.º 3 do artigo 6.º do presente Regulamento, de valor patrimonial elevado, assinalados na Planta de Implantação e na Planta de Condicionantes, e ainda os seguintes bens assinalados na Planta de Implantação:
- a) CMP 41.03 – (Antiga) Creche Júlia Moreira / (Antigo) Centro Maternal Infantil (Fundação Júlia Moreira) – Rua Adolfo Coelho, n.º 9; Rua Braamcamp Freire, n.º 1 e Rua Lopes, n.º 38-38A – Bem de valor patrimonial relevante;
 - b) CMP 41.06 – (Antigo) Palácio Pereira Forjaz / (Antiga) Quinta da Cruz da Pedra – Calçada da Cruz da Pedra, n.º 36-40 – Bem de valor patrimonial de referência;
 - c) CMP 41.20 – Casa de Água do Aqueduto do Alviela – Rua Matilde Rosa Araújo – Bem de valor patrimonial de referência;
 - d) CMP 41.27 – Quinta do Roma – Calçada das Lajes, n.º 3-17A – Bem de valor patrimonial relevante.

Artigo 14.º

Normas de intervenção

1. Às intervenções em bens da Carta Municipal do Património aplica-se o regime do PDM em vigor devendo estas, nomeadamente:
- a) Privilegiar a sua conservação e valorização a longo prazo, de forma a assegurar a sua identidade cultural e histórica e a evitar a sua destruição, descaracterização ou deterioração;
 - b) Respeitar as características substanciais do imóvel e/ou do conjunto e ter presente a possibilidade da sua fruição pela comunidade, num processo de contínua adaptação;
 - c) Respeitar o critério da autenticidade, no reconhecimento de cada época de construção.
2. Qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior, de bens imóveis classificados como de interesse público está sujeita a autorização expressa e acompanhamento do órgão competente da Administração Central, nos termos definidos na lei.
3. Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados como de interesse público, as obras de construção e quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos, a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, estão sujeitos a parecer prévio favorável do órgão legalmente competente, excetuando-se as obras de mera alteração no interior dos imóveis.

4. As operações urbanísticas sobre os demais bens da Estrutura Patrimonial Municipal obedecem ao disposto no n.º 8 do artigo 26.º do Regulamento do PDM em vigor mas, considerando os estudos constantes das Fichas Técnicas de Caracterização anexas ao Relatório de Fundamentação da Proposta do PPCL, apenas estão sujeitas a vistoria e a parecer patrimonial quando os órgãos decisores o entendam necessário, oficiosamente ou a requerimento do interessado ou contrainteressado.
5. O logradouro do Convento de Santos-o-Novo (IIP 3234) e os logradouros dos imóveis da Carta Municipal do Património assinalados na Planta de Implantação têm de ser especialmente tratados e preservados, ficando a sua requalificação paisagística sujeita a projeto de espaços exteriores que salvasse as características ambientais e patrimoniais, incluindo a área permeável preexistente e os elementos arbóreos de interesse, e respeite os sistemas de vegetação, de relevo e de circulação da água.
6. O projeto de espaços exteriores referido no número anterior deve incluir o levantamento prévio das preexistências inertes e vegetais, a caracterização e avaliação dos valores atuais e do passado e justificar a adequação das soluções propostas.
7. Na (Antiga) Creche Júlia Moreira (CMP 41.03), admite-se a realização de obras de conservação e alteração, desde que:
 - a) Não seja comprometida a conceção geral do edifício nem os seus elementos caracterizadores originais, nomeadamente a morfologia, a volumetria e a composição das fachadas, incluindo elementos de suporte como *pilotis*, a fenestração e os elementos de preenchimento e complementares dos vãos, como palas, portas e caixilharia metálica;
 - b) Seja salvaguardada a organização espacial original do edifício e os respetivos sistemas de circulação horizontal e vertical, como corredores e galerias, caixas de escadas e rampas, devendo designadamente, no núcleo central da (Antiga) Creche Júlia Moreira, ser salvaguardado o corredor e a galeria circulares, no piso térreo e no primeiro andar, respetivamente;
 - c) No interior do edifício, sejam preservadas as paredes interiores envidraçadas, a caixilharia e as portas metálicas originais.
8. No logradouro da (Antiga) Creche Júlia Moreira (CMP 41.03) deve ser preservada a conceção geral do espaço exterior e mantidos os muros de delimitação da propriedade e respetivos portões, bem como os elementos arbóreos de grande e médio porte caracterizadores da imagem do bem cultural e relevantes para o ambiente urbano.
9. No (Antigo) Palácio Pereira Forjaz (CMP 41.06), admite-se a realização de obras de conservação e alteração, desde que sejam preservados a volumetria e todos os elementos das fachadas identificativos da construção original ainda existentes, incluindo muros exteriores, fenestração, portais, portas e respetivas molduras, elementos em cantaria como cunhais, frisos e cornijas, elementos de remate como platibanda com balaústres e as chaminés de fogão de sala em alvenaria junto à fachada principal.



- 10.A Casa de Água do Aqueduto do Alviela, identificada na alínea c) do n.º 2 artigo anterior (CMP 41.20), deve ser objeto de obras de conservação e o espaço público envolvente deve ser sujeito a um projeto de espaços exteriores que contribua para a valorização e visibilidade daquele bem cultural.
- 11.Sem prejuízo da abertura de um novo arruamento no prolongamento da Rua Matilde Rosa Araújo e dos parâmetros urbanísticos especificados na Planta de implantação, aplicáveis ao Lote E7, nos termos do presente Plano, na Quinta do Roma (CMP 41.27) admite-se a realização de obras de conservação e alteração, desde que:
- a) Seja genericamente salvaguardada a morfologia e volumetria do conjunto edificado, particularmente os elementos constitutivos, compositivos e decorativos exteriores e interiores do edifício principal a sul, com o n.º 3 a 5 da Calçada das Lajes, incluindo a respetiva capela neogótica com acesso direto a partir da via pública;
 - b) Seja preservada a organização geral do espaço exterior da Quinta do Roma e a sua estrutura de compartimentação e, ainda, sejam salvaguardados os jardins formais a poente e a sul do conjunto edificado, com o respetivo lago e fonte ornamental, todos os elementos de cantaria que compõem o conjunto do portão a sul do jardim, os elementos de água originais de apoio à atividade agrícola, incluindo tanques e outros elementos do sistema de rega, bem como os elementos arbóreos de grande porte, marcantes na composição do espaço.

SUBSECÇÃO II

Bens culturais imóveis de interesse arqueológico e geológico

Artigo 15.º

Áreas de valor arqueológico

1. A área de intervenção do Plano é abrangida pela “Área de Nível Arqueológico III”, como tal assinalada na Planta de Implantação do presente Plano e corresponde a uma área condicionada de potencial valor arqueológico, aplicando-se-lhe o disposto no artigo 33.º do Regulamento do PDM em vigor e a demais legislação específica em matéria de salvaguarda do património arqueológico.
2. Sempre que, na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, forem identificados vestígios, bens ou outros indícios arqueológicos, devem aqueles ser interrompidos, dando-se imediato conhecimento do facto à Câmara Municipal e à entidade da Administração Central que tutela o património arqueológico, de forma a desencadear os procedimentos de salvaguarda previstos no regime legal específico.

Artigo 16.º

Geomonumento

1. A área de intervenção do Plano compreende o Geomonumento do Forte de Santa Apolónia, assinalado na Planta de Implantação, o qual deve ser preservado e valorizado tendo em conta o seu interesse científico, pedagógico e cultural, nomeadamente através da criação de um percurso que promova a acessibilidade ao local.
2. As intervenções referidas no número anterior estão sujeitas a projeto de espaços exteriores e não podem, em circunstância alguma, prejudicar as condições de estabilidade nem comprometer os valores geológicos em presença.

CAPÍTULO III

Condicionantes de infraestruturas

Artigo 17.º

Âmbito e regime

1. Na área de intervenção do Plano, o sistema de infraestruturas de abastecimento de água integra o Canal do Alviela, cuja proteção está definida em legislação específica.
2. A área de intervenção do Plano é ainda marginada por um coletor principal e por um interceptor que compõem o sistema de drenagem de águas residuais e determinam uma área de proteção à superfície e em subsolo nos termos definidos no Artigo 35º do PDM em vigor.

CAPÍTULO IV

Do espaço urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 18.º

Qualificação do solo

1. A área de intervenção do Plano integra, em função do uso dominante, do grau de urbanização do solo e do grau de consolidação morfotipológica, as seguintes categorias de solo, delimitadas na Planta de Implantação:
 - a) Espaços Consolidados Centrais e Habitacionais;
 - b) Espaços Consolidados de Uso Especial de Equipamentos;
 - c) Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar;
 - d) Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar;



2. Nos Espaços Centrais e Habitacionais, pela singularidade dos respetivos traçados e características de ocupação urbana, identificam-se os seguintes traçados urbanos com correspondência no PDM em vigor:
 - a) Traçados urbanos A, que correspondem a traçados orgânicos ou regulares;
 - b) Traçados urbanos B, que correspondem aos traçados planeados, organizados em quarteirão;
 - c) Traçados urbanos C, que correspondem a traçados de implantação livre.
3. A qualificação constante da Planta de Implantação resulta da adequação efetuada na Planta de Explicitação do Zonamento, elaborada com base na disciplina e nos fundamentos consagrados no PDM em vigor e ajustada à escala do Plano de Pormenor, bem como às condições da área territorial a que respeita.
4. Para cada categoria de solo, é estabelecido um conjunto de normas que regem as operações urbanísticas admitidas para cada edifício ou parcela e devem ser sempre considerados os diferentes regimes que lhe são aplicáveis, nomeadamente as normas de proteção de valores e recursos ambientais e culturais, prevalecendo o regime mais restritivo para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade e à urbanização.

SECÇÃO II

Espaços consolidados

SUBSECÇÃO I

Espaços consolidados centrais e habitacionais

Artigo 19.º

Usos

Nos espaços consolidados centrais e habitacionais aplica-se em matéria de usos o disposto no PDM em vigor tendo em consideração os respetivos traçados urbanos.

Artigo 20.º

Obras de demolição, construção, ampliação e alteração

1. Nos espaços consolidados centrais e habitacionais às obras de demolição, construção, ampliação e alteração aplica-se o regime estabelecido no PDM em vigor para os espaços consolidados centrais e habitacionais, tendo em consideração o respetivo traçado urbano, incluindo as regras relativas aos logradouros e à profundidade de empena, em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente Regulamento.
2. Na Calçada das Lajes admite-se a construção de mais um piso acima do solo nos edifícios existentes que apenas possuem um piso, desde que assegurado o seu adequado

- enquadramento nas características morfológicas do tecido urbano onde se insere e sem prejuízo das regras aplicáveis aos bens que integram a Carta Municipal do Património.
3. À construção do novo Lote E7 proposto, não se aplica o disposto nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 42.º do regulamento do PDM em vigor, admitindo-se para este lote um máximo de dois pisos e possibilidade de aproveitamento de sótão.
 4. Sem prejuízo do referido no ponto anterior, admitem-se quatro pisos e aproveitamento de sótão do lado do prolongamento da rua Matilde Rosa Araújo, na área delimitada por este novo arruamento, pela Calçada das Lajes e pela Travessa do Alto Varejão, caso venha a ser aprovada operação urbanística conjunta para a totalidade do quarteirão e desde que salvaguardado o carácter de continuidade dos muros/fachadas existentes do lado da Calçada das Lajes.
 5. Os logradouros verdes permeáveis a preservar são espaços não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, que integram a estrutura ecológica municipal e cujas características ambientais, culturais e paisagísticas devem ser preservadas e valorizadas, sendo interdita a sua ocupação com construção, admitindo-se apenas os percursos indispensáveis à fruição destes espaços, desde que os mesmos sejam executados com pavimentos permeáveis.

SUBSECÇÃO II

Espaços consolidados de uso especial de equipamentos

Artigo 21.º

Âmbito e regime

1. Nos Espaços Consolidados de Uso Especial de Equipamentos aplica-se às operações urbanísticas o disposto no PDM em vigor.
2. Deverá ser constituído o Lote da Igreja de São Francisco de Assis de acordo com a área que lhe corresponde no Registo Predial e tendo por referência o seu desenho na Planta de Implantação.
3. Sem prejuízo da vedação deste Lote, deverá ser garantido em permanência o acesso a viaturas de emergência à área de atual uso público a nascente e a norte da construção da Igreja de São Francisco de Assis (entre a construção e o Lote E4 proposto e entre a construção e o limite do lote da Fundação Júlia Moreira),

SECÇÃO III
Espaços a consolidar

SUBSECÇÃO I
Espaços centrais e habitacionais a consolidar

Artigo 22.º

Usos

1. Nos Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar admitem-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no PDM em vigor e sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Na área do Plano, as operações de loteamento devem assegurar que 20% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante na operação proposta.
3. No Lote E4 os dois pisos inferiores em semicave destinam-se a uso distinto do habitacional.
4. O piso térreo dos edifícios a construir nos novos Lotes E5 e E6, identificados na Planta de Implantação, destinam-se a uso distinto do uso habitacional.
5. O Lote E8 destina-se ao uso de Equipamento de Utilização Coletiva.
6. Quando se preveja a coexistência entre os vários usos urbanos, deve ser assegurada a compatibilidade com o uso habitacional, designadamente ao nível da segurança de pessoas e bens, ruído, vibrações, gases, efluentes e tráfego e não deve ser comprometido o equilíbrio e a harmonia da envolvente.
7. Nos edifícios em que se preveja a coexistência do uso habitacional com outros usos urbanos, devem ser assegurados acessos à via pública independentes dos do uso habitacional.

Artigo 23.º

Operações urbanísticas

1. As operações urbanísticas devem considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas e prever o remate da malha urbana preexistente de acordo com o desenho urbano definido na Planta de Implantação, contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.
2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, nas operações urbanísticas devem ser observados os parâmetros urbanísticos que constam na Planta de Implantação e respetivos perfis indicativos, nomeadamente no que respeita à área das novas parcelas ou lotes, à área e ao polígono máximo de implantação, ao alinhamento do plano marginal do edificado, à profundidade máxima de empena, ao número máximo de pisos e à superfície máxima de pavimento.
3. Admitem-se a alteração do número de lotes/parcelas e ajustamentos nos seus limites resultantes da divisão ou do emparcelamento dos novos lotes/parcelas identificados na

Planta de Implantação, desde que não seja comprometida a cedência das áreas destinadas a integrar o domínio municipal.

4. Nos novos edifícios a construir nos lotes E1 e 2, E3 e E4 o número máximo de pisos é o definido no quadro síntese que integra a Planta de Implantação.
5. No Lote E5 a altura máxima da fachada dos novos edifícios não pode ultrapassar a altura da fachada do edifício confinante, sito na Calçada das Lajes, n.º 61 (bloco sul, de 7 pisos), admitindo-se na fachada confinante o seu alinhamento desde que seja respeitada a superfície máxima de pavimento definida para este Lote.
6. No Lote E5.1 deverá ser respeitado o alinhamento dos pisos pelo edifício sito na Praceta do Alto do Varejão, 1-1D.
7. Nos novos edifícios a construir com frente para o Alto do Varejão, nos Lotes E1 e 2 e E3 admite-se a construção de um piso recuado, desde que não ultrapasse o limite definido pela linha reta a 45.º, traçada num plano vertical perpendicular à fachada, na linha média de cada bloco, a partir do alinhamento da edificação fronteira, definido pela intersecção do seu plano com o terreno exterior.
8. Os novos edifícios devem assegurar a adequada integração arquitetónica do acesso aos pisos em cave, os quais devem ser destinados a estacionamento.
9. Nos novos edifícios a construir nos Lotes E1 e 2 e E3, bem como no Lote E6, todas as fachadas confinantes com o espaço público têm de ser concebidas e ter tratamento arquitetónico equivalente.

Artigo 24.º

Superfície vegetal ponderada e logradouros

1. Em resultado do desenho urbano definido no Plano, a superfície vegetal ponderada (Svp) estabelecida no PDM em vigor, é observada globalmente, e não por operação urbanística, e é aplicada à totalidade da área dos novos lotes, incluindo o lote a constituir para a Igreja de São Francisco de Assis, excluída a área da parcela cedida para equipamento coletivo de uso público.
2. A Svp concretiza-se, quando possível, no interior dos lotes e nas áreas verdes existentes a ceder em torno da Igreja de São Francisco de Assis a que acrescem as restantes áreas a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva, incluindo as áreas pertencentes à categoria de Espaços Verdes de Recreio e Produção.
3. A ocupação dos logradouros das novas parcelas ou lotes está sujeita às seguintes regras:
 - a) É admitida a ocupação dos logradouros das novas parcelas ou lotes para estacionamento em cave, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte e das áreas assinadas na Planta de Implantação como Áreas Verdes Permeáveis, nas quais é interdita a construção acima e abaixo do solo;



- b) No Lote E4 a área do logradouro deve ser constituída por solo orgânico totalmente permeável sem construção acima e abaixo do solo, sem prejuízo da possibilidade de instalação dos pavimentos necessários à sua fruição, não podendo os mesmos ultrapassar 50% daquela área;
- c) Sobre o logradouro do Lote E6 deve ser constituído um ónus de utilização pública à superfície;
- d) No Lote E5 deve privilegiar-se o tratamento da área do novo edifício assinalada na Planta de Implantação como «cobertura ajardinada» com um mínimo de 0,3m de espessura de terra viva/substrato sobre laje;
- e) Não é admitida construção na restante área do lote onde se prevê a implantação do edifício E7, bem como no restante “Logradouro Verde Permeável a Preservar” das parcelas originais n^{os} 19, 20, 21 e 22.

Artigo 25.º

Edifícios existentes

1. Às operações urbanísticas a realizar em edifícios existentes à data de entrada em vigor do presente Plano aplicam-se as regras do PDM em vigor referentes aos espaços consolidados centrais e habitacionais, traçado urbano B, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. No âmbito das propostas do Plano devem ser demolidos os edifícios preexistentes necessários à concretização das operações de loteamento e das obras de construção nova previstas.

SUBSECÇÃO II

Espaços verdes de recreio e produção a consolidar

Artigo 26.º

Âmbito e regime

1. Os Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar são espaços não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, destinados a recreio e produção e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser desenvolvidas e valorizadas a fim de assegurar um conjunto de funções ecológicas no meio urbano.
2. A conceção dos Espaços Verdes de Recreio e Produção deve promover o aumento da sua resiliência, utilizando preferencialmente pavimentos permeáveis, uma modelação de terreno que permita a infiltração *in situ* e uma estrutura de vegetação adaptada às condições edafoclimáticas, bem como contribuir para o aumento da biodiversidade.

3. Os espaços verdes devem ser objeto de projeto de espaços exteriores e podem integrar infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo quiosques e estruturas amovíveis, admitindo-se ajustamentos ao desenho urbano definido na Planta de Implantação, de natureza indicativa.
4. O projeto de espaços exteriores do futuro Jardim a sul da Igreja de São Francisco de Assis deve prever o acesso a veículos de socorro que garanta a ligação permanente, e sem obstáculos, a partir da rede viária pública à fachadas tardoz dos novos edifícios a construir nos Lotes E1 e 2, e E3 e à frente para o jardim do Lote E8.
5. A modelação do terreno do jardim referido no ponto anterior deve minimizar a acumulação de águas a sudeste junto aos novos lotes, bem como junto às caves dos edifícios com frente para a Calçada das Lajes.
6. O jardim anexo ao Forte de Santa Apolónia deve incluir um acesso à Praça Dr. Ernesto Roma, para uso de veículos de socorro e emergência, com uma largura mínima de 3,5m livre de obstáculos, e possibilidade de manobra de marcha atrás, a estudar em projeto de acordo com a indicação da Planta de Implantação, prevendo um reforço do pavimento com características adequadas, que assegure a circulação de veículos pesados.

CAPÍTULO V
Sistema de acessibilidades

Artigo 27.º

Rede rodoviária

1. Na área de intervenção do Plano, a rede rodoviária é ordenada e hierarquizada e compreende os seguintes níveis:
 - a) 2.º Nível – Rede de Distribuição Principal – Avenida Mouzinho de Albuquerque;
 - b) 4.º Nível – Rede de Distribuição Local (rede de proximidade) – Avenida Afonso III, Calçada da Cruz da Pedra, Rua Matilde Rosa Araújo e respetivo prolongamento até à Avenida Afonso III;
 - c) 5.º Nível – Rede de Acesso Local (rede de bairro) – restantes arruamentos.
2. Sem prejuízo do cumprimento das funções e características das vias, definidas no anexo VI ao Regulamento do PDM em vigor, em sede de projeto de execução os traçados podem ser ajustados.
3. A concordância entre as cotas de soleira dos acessos aos edifícios, pelas entradas de serviço e de garagens, e o perfil dos arruamentos não poderá comprometer a continuidade da rasante dos passeios, devendo esta concordância, sempre que necessária, ser assegurada no interior da parcela ou lote, através de lajes ou rampas de transição.
4. Salvo em situações devidamente fundamentadas, os perfis longitudinais dos passeios que estão coerentes com o perfil longitudinal do arruamento, e os perfis transversais dos passeios, não poderão ser alterados para se adaptarem à arquitetura dos edifícios.

Artigo 28.º

Rede de mobilidade suave

1. Na área de intervenção do Plano, a rede de mobilidade suave abrange um conjunto de percursos pedonais que devem garantir condições de segurança física e conforto adequadas, acesso aos espaços públicos de recreio e lazer, aos equipamentos, às zonas de comércio e serviços e aos transportes públicos.
2. Na área de intervenção do Plano, a rede de percursos pedonais deve respeitar as seguintes regras:
 - a) Nos novos arruamentos, os passeios devem, sempre que possível, dispor de uma largura mínima de 3,00 m e assegurar a existência de um espaço livre para circulação com um mínimo de 2,00 m de largura, livre de obstáculos, de forma a garantir em toda a sua extensão um corredor desimpedido, com piso regular, ininterrupto e contínuo;
 - b) Nos arruamentos existentes que sejam objeto de remodelação e nos quais não seja possível cumprir as condições referidas na alínea anterior, os passeios devem assegurar uma largura livre não inferior a 1,20m, salvo situações devidamente justificadas;
 - c) Para efeito de cumprimento do disposto nas alíneas anteriores admite-se que sejam adotadas soluções de coexistência para utilização partilhada por peões e veículos, onde vigoram regras especiais de trânsito.

Artigo 29.º

Estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, nas operações de loteamento, nas obras de construção nova e de ampliação e nas alterações de utilização exige-se a observância dos parâmetros de estacionamento de uso privativo e de uso público definidos no Regulamento do PDM em vigor.
2. As necessidades de estacionamento público geradas pelas novas construções previstas para os Lotes E1 e 2, E3, E4 e E6 são satisfeitas à superfície, de acordo com o desenho urbano definido no Plano, e identificadas na Planta de Implantação.
3. Sob os Lotes E1 e 2 e E3 pode ser criado um parque de estacionamento comum, em cave, que abranja a totalidade da área dos novos lotes e que, além dos lugares de estacionamento de uso privativo, poderá incluir estacionamento de uso público nos termos previstos em Regulamento Municipal.
4. Os acessos ao estacionamento de uso privativo e de uso público a criar no interior dos Lotes E1 e 2 e E3 é feito a partir da Rua do Alto do Varejão.

5. No Lote E5, o primeiro piso do parque de estacionamento a construir em cave deve ser destinado a estacionamento de uso público nos termos previstos em Regulamento Municipal com uma capacidade mínima para 60 lugares.
6. A Câmara Municipal pode dispensar os equipamentos coletivos da observância dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo definidos no Regulamento do PDM em vigor com base em estudo de impacto de tráfego e transportes ou em situações devidamente justificadas em função do tipo de equipamento.
7. Admite-se ainda a criação de estacionamento de uso público no Lote E8, destinado a equipamento coletivo, desde que seja demonstrada a sua viabilidade construtiva de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO VI

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e estacionamento público

Artigo 30.º

Cedências

1. No âmbito das operações urbanísticas a realizar, e de acordo com a Planta de Implantação, são cedidas gratuitamente ao Município as áreas assinaladas na Planta de Cedências, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva e a infraestruturas, nomeadamente arruamentos viários e pedonais, e estacionamento público.
2. Para efeito do cálculo das áreas a ceder ao domínio público aplica-se a área de cedência média definida no Art.º 88º do Regulamento do PDM em vigor, de acordo com o disposto no Art.º 90º do mesmo Regulamento.
3. Ao excesso de áreas de cedência para espaços verdes de utilização coletiva, que resulta da proposta de construção de um grande jardim sobre a parcela original nº1, qualificada pelo PDM em vigor como Espaço Verde de Recreio e Produção, à qual não é atribuída edificabilidade média, aplica-se o índice de edificabilidade de 0,3, do qual resultam créditos de construção a atribuir ao seu proprietário.
4. Os créditos de construção assim obtidos não podem ser utilizados na parcela que lhe dá origem.

Artigo 31.º

Compensações

1. As compensações devidas pelo défice ou excesso de cedências para equipamento e espaços verdes de utilização coletiva, calculadas nos termos definidos em Regulamento Municipal, serão definidas através de contrato de urbanização a celebrar entre os

- proprietários ou entre os proprietários e o Município, aquando da realização das respetivas operações de loteamento ou operações de impacte relevante ou semelhantes a loteamento.
2. Caso se verifique a impossibilidade do cumprimento dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento público nos termos do n.º 2 do artigo 29.º do presente Regulamento, ficam os proprietários dos novos lotes obrigados ao pagamento da correspondente compensação em numerário nos termos definidos em Regulamento Municipal, atribuindo-se a cada lugar a compensar a área de 25m².
 3. Para a determinação do número de lugares de estacionamento a compensar pelos proprietários, são contabilizados os lugares de estacionamento público localizados no passeio confinante com a parcela ou lote, dentro do espaço delimitado pelos seus alinhamentos.
 4. No caso do Lote E4 são ainda considerados para o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento os novos lugares a criar no mesmo passeio e no passeio fronteiro.
 5. Quando as estruturas edificadas para estacionamento público se mantenham em titularidade privada, há lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ao Município nos termos definidos em Regulamento Municipal.

TÍTULO IV EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I Programação e sistemas de execução do Plano

Artigo 32.º

Princípios gerais

1. Nos Espaços Consolidados a execução do Plano realiza-se por meio de operações urbanísticas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do Art.º 20º do presente Regulamento.
2. Nos Espaços a Consolidar o Plano é executado através do Sistema de Cooperação e desenvolve-se no âmbito de uma ou mais Unidades de Execução, que poderão vir a integrar, na hipótese de faseamento das operações urbanísticas, duas Unidades Espaciais que constituem unidades territoriais de referência para efeitos da gestão territorial do Plano de acordo com a Planta de Implantação.
3. Os direitos e obrigações dos proprietários e dos demais titulares de direitos reais relativos a prédios abrangidos pelas Unidades de Execução são definidos por contrato de urbanização, cabendo aos participantes a redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do Plano, de acordo com os critérios estabelecidos na lei e no capítulo seguinte.

CAPÍTULO II
Redistribuição de benefícios e encargos

Artigo 33.º

Mecanismos de perequação

1. Fora das Unidades de Execução, o princípio de perequação compensatória é aplicado indiretamente através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos termos definidos em Regulamento Municipal.
2. Dentro das Unidades de Execução, a perequação de benefícios e encargos é efetuada através dos seguintes mecanismos:
 - a) Estabelecimento de um índice médio de edificabilidade;
 - b) Repartição dos custos de urbanização;
 - c) Estabelecimento de uma área de cedência média.
3. Nas áreas abrangidas pelas Unidades de Execução, os mecanismos de perequação referidos no número anterior devem ser utilizados de forma conjugada para garantir a justa repartição dos benefícios que resultem do Plano, assim como dos encargos necessários à sua execução.

Artigo 34.º

Distribuição de benefícios

1. Nas Unidades de Execução o índice médio de edificabilidade estabelecido para as áreas das parcelas originais qualificadas como Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar é 1,4.
2. O índice referido no ponto anterior aplica-se à área de cada parcela original incluída nessa categoria de solo urbano, excluídas as áreas que, à data de entrada em vigor do Plano, já integram o domínio público.
3. O arruamento existente de acesso nascente à Igreja de São Francisco de Assis, não é considerado para efeitos do cálculo da superfície de pavimento.
4. Para efeitos de perequação, e sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é o resultado da diferença entre a superfície de pavimento abstrata e a superfície concreta de pavimento que lhe é atribuída nos termos do Plano.
5. Dentro das Unidades de Execução, a superfície de pavimento abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados e corresponde ao produto do índice de edificabilidade estabelecido no n.º 1 pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário, qualificada como Espaço Central e Habitacional a Consolidar.

6. A superfície concreta de pavimento é expressa em metros quadrados e corresponde à superfície máxima de pavimento de cada lote constante no quadro inserido na Planta de Implantação.
7. São admitidos ajustamentos à superfície de pavimento das parcelas ou lotes, até um limite de 5%, a integrar em corpos balançados, pisos em cave ou aproveitamento de coberturas, desde que a superfície de pavimento total por Unidade de Execução não ultrapasse o que resulta da aplicação do n.º 1 do presente Artigo e da aplicação dos mecanismos de perequação.
8. Quando a superfície concreta de pavimento do proprietário for inferior à sua superfície de pavimento abstrata, o proprietário deve receber uma compensação correspondente a essa diferença.
9. Quando a superfície concreta de pavimento do proprietário for superior à sua superfície de pavimento abstrata, o proprietário deve compensar a superfície de pavimento correspondente a essa diferença.
10. As compensações referidas nos números 8 e 9 poderão ser efetuadas em numerário ou em espécie, entre proprietários ou entre proprietários e o Município, nos termos a definir em contrato de urbanização.

Artigo 35.º

Perequação de cedências

1. Considerando que grande parte da área de cedências para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva é assumida pelo proprietário da parcela original nº1 (excluída a área da Igreja de São Francisco de Assis), sem que a essa área seja atribuída edificabilidade, estabelece-se um mecanismo de perequação de cedências.
2. As áreas para espaços verdes e equipamento de utilização coletiva a ceder na parcela original nº1 resultam das cedências obrigatórias da edificabilidade atribuída à própria parcela e de parte das cedências provenientes da edificabilidade atribuída às restantes parcelas.
3. Os proprietários das parcelas que concretizam a edificabilidade proposta e que realizam parte das respetivas cedências obrigatórias na parcela original nº1, devem pagar a respetiva compensação urbanística ao proprietário dessa parcela, nos termos definidos em Regulamento Municipal.
4. A área de cedência objeto de perequação e a respetiva área a compensar são definidas no Programa de Execução e Financiamento.

Artigo 36.º**Repartição dos encargos de urbanização**

1. Para efeitos de perequação, os encargos de urbanização correspondem a todos os custos previstos na área do Plano com infraestruturas urbanísticas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.
2. Os custos estimados dos encargos referidos no número anterior, identificados no Programa de Execução e Plano de Financiamento que acompanha o PPCL, são suportados pelos proprietários nos termos a definir em contrato de urbanização.
3. Os encargos de urbanização com a abertura do novo arruamento no prolongamento da Rua Matilde Rosa Araújo até à Avenida Afonso III, incluindo o reperfilamento e a repavimentação do cruzamento e do troço norte da Calçada das Lajes a leste daquele arruamento, são suportados exclusivamente pelos proprietários a quem são atribuídos direitos concretos de construção.
4. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a comparticipação nos encargos de urbanização referidos no presente artigo é feita pelos proprietários das parcelas na proporção dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano.
5. A Câmara Municipal executa e assume os encargos com a realização das obras de infraestruturação geral situadas fora do âmbito das Unidades de Execução.
6. Admite-se que os privados se possam substituir ao Município na execução do jardim a sul da Igreja de São Francisco de Assis ou de outras obras de urbanização necessárias à viabilidade urbanística da(s) Unidade(s) de Execução, antecipando as respetivas despesas por conta do Município, podendo as mesmas ser consideradas para efeito de pagamento em espécie das taxas devidas, nos termos definidos em Regulamento Municipal, mediante acordo entre as partes.

Artigo 37.º**Execução das obras de urbanização pela Câmara Municipal**

1. A Câmara Municipal pode, por conta dos proprietários e com fundamento na utilidade pública da execução do Plano, promover a realização das obras de urbanização referidas no n.º 3 do artigo anterior, se necessário, com recurso à expropriação de terrenos ou edifícios nos termos do artigo 159.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. A execução das obras de urbanização referidas no número anterior e o pagamento das despesas suportadas com as mesmas efetua-se nos termos dos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
3. Nas situações previstas no n.º 1 do presente artigo, a posterior emissão de alvará de licença e comunicação prévia de loteamento na área de intervenção das Unidades de Execução

ficam condicionadas ao prévio pagamento das despesas realizadas pela Câmara Municipal, na proporção dos respetivos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano.

4. Quando a execução das obras de urbanização não seja precedida de operação de loteamento, a condição referida no número anterior aplica-se à emissão do alvará de licença e comunicação prévia de obras de construção nova na área abrangida pelas Unidades de Execução.
5. Através de contrato de urbanização, a execução das infraestruturas a que se refere o n.º 1 do presente artigo pode ser assumida por qualquer um dos proprietários das parcelas originais abrangidas pelas Unidades de Execução, que será reembolsado pelos demais proprietários através do mecanismo de perequação.
6. A Câmara Municipal pode ainda, nos termos de contrato de urbanização a celebrar entre as partes, assumir a execução de outras obras de urbanização por conta dos proprietários das parcelas originais abrangidas pelas Unidades de Execução, com direito a reembolso das respetivas despesas.

TÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38.º

Compatibilização com outros planos

Admitem-se ajustamentos de pormenor à rede viária, nomeadamente ao traçado da Rua do Alto do Varejão para efeitos da sua compatibilização com o Plano de Urbanização do Vale de Santo António.

Artigo 39.º

Regime supletivo

1. Sendo o PPCL o Instrumento de Gestão Territorial aplicável à área de intervenção do Plano, as suas disposições prevalecem sobre as normas do PDM em vigor que com elas estejam em contradição.
2. Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no PPCL, têm aplicação as disposições do PDM em vigor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis na área de intervenção do Plano.

Artigo 40.º

Revisão do Plano

1. A revisão do Plano pode decorrer:

- a) Da necessidade de adequação à evolução, a médio e longo prazo, das condições económicas, sociais, culturais e ambientais que determinaram a sua elaboração, tendo em conta os relatórios de avaliação da sua execução;
 - b) De situações de suspensão do Plano e da necessidade de sua adequação à prossecução dos interesses públicos que o determinaram.
2. O desenho do espaço público apresentado nos elementos gráficos que constituem o PPCL destina-se a ilustrar as suas principais opções, podendo ser pontualmente modificado sem necessidade de revisão do Plano, desde que sejam cumpridos os seus objetivos.

Artigo 41.º

Entrada em vigor

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

