



Plano de Pormenor do Cais do Paraíso

Regulamento

julho 2025

ÍNDICE

PREÂMBULO.....	4
TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 1.º - Âmbito territorial.....	5
Artigo 2.º - Objetivos.....	5
Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	5
Artigo 4.º - Conteúdo documental.....	5
Artigo 5.º - Conceitos.....	6
TÍTULO II – CONDICIONANTES.....	6
Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública.....	6
TÍTULO III – AMBIENTE E REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS.....	7
Artigo 7.º - Zonamento acústico.....	7
Artigo 8.º - Zonas Inundáveis / ARPSI – Ria de Aveiro.....	7
Artigo 9.º - Referências patrimoniais.....	7
TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS.....	8
CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	8
Artigo 10.º - Qualificação.....	8
Artigo 11.º - Condições de incompatibilidade.....	8
Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade.....	9
CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 1.....	9
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES COMUNS.....	9
Artigo 13.º - Caracterização.....	9
Artigo 14.º - Usos.....	9
SECÇÃO II – NOVA EDIFICAÇÃO.....	10
Artigo 15.º - Identificação/usos.....	10
Artigo 16.º - Tipologia e capacidade.....	10
Artigo 17.º - Integração visual.....	10
Artigo 18.º - Condições de edificabilidade.....	10
Artigo 19.º - Implantação.....	10
Artigo 20.º - Pisos.....	11
Artigo 21.º - Varandas.....	11
Artigo 22.º - Coberturas.....	11
Artigo 23.º - Materiais.....	11
Artigo 24.º - Equipamentos técnicos e de apoio.....	11
SECÇÃO II – PREEXISTÊNCIAS.....	11
Artigo 25.º - Identificação.....	11
Artigo 26.º - Operações urbanísticas.....	12
CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES.....	12
Artigo 27.º - Disposições gerais.....	12
Artigo 28.º - Canais Urbanos.....	13

Artigo 29.º - Espaço Verde Urbano	13
CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES.....	13
Artigo 32.º - Mobilidade Suave	13
Artigo 33.º - Estacionamento	14
CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA.....	14
Artigo 34.º - Áreas de utilização pública	14
Artigo 35.º - Infraestruturas gerais	15
TÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO	15
Artigo 36.º - Execução	15
Artigo 37.º - Faseamento	16
TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS	16
Artigo 38.º - Elaboração e organização de projetos.....	16
Artigo 39.º - Regime Supletivo	16
Artigo 40.º - Atualizações	16
Artigo 41.º - Vigência.....	16

PREÂMBULO

O presente Regulamento visa transpor as opções estratégicas que decorreram do processo de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, de forma a concretizar territorialmente os objetivos da sua elaboração, que assentam nas seguintes premissas:

- Promover a articulação com a estrutura urbana existente e com o espaço natural envolvente;
- Garantir a qualidade ambiental e a valorização do espaço público;
- Adotar medidas de adaptação e mitigação das alterações climáticas, bem como de eficiência energética e de utilização racional dos recursos;
- Definir os parâmetros urbanísticos e de distribuição dos usos e funções programados.
- Assumir a instalação de um hotel de referência, capaz de responder a uma procura diferenciada e com elevado padrão de exigência, como âncora da intervenção de requalificação deste território.

A elaboração do Plano visa fomentar a colmatação dos vazios urbanos que subsistem nesta área que, em termos globais, constitui uma das mais simbólicas e dinâmicas entradas na cidade. Esta operação sustenta-se na revitalização da área, de forma a afirmar as suas especificidades paisagísticas e urbanísticas, garantindo a integração urbana e a sustentabilidade territorial, considerando novas atividades e funções, mais consentâneas com os atuais modos de vida, planeando assim uma requalificação que valorize o espaço público e potencie o desenvolvimento da cidade.

É neste contexto que se fundamenta a oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, enquanto instrumento de gestão territorial próprio para estabelecer as bases e as orientações adequadas à requalificação do ambiente urbano daquela área, no sentido de afirmar a identidade urbana e promover a competitividade o desenvolvimento do Município.

Os pressupostos da revisão do PDM, que veio reformular o planeamento urbano do Município, assente na territorialização das fortes relações entre Homem/Natureza e História/Futuro, foram sublinhados no Plano.

Face à experiência municipal de gestão urbanística na implementação de outros Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), por forma a facilitar a leitura e compreensão e garantir a uniformidade da estrutura dos respetivos regulamentos, tomou-se como modelo de referência o do Plano de Pormenor do Centro, recentemente publicado.

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Âmbito territorial

1. O presente Regulamento aplica-se à área do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso, adiante designado por Plano.
2. A área do Plano encontra-se representada na *Planta de Implantação* e circunscreve-se à seguinte delimitação: a nordeste pela Rua do Alavário, a sudeste pelo Canal do Paraíso e pelo Esteiro do Matadouro e a oeste pela Rua Condessa Mumadona Dias e Rotunda das Pirâmides.

Artigo 2.º - Objetivos

São objetivos deste Plano:

- a) Reestruturação morfológica e funcional com promoção da centralidade urbana e de multifuncionalidade.
- b) Dinamização económica e valorização turística, contribuindo para afirmar a região como destino turístico, aumentando a oferta de alojamento turístico de qualidade superior.
- c) Qualificação do espaço público e integração de soluções de modos suaves.
- d) Valorização ambiental, eficiência energética e resiliência climática.

Artigo 3.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O Plano integra e articula as orientações e disposições estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM), estando a sua área classificada como Solo Urbano e qualificada como Espaço Central Tipo 1 (EC1) e Espaços Verdes, na subcategoria Espaço Verde Urbano (EV1) e Canais Urbanos.
2. O Plano é abrangido pelo “Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Liz – RH4A (PGRI) “2022-2027.

Artigo 4.º - Conteúdo documental

1. Os elementos que constituem o Plano são os seguintes:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação e quadro de síntese;
 - c) Planta de Implantação - Distribuição funcional por pisos;
 - d) Planta de Condicionantes.
2. Os elementos que acompanham o Plano são os seguintes:
 - a) Relatório – Fundamentação da Proposta e Execução do Plano
 - b) Relatório de fundamentação para a não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE);
 - c) Planta de Localização;
 - d) Planta da Situação existente;
 - e) Extratos das Plantas de Ordenamento e da Planta de Condicionantes do PDM;
 - f) Extrato da Carta da REN;
 - g) Planta de Zonamento;

- h) Plantas de Infraestruturas:
 - i. Rede de abastecimento de água;
 - ii. Rede de drenagem de águas pluviais;
 - iii. Rede de distribuição de gás natural;
 - iv. Rede de média tensão;
 - v. Rede de baixa tensão e iluminação pública;
 - vi. Rede de drenagem de águas residuais;
 - vii. Rede de telecomunicações;
- i) Planta de compromissos urbanísticos;
- j) Relatório e Extratos do Mapa de Ruído:
 - i. Classificação de zonas sensíveis e zonas mistas;
 - ii. Classes de níveis sonoros – Indicador Lden;
 - iii. Classes de níveis sonoros – Indicador Ln;
 - iv. Compatibilidades - Indicador Lden;
 - v. Compatibilidades - Indicador Ln;
- k) Ficha de Dados Estatísticos;
- l) Perfis e planta de modelação do terreno;
- m) Relatório de Ponderação das Participações da Discussão Pública.

Artigo 5.º - Conceitos

Para efeitos do presente Regulamento são adotados os conceitos técnicos fixados na legislação e regulamentos aplicáveis.

TÍTULO II – CONDICIONANTES

Artigo 6.º - Servidões e restrições de utilidade pública

1. Na área do Plano identifica-se a presença de vários bens de utilidade pública e de interesse coletivo que, decorrente diretamente da Lei, são sujeitos a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente:
 - a) Recursos Naturais
 - i. Recursos hídricos: Domínio Público Hídrico - Leito e Margem das Águas do Mar (Domínio Público Marítimo);
 - ii. Recursos Ecológicos: Reserva Ecológica Nacional; Zona de Proteção Especial (ZPE) – Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação (ZEC) – Ria de Aveiro;
 - b) Infraestruturas
 - i. Rede Elétrica: Servidão das Linhas de Média Tensão – subterrânea.
2. Aos bens de utilidade pública e de interesse coletivo, identificados no ponto anterior, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, quer estejam ou não representadas na *Planta de Condicionantes*, os quais prevalecem sobre as demais disposições de regime de uso do solo, constantes do Plano.
3. Os limites de Parcelas, representados na *Planta de Implantação* do Plano, que se sobrepõem ao Domínio Público Marítimo (DPM), identificado naquela planta e na Planta de

Condicionantes do Plano, não constituem direitos de titularidade privada dos respetivos terrenos, estando ainda o uso e a ocupação nestas áreas, sujeitos ao disposto na legislação aplicável, designadamente a obtenção prévia de título de utilização dos Recursos Hídricos, nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31 de maio.

TÍTULO III – AMBIENTE E REFERÊNCIAS PATRIMONIAIS

Artigo 7.º - Zonamento acústico

Para efeitos do cumprimento do regime legal de poluição sonora conferido pelo Regulamento Geral do Ruído (RGR), o Plano inscreve-se em Zonas Mistas, pelo que devem ser respeitados os seguintes valores limite de exposição:

- a) L_{den} – Indicador de ruído diurno-entardecer-noturno, 24 horas – Nível sonoro máximo admissível ≤ 65 dB (A);
- b) L_n – Indicador de ruído noturno - Nível sonoro máximo admissível ≤ 55 dB (A).

Artigo 8.º - Zonas Inundáveis / ARPSI – Ria de Aveiro

1. As Zonas Inundáveis identificadas na *Planta de Implantação* pelo limite da maior cheia conhecida, encontra-se protegida pelo Sistema de Eclusa e Comportas, que impede a propagação do efeito das marés, fazendo contenção de cheias, com gestão e monitorização, em permanência durante 24 horas, pela Câmara Municipal de Aveiro.
2. Nas Zonas Inundáveis/ARPSI – Ria de Aveiro, para efeitos de uso e ocupação do solo, deve observar-se o disposto na RCM n.º 63/2024, de 22-04, que aprovou o PGRI do Vouga, Mondego e Liz (RH4A), nomeadamente no seu Anexo IX.
3. As operações urbanísticas devem, obrigatoriamente, apresentar estudo adequado que demonstre que o empreendimento projetado não é suscetível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens, em especial pelo método construtivo e materiais a utilizar.

Artigo 9.º - Referências patrimoniais

1. Na *Área de Sensibilidade Arqueológica baixa*, identificada no extrato da Planta de Ordenamento – Património Arqueológico do PDM, e que abrange a totalidade da área do Plano, sem embargo da aplicação das respetivas disposições do regulamento do PDM, devem ser consideradas as seguintes medidas:
 - a) Previamente à execução das empreitadas decorrentes da implementação do Plano, devem ser realizados trabalhos arqueológicos de prospeção arqueológica, que devem incidir nas áreas terrestre e submersa;
 - b) A realização dos trabalhos arqueológicos deve integrar também arqueólogo(s) da vertente náutica e subaquática na direção técnico-científica;
 - a) Se no decorrer das prospeções e do acompanhamento arqueológico forem achadas estruturas patrimoniais complexas, designadamente, embarcações e infraestruturas portuárias, deverão ser comunicadas ao CNANS, no prazo máximo de 48 horas;

1. A reabilitação do moinho deverá ser precedida de registo patrimonial sumário e a adotadas soluções de arquitetura e engenharia que permitam a sua adequada salvaguarda e valorização, atribuindo-lhe função educativa, museológica e de fruição pública.
2. As demais referências patrimoniais e históricas da génese deste local devem ser consideradas no projeto do espaço verde.

TÍTULO IV – ESPAÇOS URBANOS

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º - Qualificação

1. A qualificação do solo constante da *Planta de Zonamento*, tendo como base a disciplina e os fundamentos do PDM, resulta da necessária adequação e ajustamento à escala e detalhe do Plano de Pormenor, bem como, às condições excecionais e específicas de localização desta zona singular da cidade e especificidade funcional proposta.
2. A área do Plano, de acordo com o PDM integra-se em Solo Urbano, considerando-se, para efeitos de ocupação, uso ou transformação do solo, as seguintes categorias funcionais:
 - a) Categoria: Espaços Centrais;
 - i. Subcategoria: Espaço Central Tipo 1 (EC1);
 - b) Categoria: Espaços Verdes;
 - i. Subcategoria: Espaço Verde Urbano (EV1);
 - ii. Subcategoria: Canais Urbanos (EV2).
3. Esta classificação reconhece o carácter multifuncional da área, permitindo a coexistência de usos residenciais, comerciais, turísticos, culturais e equipamentos, promovendo simultaneamente a requalificação dos valores ambientais e paisagísticos presentes.

Artigo 11.º - Condições de incompatibilidade

Considera-se existirem condições de incompatibilidade de usos sempre que a ocupação, edificação ou a atividade:

- a) Dê lugar à produção de fumos ou emanações gasosas, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbe gravemente as condições de segurança e de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Constitua fator de risco para a integridade de pessoas e bens e acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão ou toxicidade;
- d) Prejudique a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Configure intervenções que contribuam para a descaraterização ambiental ou provoquem efeitos nocivos para o ambiente;

- f) Contribua para a desqualificação estética da envolvente, pelas suas dimensões ou outras características não conformes com a escala urbana ou com o espaço envolvente;
- g) Corresponda a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente, quanto ao Regulamento de Atividade Económica e Industrial (REAI), ao Regulamento Geral do Ruído (RGR) e ao Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios e respetivo Regulamento Técnico.

Artigo 12.º - Eficiência e Sustentabilidade

Visando o equilíbrio do ambiente urbano, a eficiência energética e a utilização racional dos recursos, contribuindo para a captura de carbono e a redução da temperatura urbana, nas intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas deve privilegiar-se:

- a) A criação de estruturas arbóreas e arbustivas nos espaços de utilização pública, nos logradouros e nas coberturas das edificações, recorrendo a soluções paisagísticas que incorporem espécies vegetais autóctones ou adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono;
- b) O aumento de áreas permeáveis e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
- c) A implementação e a integração de soluções que estimulem a mobilidade suave.
- d) A promoção da introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano, visando a eficiência energética do espaço público, ao nível dos sistemas de iluminação pública e outras estruturas urbanas;
- e) A promoção da utilização de energias renováveis e da sua gestão inteligente através da adoção de sistemas integrados de produção para autoconsumo, com soluções que incorporem medidas mitigadoras dos consumos energéticos;
- f) A promoção de sistemas de separação de resíduos urbanos e sistemas de recolha, tratamento e reutilização das águas residuais para fins domésticos e ou de rega;

CAPÍTULO II – ESPAÇO CENTRAL TIPO 1

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES COMUNS

Artigo 13.º - Caracterização

O Espaço Central Tipo 1 (EC1) corresponde a uma área privilegiada da cidade, dotada de múltiplos usos e funções e valorizada pelos fatores ambientais e paisagísticos presentes, onde se pretende reforçar a centralidade urbana, promovendo a consolidação e o desenvolvimento urbano com características de modernidade e sustentabilidade territorial.

Artigo 14.º - Usos

1. Nas Parcelas identificadas na *Planta de Implantação* admitem-se os usos constantes do respetivo quadro síntese (Anexo I deste regulamento), nomeadamente, Habitação, Comércio, Equipamentos, Serviços, Estabelecimentos de restauração e bebidas, Empreendimento turístico e respetivas atividades e funções complementares necessárias

ao seu funcionamento, desde que não criem condições de incompatibilidade, definidas no artigo 11º deste Regulamento.

2. Na conjugação de usos deve ser assegurada a respetiva compatibilidade, designadamente ao nível da segurança de pessoas e bens, ruído, vibrações, gases, efluentes, tráfego e estacionamento e não deve ser comprometido o equilíbrio e a harmonia da envolvente.

SECÇÃO II – NOVA EDIFICAÇÃO

Artigo 15º - Identificação/usos

A edificação proposta para a Parcela 6 destina-se à instalação de um empreendimento turístico, que se deve conformar com o regime jurídico de instalação e funcionamento de empreendimentos turísticos.

Artigo 16º - Tipologia e capacidade

1. O empreendimento turístico é do tipo - hotel, categoria, no mínimo, de 4 (quatro) estrelas,
2. A capacidade máxima do empreendimento turístico é de 600 (seiscentas) camas instaladas em 300 (trezentas) unidades de alojamento (UA), das quais 50, no máximo, podem ser apartamentos.

Artigo 17.º - Integração visual

A edificação deverá constituir um elemento arquitetónico de referência contemporânea, que adote princípios de composição arquitetónica e adequação morfológica qualificada, devidamente integrada no contexto urbano e valorizadoras da imagem da entrada na cidade.

Artigo 18º - Condições de edificabilidade

1. Apenas é admissível a construção de muros estritamente necessários à clara configuração do espaço privado, como garantia da privacidade do funcionamento do empreendimento turístico, bem como por razões de topografia/modelação do terreno.
2. Todas as áreas não ocupadas por edifícios e/ou pelos equipamentos, serviços ou infraestruturas de apoio deverão ser espaços verdes, fundamentalmente permeáveis, podendo vir a ser admitidos, pontualmente, materiais semipermeáveis.

Artigo 19.º - Implantação

1. A implantação do edifício acima e abaixo do solo deve inscrever-se no correspondente polígono base de implantação, respeitando os alinhamentos e recuos representados na *Planta de Implantação* e na *Planta de Implantação – Distribuição funcional por pisos* e os demais parâmetros definidos neste Regulamento.
2. Admite-se que fora do polígono de base de implantação acima do solo apenas possam ocorrer caixas de escada de acesso e segurança ligadas à área de estacionamento, representadas na *Planta de Implantação* do Plano, permitindo-se, devidamente justificada, outra localização e número.

Artigo 20.º - Pisos

1. Pela excepcionalidade da natureza e função programada, o número máximo de pisos admitido acima do solo é de 12 (doze), conforme estabelecido na *Planta de Implantação e na Planta de Implantação – Distribuição funcional por pisos e respetivo quadro de áreas*.
2. A altura entre pisos acima do solo terá como referência o valor mínimo de 3,40 m (três metros e quarenta centímetros) e o máximo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros).
3. O número mínimo de pisos abaixo do solo é 2 (dois), podendo ser aumentado até um máximo de 3 (três) para cumprimento dos parâmetros estabelecidos no artigo 33.º - Estacionamento.

Artigo 21.º - Varandas

A profundidade máxima admitida para as varandas é de 2,00 m (dois metros).

Artigo 22.º - Coberturas

A cobertura do edifício deve ser plana, podendo incorporar soluções de “cobertura verde”.

Artigo 23.º - Materiais

Os materiais a adotar, designadamente os de acabamento e revestimento deverão cumprir elevados padrões de qualidade e modernização/ inovação, associados à imagem contemporânea do edifício, visando a sua harmonia formal e cromática.

Artigo 24.º - Equipamentos técnicos e de apoio

1. A localização dos equipamentos técnicos e de apoio deve respeitar as regras do Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro (RUMA) aplicáveis.
2. As áreas técnicas que venham a ocorrer acima da última laje de cobertura e a instalação de equipamentos exteriores devem resultar numa solução arquitetónica integrada e não devem provocar impacto visual significativo.

SECÇÃO II – PREEXISTÊNCIAS

Artigo 25.º - Identificação

Para efeitos do presente Regulamento consideram-se preexistências as atividades, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, à data da entrada em vigor do Plano, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
- c) Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, designadamente, os decorrentes de licenças de loteamento, informações prévias favoráveis e aprovações de projetos de arquitetura válidos e eficazes, bem como de alienações promovidas pela

Câmara Municipal ou outros compromissos juridicamente vinculativos para o Município, inerentes, designadamente, a hastas públicas, contratos e escrituras;

- d) Edificações não licenciadas e legalizáveis nos termos do artigo 44.º do regulamento da 1.ª revisão do PDM.

Artigo 26.º - Operações urbanísticas

1. Na edificação da Parcela 1 admitem-se obras de conservação e de alteração, que delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações, admitindo-se ainda obras de reconstrução, sendo que os parâmetros urbanísticos relativos à área de implantação, área de construção e número de pisos, existentes à data da publicação do Plano, não podem ser excedidos.
2. Nas edificações das Parcelas 2 a 4 admitem-se obras de conservação e de alteração, que delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações, não se admitindo obras de reconstrução, devendo a sua eventual demolição dar lugar à ampliação do espaço verde envolvente, fundamentalmente permeável, contribuindo para o aumento da resiliência climática do território, aplicando-se nesta situação o disposto no artigo 36º.
3. Na Parcela 5 admitem-se todas as operações urbanísticas e no caso de obras de ampliação, o aumento da área de implantação deve inscrever-se no polígono de base de implantação definido na Planta de implantação do Plano, não podendo a construção exceder 2 (dois) pisos.
4. São admitidas alterações de uso desde que não criem condições de incompatibilidade e não provoquem desconformidade com os parâmetros urbanísticos e as demais disposições do Plano.

CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES

Artigo 27.º - Disposições gerais

1. Os *Espaços Verdes*, incluem *Canais Urbanos e Espaços Verdes Urbanos*, parcialmente inseridos na Estrutura Ecológica Municipal (EEM), conforme delimitação expressa na respetiva planta que acompanha o PDM.
2. Os *Espaços Verdes* correspondem a zonas que cumprem uma função relevante no equilíbrio do meio urbano e na captura de carbono, configurando um carácter estruturante e de articulação dos diferentes Espaços, apoiado em elementos do sistema hídrico, em áreas verdes e em alinhamentos arbóreos.
3. Os *Espaços Verdes* estão sujeitos a projeto de arranjos exteriores a aprovar, devendo integrar áreas para recreio, jogos, convívio e encontro, percursos pedonais e de bicicletas,

acessos eventuais de veículos e pequenos edifícios ou estruturas de apoio à fruição destas áreas.

4. Os projetos referidos no ponto anterior, quando incidam em área do Domínio Público Marítimo, deverão ser licenciados pela entidade competente.
5. As espécies a utilizar nos Espaços Verdes e nos alinhamentos arbóreos identificados na Planta de Implantação devem ser espécies autóctones ou bem adaptadas às condições edafoclimáticas locais, com baixas necessidades hídricas, de fertilização e de manutenção, espécies atrativas para polinizadores e fauna auxiliar, com resistência natural a pragas e doenças, com maior potencial de captura de carbono, contribuindo para a valorização da biodiversidade urbana e para a criação de conforto térmico nos espaços urbanos.
6. Nestes Espaços deverão ser adotados pavimentos em materiais permeáveis ou semipermeáveis.
7. Deverão ser adotadas estratégias de mitigação dos consumos de água de rega, nomeadamente e sempre que possível, através da previsão, em fase de projeto, da utilização de água de rega proveniente de abastecimentos alternativos ou complementares à rede potável de abastecimento público.

Artigo 28.º - Canais Urbanos

Os Canais Urbanos integram o Esteiro do Matadouro, que se pretende alargar para criação de um plano de água, possibilitando a criação de um cais para embarcações, sem embargo da aplicação da legislação específica e das regras constantes no regulamento municipal próprio.

Artigo 29.º - Espaço Verde Urbano

O Espaço Verde Urbano incorpora áreas verdes e arborizadas, nele se admitindo:

- a) Infraestruturas, que se venham a demonstrar como necessárias e desde que não ponham em causa as características de Espaço Verde;
- b) pequenos edifícios ou estruturas leves de apoio à fruição destas áreas desde que:
 - i. Se desenvolvam num só piso ou que, justificadamente, resultem de uma adequada adaptação à topografia do local;
 - ii. A área de implantação não exceda 15 % da área pública em que se localizam;
 - iii. Não ponham em causa o valor patrimonial, a identidade do local e as características de Espaço Verde;
 - iv. Não coloquem em causa a segurança de pessoas e bens.

CAPÍTULO V – SISTEMA DE ACESSIBILIDADES

Artigo 32.º - Mobilidade Suave

1. Na área do Plano a rede de mobilidade suave é constituída pelo conjunto de trajetos cicláveis e percursos pedonais, garantindo continuidades sem barreiras físicas, em condições de segurança e conforto adequadas.

2. Os passeios devem assegurar a existência de um espaço livre para circulação com um mínimo de 1,5 metros de largura, livre de obstáculos e com piso regular.
3. Quando um acesso automóvel cruze um passeio, a constituição deste deve ser reforçada para suportar as cargas dos veículos, não devendo ser alterada a sua cota de nível por esse facto e o desnível entre a rua e o passeio deve ser vencido por rampa integrada na respetiva guia com cantos de concordância boleados.
4. Admite-se que sejam adotadas soluções de coexistência para utilização partilhada por peões e veículos onde vigoram regras especiais de trânsito, devendo a pavimentação destes arruamentos compartilhados ser diferenciada e considerar os materiais assinalados no respetivo projeto.

Artigo 33.º - Estacionamento

1. O número de estacionamentos deverá responder às necessidades, face ao número de fogos, unidades de alojamento (UA) ou à área de construção (a.c.), e de acordo com os valores mínimos a seguir indicados, arredondando, por excesso às unidades, os valores obtidos:
 - a) Habitação: 1 lugar/ 1 fogo;
 - b) Comércio e serviços: 1 lugar/50 m² a.c.;
 - c) Equipamentos: adequado à tipologia, número de colaboradores e ou utentes;
 - d) Hotéis: 1 lugar/ 5 UA; 1 lugar de pesados-tomada e largada de passageiros.
 - e) Outros Empreendimentos Turísticos: 1 lugar / 1 UA; 1 lugar de pesados-tomada e largada de passageiros.
2. Para além das áreas necessárias à garantia de estacionamento suficiente na Parcela 6, podem ser criadas áreas destinadas a estacionamento de uso público.
3. O acesso viário aos pisos de estacionamento da Parcela 6 está definido na planta de implantação.
4. As rampas de acesso aos pisos subterrâneos de estacionamento, quando não sejam feitas por tramos retos, não podem ter inclinação superior a 15% e devem apresentar nos seus arranques superior e inferior tramos de concordância.

CAPÍTULO VI – INFRAESTRUTURAS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

Artigo 34.º - Áreas de utilização pública

1. As lajes de cobertura dos pisos abaixo do solo da Parcela 6, correspondentes às áreas de utilização pública, designadamente, áreas verdes, arruamentos, estacionamentos e passeios devem ser maciças e calculadas para suportar cargas correspondentes ao uso e

à acessibilidade prevista, com uma altura livre que garanta a eventual integração de áreas verdes ajardinadas e de infraestruturas.

2. O acesso e fruição destas áreas privadas de utilização pública não podem ser vedados ao utilizador público.
3. A manutenção destas áreas privadas de utilização pública, bem como da impermeabilidade das lajes de cobertura dos pisos abaixo da cota de soleira é da responsabilidade dos proprietários.

Artigo 35.º - Infraestruturas gerais

1. Sem embargo da informação constante das Plantas de Infraestruturas - Rede de Média Tensão e Rede de Baixa Tensão e Iluminação Pública, o equipamento necessário e adequado para ligação à rede de fornecimento de energia elétrica na Parcela 6, deverá ser integrado na edificação, cumprindo os aspetos regulamentares específicos.
2. As caixas de intersecção e válvulas de manobra das infraestruturas gerais devem localizar-se no interior da Parcela, preferencialmente, em área adjacente às entradas do edifício, podendo, excecionalmente, admitir-se outras localizações, em casos devidamente justificados e desde que não crie desordenamento urbanístico ou condições de incompatibilidade.
3. A colocação de grelhas ou quaisquer elementos salientes, associados a infraestruturas de natureza privada localizadas no Espaço Verde Urbano, devidamente integradas no respetivo projeto de arranjos exteriores e não podem prejudicar a utilização pública desse Espaço.
4. A rede de drenagem de águas pluviais na Rua Condessa Mumadona Dias não pode ter qualquer ligação por gravidade às redes da Rua de Alavário e Rua Eduardo Ala Cerqueira/Cais do Paraíso.
5. A nova rede de drenagem de águas residuais está dimensionada para o uso previsto e efluentes calculados para a Parcela 6, o que inclui o reforço da central elevatória da rua Eduardo Ala Cerqueira.

TÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 36.º - Execução

1. Para a execução do Plano o sistema adotado é o de cooperação.
2. Para a concretização dos espaços públicos previstos no Plano, está programada aquisição dos respetivos terrenos, não se tendo definido mecanismos de perequação compensatória.

3. Caso não seja alcançado entendimento para a concretização das aquisições, poder-se-á recorrer à expropriação por utilidade pública, nos termos do RJIGT.
4. O Plano será executado através da realização de operações urbanísticas, nos termos definidos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no RUMA.

Artigo 37.º - Faseamento

1. O faseamento da execução do Plano encontra-se estabelecido no Programa de Execução e Plano de Financiamento, parte integrante do Relatório de fundamentação do Plano, estabelecendo -se o horizonte temporal para a sua execução 2035.
2. Os custos estimados dos encargos de urbanização indicados no programa de execução e plano de financiamento que acompanham o Plano, são suportados pelo proprietário ou pela Câmara, ou partilhados nos termos a definir em contrato de urbanização.

TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38.º - Elaboração e organização de projetos

1. Para além das peças instrutórias regulamentares, os projetos a submeter a apreciação Municipal devem incluir plantas e alçados de conjunto, na escala 1:200.
2. As peças gráficas devem conter cotas altimétricas georreferenciadas em sistema de coordenadas ETRS89, PTM06.
3. Os alçados devem identificar os materiais a empregar e respetivas cores, indicando dimensões e ou estereotomia.
4. As cotas de soleira identificadas nas plantas do Plano constituem valores de referência, que carecem de validação no local.

Artigo 39.º - Regime Supletivo

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no Plano, têm aplicação as disposições do PDM em vigor, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 40.º - Atualizações

As referências expressas ou decorrentes de diplomas legais ou regulamentares consideram-se efetuadas aos que lhes vierem a suceder sobre a mesma matéria, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação ou extinção.

Artigo 41.º - Vigência

1. Este Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.
2. Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor do Cais do Paraíso caducam as Medidas Preventivas estabelecidas para a respetiva elaboração.

ANEXO I

Quadro Síntese, constante da Planta de Implantação

PARCELA N.º	Área da parcela (m²)	Área do polígono base de implantação (m²)		Nº de pisos		Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)		Usos	Capacidade máxima	
		abaixo do solo	acima do solo	aB	Ac		abaixo do solo	acima do solo		n.º camas	Unidades de alojamento (UA)
1	1 072	-	-	1	5	-	-	-	Preexistência	-	-
2	139	-	-	-	4	-	-	-	Preexistência	-	-
3	304	-	-	-	2	-	-	-	Preexistência	-	-
4	174	-	-	-	2	-	-	-	Preexistência	-	-
5	1 037	-	771	-	2	-	-	-	C/S/E/R	-	-
6	7 030	6 656	4 239	2	12	3 947	13 312	32232	Hotel *	600	300

ÁREA DO PLANO = 2,7 ha					
ÁREAS TOTAIS (m²)				TOTAIS (n.º)	
Parcelas	Polígono de base de implantação	Área máxima de construção	Áreas verdes	Parcelas	Unidades de alojamento (UA)
9 756	5 010	45 544	12900	6	300

Ac = nº máximo de pisos Acima do solo

aB = nº mínimo de pisos aBaixo do solo

C/S/E = Comércio, Serviços, Equipamento, Restauração e bebidas

* categoria mínima de 4 estrelas