

## **PROJECTO DE MATRIZ DE REGULAMENTO DE PLANO DE PORMENOR DE UMA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

Na aplicação desta matriz de regulamento a cada plano de pormenor em concreto, haverá que eliminar os capítulos ou secções que não interessem ao caso, mantendo-se sempre os dois primeiros e o último capítulos.

### **CAPÍTULO I**

#### **Disposições Gerais**

Artigo 1º - Âmbito Territorial

Artigo 2º - Objectivos

Artigo 3º - Faseamento da execução do plano quando tal se justifique face à sua dimensão e complexidade.

Artigo 4º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Artigo 5º - Conteúdo Documental

Artigo 6º - Definições

### **CAPÍTULO II**

#### **Servidões e Restrições de Utilidade Pública**

Artigos....Relação das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública identificadas na planta de condicionantes. Caso o plano faça propostas que no futuro venham a constituir servidões ou restrições de utilidade pública, estas não são registadas na planta de condicionantes nem constarão deste capítulo. A título de exemplo indicam-se as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Recursos Hídricos (Domínio Público Hídrico, albufeiras de águas públicas, perímetros de protecção de captação de águas subterrâneas);
- Recursos Geológicos (áreas cativas, áreas de reserva e perímetros de protecção);
- Áreas de Reserva e Protecção de Solos e Espécies Vegetais (REN, RAN, aproveitamentos hidro-agrícolas, áreas protegidas, áreas incluídas na Rede Natura, regime florestal, áreas percorridas por incêndios, árvores de interesse público, montado de sobro e de azinho);
- Património Edificado (zonas de protecção de imóveis classificados como património cultural, zonas de protecção de edifícios públicos e outras construções de interesse público);

- Infra-estruturas Básicas (Regime de Utilidade Pública das Infra-estruturas de Saneamento Básico, servidão das linhas de alta tensão, servidões de gás natural, servidões de gás de petróleo liquefeito e de produtos refinados);
- Infra-estruturas de Transportes e Comunicações (zonas *non aedificandi* rodoviárias, zonas *non aedificandi* ferroviárias, servidões aeronáuticas, servidões radioeléctricas, servidões de sinalização marítima);
- Equipamentos (zonas *non aedificandi* dos edifícios escolares, servidões militares, zonas de protecção de estabelecimentos prisionais e tutelares de menores, zonas *non aedificandi* de serviços aduaneiros e dependências);
- Actividades (zonas de segurança de instalações de fabrico e armazenagem de produtos Explosivos, zonas sensíveis e zonas mistas para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído);
- Cartografia e Planeamento (zona de protecção de marcos geodésicos).

As zonas inundáveis a delimitar nos aglomerados urbanos atingidos por cheias devem ser registadas, de acordo com o artigo nº.2 do DL n.º 364/98 de 21 de Novembro, na planta de implantação.

### **Capítulo III**

#### **Uso do Solo e Concepção do Espaço**

##### **Secção I**

##### **Disposições Gerais**

Artigos...Identificação de valores culturais e naturais a proteger e a valorizar.

Artigos...Identificação de áreas de gestão de acordo com sectores orgânicos do plano ou fases da sua execução, quando for o caso.

Artigos...Circulação e estacionamento.

##### **Secção II**

##### **Qualificação do Solo**

Artigos...Identificação de subcategorias (áreas com alguma uniformidade em matéria de predomínio de funções urbanas características, intensidade de ocupação e tipologia de edificação).

No caso do plano de pormenor (PP) abranger áreas classificadas como rurais, no respectivo PDM, ou áreas classificadas como urbanas, mas ainda não abrangidas por plano de urbanização (PU), deverá ser explicitado o zonamento numa planta de zonamento (elemento de

acompanhamento do PP), elaborada na escala 1/5000 ou 1/10000, de acordo com a disciplina prevista no PDM.

### **Secção III**

#### **Uso do Solo**

Artigos ...Disposições aplicáveis às subcategorias identificadas na secção anterior, nomeadamente, no que se refere aos usos compatíveis com a função dominante.

Artigos.....Limitações não abrangidas por servidões ou restrições de utilidade pública.

### **Capítulo IV**

#### **Operações de Transformação Fundiária**

Artigos.....Relativos a operações de reparcelamento e de loteamento urbano.

Artigo.....Dimensão mínima do lote ou outros parâmetros urbanísticos que convenha limitar.

Artigo.....Áreas de cedência para o domínio público municipal.

### **Capítulo V**

#### **Equipamentos de Utilização Colectiva**

Dado que o DL n.º 380/99, de 22-9, apenas exige a localização dos equipamentos, a definição da implantação das construções em planta e dos respectivos parâmetros é facultativa. Na falta de indicação dos parâmetros urbanísticos deverão ser adoptados os recomendados pelas entidades de tutela sectorial, ou no caso de não existirem os veiculados pelas Normas para Programação e Caracterização de Equipamento Colectivo – Colecção Informação 6 da DGOTDU.

Note-se que o PP deverá acautelar o dimensionamento mínimo previsto na Portaria n.º 1136/2001 de 25-9, quanto às áreas para equipamentos colectivos e espaços verdes e de uso colectivo, áreas de estacionamento privativo e público, bem como quanto ao dimensionamento mínimo das infra-estruturas (arruamentos e passeios). O não cumprimento do standard mínimo proposto por aquela portaria deverá ser expressamente justificado no relatório do plano.

## **Capítulo VI**

### **Obras de Urbanização**

Artigos ....Obras de Urbanização – Concepção, desenvolvimento e características dos elementos construtivos. Modelação do terreno. Infra-estruturas viárias e estacionamento. Infra-estruturas do subsolo e seus órgãos (redes de drenagem, de abastecimento de água, de energia eléctrica, de gás e de telecomunicações).

Artigos....Mobiliário e equipamento urbano.

## **Capítulo VII**

### **Espaços Verdes e de Utilização Colectiva**

Artigos....Espaços Verdes – Concepção, dimensionamento e características dos elementos construtivos. Modelação do Terreno. Infra-estruturas viárias e estacionamentos. Infra-estruturas do subsolo e seus órgãos. Obras de construção civil e pavimentações. Plantações e sementeiras.

Artigos....Mobiliário urbano.

## **Capítulo VIII**

### **Remodelação dos Terrenos**

Artigos...Áreas a remodelar (áreas a impermeabilizar, características da remodelação, utilização)

## **Capítulo IX**

### **Edificação e Demolição**

#### **Secção I**

#### **Edificações Existentes**

Artigos...Intervenções no edificado existente (obras de reconstrução, obras de ampliação, obras de alteração, obras de conservação, obras de demolição e outras intervenções)

Artigos...Configuração geral da edificação (composição das fachadas e das coberturas, disposições de volumes – andares recuados)

Artigos...Implantação dos edifícios (alinhamentos, profundidade, afastamentos para obras de ampliação)

.Artigos...Parâmetros urbanísticos (para obras de ampliação e obras de alteração – número de pisos, cêrceas)

Artigos...Áreas livres, anexos, vedações.

## **Secção II**

### **Novas Edificações**

Artigos...Configuração geral da edificação

Artigos...Implantação dos edifícios (inclui disposições relativas a “alinhamentos” e “profundidades” no caso de colmatação em áreas consolidadas.

Artigos...Parâmetros urbanísticos (recomenda-se que as obras de construção sejam caracterizadas em quadro anexo ao regulamento e na planta de implantação que defina lote a lote ou parcela a parcela os seguintes parâmetros urbanísticos – área do lote, área de implantação, área máxima de impermeabilização, área de construção segundo os usos previstos e abaixo e acima do solo, número de fogos segundo o tipo, número de pisos acima e abaixo do solo, cêrcea, altura da construção, estacionamento e áreas livres).

Artigos...Tipologia dos fogos (o plano deverá indicar as tipologias dos fogos a serem construídos, ou, na dificuldade da fixação do número exacto de fogos por tipo, a área de construção destinada a habitação e o número máximo de fogos a serem construídos.

Artigos...Áreas livres, anexos, vedações.

## **Secção III**

### **Elementos Construtivos**

Artigos...Aspecto exterior (coberturas, revestimentos, vãos, corpos balançados, e recuados, marquises, caixilharias, estores e portas e cores e materiais).

Artigos ...Sinalética.

Artigos...Instalações técnicas especiais.

## **Secção IV**

### **Disposições Especiais**

Artigos... Requisitos de acesso dos cidadãos com mobilidade condicionada / eliminação de barreiras arquitectónicas, requisitos de segurança contra riscos de incêndio, requisitos de conforto térmico e requisitos acústicos.

## **Capítulo X**

### **Utilização das Edificações**

Artigos...Utilizações possíveis para os edifícios existentes e propostos, e em que condições cada utilização se poderá estabelecer ou alterar nos diversos tipos de edifícios e em cada área do plano (habitação, comércio, restauração, serviços, indústria e armazéns, equipamento de utilização colectiva, empreendimento turístico). Recomenda-se que os usos previstos sejam definidos no quadro de parâmetros urbanísticos – área de construção / uso previsto - , admite-se contudo que se proceda à identificação do uso dominante das edificações na planta de implantação, estabelecendo-se no regulamento as condições relativas às restantes utilizações compatíveis.

Artigos...Alteração da utilização (prescrições relativas à alteração da utilização dos edifícios, bem como à afectação dos espaços resultantes da sua ampliação ou reconstrução).

## **Capítulo XI**

### **Execução do Plano**

Artigos...A estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção.

Artigos...Unidades de execução (remeter para a planta de implantação onde estão definidas as unidades de execução previstas).

Artigos...Sistemas de execução (definição dos sistemas de execução aplicáveis às unidades de execução identificadas).

Artigos...Perequação compensatória (aplicação dos mecanismos de perequação – índice médio, área de cedência média ou repartição dos custos de urbanização – às unidades de execução).

Artigos... Expropriações.

## **Capítulo XII**

### **Disposições Finais**

Artigo...Norma revogatória (indicar quais as disposições / normas de instrumentos de gestão territorial preexistentes que são revogadas ou alteradas, indicar que com a entrada em vigor do PP caducam as medidas preventivas estabelecidas para o mesmo – quando ainda em vigor).

Artigo...Entrada em vigor e vigência.

## **ANEXO**

Os quadros ou outros anexos, quando existirem, devem ser numerados e devidamente referenciados no articulado.