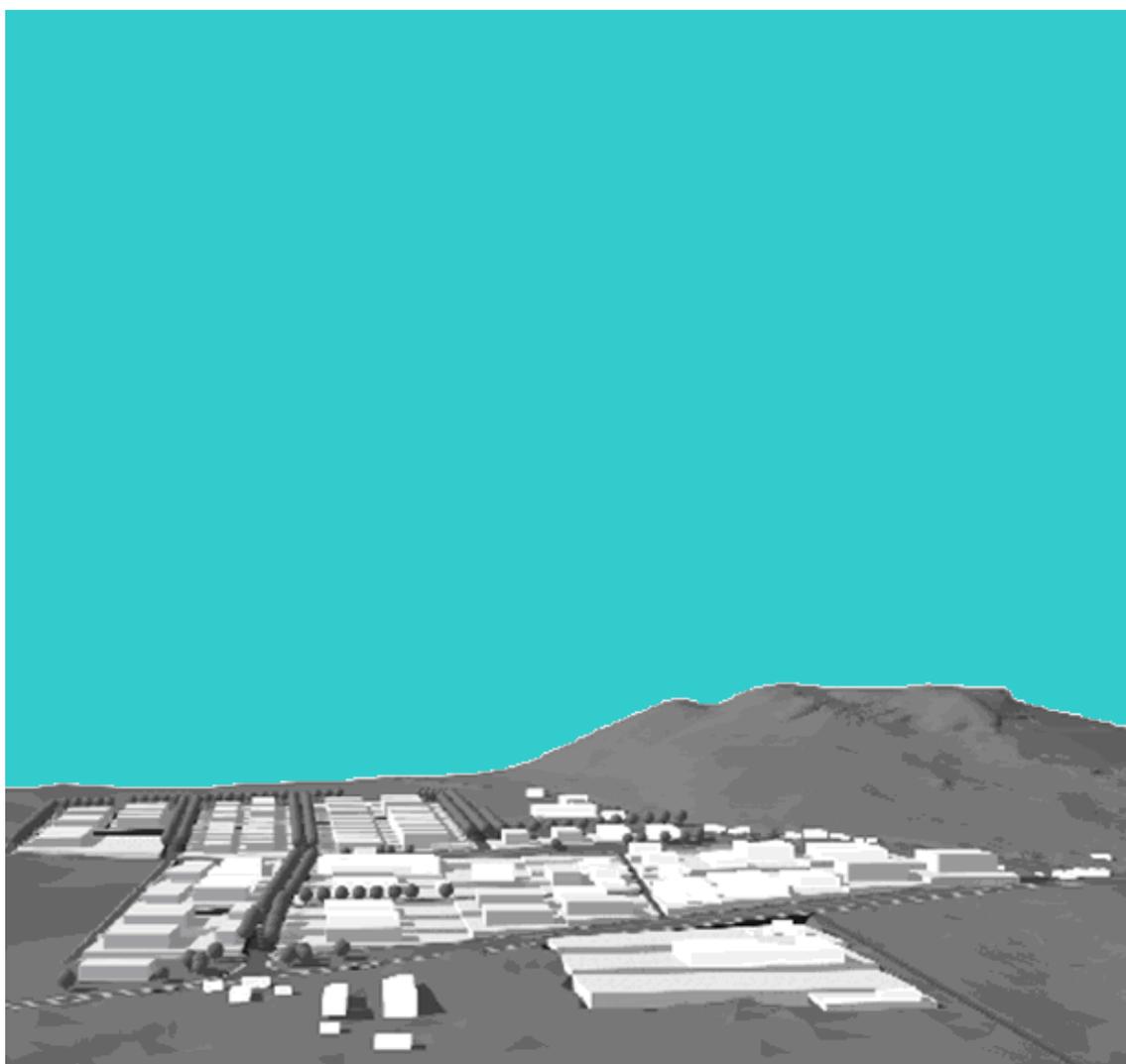


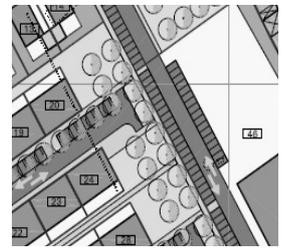


GUIA ORIENTADOR Plano de Pormenor



ccdrc

| comissão de coordenação e desenvolvimento regional do centro



Nota de apresentação

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), no âmbito das suas competências nos domínios do planeamento, ordenamento do território, coordenação estratégica e desenvolvimento económico, social e ambiental, iniciou um conjunto de ações de divulgação e orientação para o processo de elaboração dos PMOT.

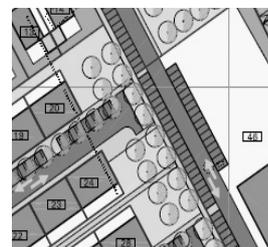
Inserido nessas ações, a CCDRC elaborou, em 2011, o “Guia Orientador – Revisão do PDM” e apresenta agora o “Guia Orientador – Plano de Pormenor”.

O Plano de Pormenor (PP) é um instrumento determinante para o processo de planeamento, desenvolvendo e concretizando propostas de ocupação de qualquer área do território municipal.

Este plano estabelece com detalhe a conceção da forma urbana, sendo a mais exigente e rígida figura de plano municipal de ordenamento do território (PMOT).

Este guia não pretende ser uma compilação técnica e legislativa ou definir metodologias e modelos rígidos, mas sim constituir um contributo para um território mais qualificado e sustentável.

Ficha técnica



Coordenação

Margarida Bento

Direção de Serviços do Ordenamento do Território

Carla Velado Santos

Divisão do Ordenamento do Território e Conservação da Natureza

Autoria

Maria Alexandra Grego

Maria da Graça Gabriel

Divisão do Ordenamento do Território e Conservação da Natureza

Edição

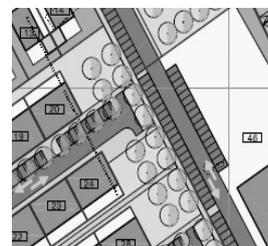
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

Rua Bernardim Ribeiro, n.º 80

3000-069 Coimbra

www.ccdrc.pt

Índice

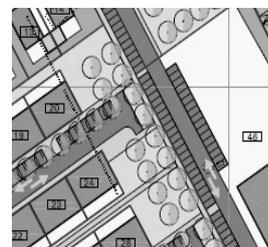


1. Introdução	
1.1 – Objetivos do Guia	4
1.2 – Estrutura do Guia	4
1.3 – A quem se destina	5
2. Elaboração do PP – o processo	
2.1 – Conceito	6
2.2 – Objetivos	7
2.3 – Elaboração	7
2.4 – Contratualização	8
2.5 – Acompanhamento	8
2.6 – Concertação	10
2.7 – Participação	10
2.8 – Aprovação, publicação e publicitação	11
2.9 – Depósito	12
3. Cartografia	12
4. Modalidades específicas do PP	13
5. Conteúdo do Plano	
5.1 – Enquadramento legal	22
5.2 – Conteúdo material	22
5.3 – Conteúdo documental	35
5.3.1 – Elementos que constituem o Plano	35
5.3.1.1. – Regulamento	35
5.3.1.2. – Planta de implantação	44
5.3.1.3. – Planta de condicionantes	48
5.3.2. – Elementos que acompanham o Plano	53
5.3.2.1. – Relatório	53
5.3.2.2. – Relatório ambiental	54
5.3.2.3. – Peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária	60
5.3.2.4. – Programa de execução e plano de financiamento	60
5.3.2.5. – Planta de enquadramento	63
5.3.2.6. – Planta da situação existente	63
5.3.2.7. – Relatório e/ou planta de compromissos urbanísticos	63
5.3.2.8. – Extratos dos elementos que constituem os PMOT em vigor na área do PP	63
5.3.2.9. – Peças desenhadas contendo elementos técnicos (plantas de trabalho)	64
5.3.2.10. – Relatório de ponderação da discussão pública	68
5.3.2.11. – Ficha de dados estatísticos	69
5.4 – Plano de Pormenor com efeitos registais	69
5.5. – Execução e Compensação	70
5.5.1. – Sistemas de Execução	70
5.5.2. – Unidades de Execução	71
5.5.3. – Perequação Compensatória	71
5.6. – Outros elementos que acompanham o Plano	75
5.6.1. – Classificação acústica e relatório sobre a recolha de dados acústicos	75
5.6.2. – Cartografia de risco de incêndio	77
5.6.3. – Exclusão de áreas da REN	79
5.6.4. – Exclusão de áreas da RAN	80

Bibliografia

Lista de acrónimos

1. Introdução



1.1. Objetivos do Guia

O “Guia Orientador – Plano de Pormenor” tem como **principal objetivo** apoiar o processo de elaboração do PP, sistematizando as fases e os procedimentos que lhe são inerentes previstos na legislação em vigor, procurando assim contribuir para a melhoria do sistema de planeamento.

Este documento não pretende ser uma compilação técnica/legislativa nem definir metodologias e modelos rígidos, mas sim reunir orientações de apoio à elaboração dos planos de pormenor, por forma a que estes sejam exequíveis e as soluções por eles preconizadas se traduzam num território mais qualificado.

Dada a escala de elaboração destes planos, vinculação jurídica e inerente ligação à gestão e portanto aos cidadãos em geral, os PP obrigam a um maior cuidado na sua elaboração, desde a caracterização – onde avultam aspetos da propriedade e uso atual do solo, da avaliação económica e social, da capacidade técnica, financeira e política da Administração Pública, da evolução do mercado - de forma a que as propostas sejam exequíveis e se concretizem num prazo razoável, correspondendo às expectativas dos vários agentes envolvidos neste processo.

1.2. Estrutura do Guia

O **Guia é constituído** por 4 capítulos para além da introdução:

1. O segundo capítulo incide sobre o desenvolvimento do processo de elaboração do PP, detalhando os procedimentos diferenciados estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e demais legislação complementar.

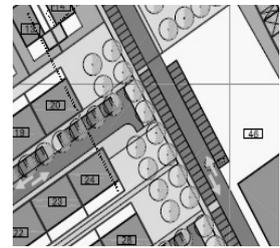
2. O terceiro capítulo identifica os requisitos legais a que a cartografia deve obedecer, de forma a assegurar a qualidade e eficácia do plano.

3. O quarto capítulo elenca e caracteriza as modalidades específicas que o PP pode adotar.

4. O quinto capítulo apresenta orientações específicas para o desenvolvimento de cada um dos elementos que constituem o conteúdo material e documental do PP, decorrentes da legislação em vigor, das orientações superiormente emanadas quer pela tutela, quer pelos instrumentos de gestão territorial (IGT) de ordem superior.

1.3. A quem se destina

O presente guia tem como **destinatários** preferenciais os profissionais envolvidos no processo de planeamento a nível municipal, em particular os autarcas, os técnicos da administração central e local e as equipas que elaboram estes planos.



2. Elaboração do PP – o processo

2.1. Conceito

O Plano de Pormenor, conjuntamente com o Plano Diretor Municipal (PDM) e o Plano de Urbanização (PU), é uma das figuras de plano municipal de ordenamento do território (PMOT) definidas no RJIGT.

Os PMOT estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental.

No que se refere, em concreto, ao **Plano de Pormenor**, este “desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.” (n.º 1 do art.º 90º do RJIGT).

As referências expressas no parágrafo anterior mostram bem que o PP é a mais exigente e rígida figura de PMOT, remetendo diretamente para a conceção da forma urbana no detalhe, servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas e da arquitetura.

O PP é o instrumento de planeamento indicado para áreas restritas do território, em que se disponha de cartografia atualizada de escala elevada, se conheça o cadastro fundiário e onde haja, como já foi referido, intenções de atuação num futuro próximo.

Ao precisar o parcelamento e a regularização da propriedade fundiária, o PP serve de base à realização de operações de loteamento. Além de propor novas construções, deve considerar também as existentes, a conservar ou a remodelar.

2.2. Objetivos

Em analogia com os restantes PMOT, os principais objetivos do PP são os seguintes:

- a concretização da estratégia de desenvolvimento local;
- a gestão programada do território municipal;
- a garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural;
- o estabelecimento de regras para as infraestruturas;
- a localização e inserção urbanística dos equipamentos, serviços e funções;
- o estabelecimento dos parâmetros de uso e fruição do espaço público.

2.3. Elaboração

A **elaboração** do PP **competete** à Câmara Municipal, a quem cabe deliberar sobre a sua realização, fundamentando a oportunidade desta decisão e a escolha da área de intervenção e estabelecendo os respetivos termos de referência. Nesta deliberação devem também ser estabelecidos os prazos de elaboração do plano e do período de participação preventiva.

A deliberação anteriormente referida é publicada em Diário da República (2ª série) e divulgada através do Portal da Câmara Municipal e na comunicação social, nomeadamente nos boletins municipais, caso existam, em dois jornais diários e num semanário de grande expansão nacional.

Na decisão de elaboração do PP, devem ser identificados e ponderados os planos, programas e projetos com incidência na área em causa, incluindo os que se encontrem em preparação, assegurando, desde logo, as necessárias compatibilizações.

A deliberação da Câmara Municipal (CM) deve integrar a decisão quanto à sujeição ou não do PP a avaliação ambiental estratégica (esta matéria encontra-se desenvolvida no ponto 5.3.2.2).

A CM, previamente à deliberação de elaboração do PP, pode solicitar à CCDRC a realização de uma reunião com vista à indicação das entidades representativas dos interesses públicos na área do plano, para efeitos de acompanhamento do PP.

2.4. Contratualização

A elaboração do PP **pode ser contratualizada** entre a CM e os interessados na sua elaboração. Para esse efeito, podem os mesmos apresentar ao Município propostas de contratos que tenham por objeto a elaboração de um projeto de plano, bem como a respetiva execução.

Ao deliberar o procedimento de formação do contrato, a CM terá de ter já conhecimento do projeto do plano do particular, na medida em as soluções de ocupação do território que vão ser a base do plano a elaborar não devem ser uma consagração dos interesses do privado, mas sim a afirmação de que a pretensão urbanística do mesmo é compatível com os interesses municipais na perspetiva do correto ordenamento do território.

Estes contratos estão naturalmente sujeitos ao exercício dos poderes públicos municipais relativamente aos procedimentos, conteúdo, aprovação e execução do plano, bem como a todas as disposições legais e demais IGT em vigor para a área em causa, com os quais se devem compatibilizar ou conformar.

As cláusulas do contrato, no que ao regime de uso do solo diz respeito, apenas adquirem eficácia com a aprovação do PP.

Nestes casos, a deliberação referida no ponto anterior, para além dos aspetos indicados no mesmo, deve conter também uma referência à contratualização do Plano e às razões que justificam a adoção do contrato, bem como explicitar a eventual necessidade de alteração aos PMOT em vigor.

A proposta de contrato e a deliberação da CM devem ser objeto de divulgação pública (participação preventiva) pelo prazo mínimo de 10 dias e de publicitação (conforme consta do ponto 2.3), e devem acompanhar a proposta do plano no período de discussão pública.

2.5. Acompanhamento

No decurso da elaboração dos PP, a CM solicita o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres e/ou a realização de reuniões às entidades, dado que este **acompanhamento é facultativo**.

Concluída a elaboração do PP, a CM apresenta a proposta do plano, que integra todos os elementos referidos no ponto 5.3, incluindo o Relatório Ambiental, bem como os pareceres eventualmente emitidos, à CCDRC, com vista à realização de uma **conferência de serviços** com as entidades representativas dos interesses a ponderar na área do plano e com as Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE).

A designação dos representantes das entidades nas conferências de serviço inclui a delegação ou subdelegação dos poderes adequados para efeitos de vinculação daqueles serviços e entidades.

Após a receção de todos os elementos que constituem o processo, a CCDRC deve proceder à realização da conferência de serviços no prazo de 22 dias úteis, devendo a respetiva convocatória, acompanhada da proposta do plano, ser efetuada com a antecedência de 15 dias úteis.

Na conferência de serviços, o parecer da CCDRC incide sobre os seguintes aspetos:

- cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- compatibilidade ou conformidade da proposta do plano com os IGT eficazes;
- fundamento técnico das soluções defendidas pela CM.

Para efeitos de agendamento da conferência de serviços, a CM deve remeter à CCDRC, dois exemplares em papel do processo completo e o número necessário de exemplares em formato digital, em função das entidades a convocar para mesma.

A ata da conferência de serviços é elaborada pela CCDRC. Dado que esta é lavrada e assinada por todos na reunião, devem as entidades convocadas para a mesma fazer-se acompanhar do respetivo parecer em formato digital, ou, preferencialmente, enviá-lo antecipadamente à CCDRC, com vista à sua introdução na ata.

Caso um representante de um serviço ou entidade não manifeste a sua posição na conferência de serviços ou não compareça à mesma, considera-se que a entidade ou o serviço em causa nada tem a objetar à proposta apresentada, desde que não manifeste a sua discordância no prazo de 5 dias úteis, após a comunicação do resultado da reunião pela CCDRC.

Nos PP que envolvam propostas eventualmente menos consensuais e de forma a evitar a realização de conferências de serviços que não sejam profícuas e/ou que possam culminar num parecer globalmente desfavorável, poderá a CM solicitar a realização de uma reunião prévia, por forma a obter uma solução concertada que permita ultrapassar as possíveis objeções à proposta.

2.6. Concertação

Caso hajam entidades que, na conferência de serviços, formulem objeções às soluções definidas no PP, a CM pode, nos vinte dias subsequentes à realização da conferência de serviços, promover a realização de reuniões de **concertação** com aquelas entidades ou solicitar nova conferência de serviços com as entidades que se justifiquem e com a CCDRC.

As atas das reuniões de concertação são elaboradas pela Câmara Municipal, devendo ser lavradas e assinadas na reunião.

2.7. Participação

Durante a elaboração do PP, a CM deve disponibilizar aos interessados os elementos necessários para que estes possam inteirar-se do desenvolvimento dos trabalhos e da evolução da tramitação do processo e formular sugestões.

A participação no âmbito do procedimento de elaboração do PP integra dois períodos:

- A **participação preventiva**, para a formulação de sugestões e apresentação de informações que possam ser pertinentes para o plano, com a duração mínima de 15 dias, a estabelecer na deliberação que determina a elaboração do PP.
- A **discussão pública**, que ocorre após a conferência de serviços e o período adicional de concertação, sendo publicada através de aviso no Diário da República e divulgada na comunicação social e Portal do município. O período de discussão pública deve ser anunciado com um mínimo de 5 dias de antecedência e ter uma duração não inferior a 22 dias.

O **aviso referente à discussão pública** deve conter:

- a indicação do respetivo período;
- as, eventuais, sessões públicas a realizar;
- os locais onde se encontra a proposta do plano (incluindo o relatório ambiental) para consulta;
- o parecer da conferência de serviços;
- os demais pareceres, eventualmente, emitidos;
- o resultado da concertação, caso tenha ocorrido;
- a indicação da forma de apresentação das reclamações, observações ou sugestões.

O **resultado da discussão pública** deve ser ponderado pela CM, ficando esta obrigada a resposta fundamentada por escrito aos particulares que invoquem:

- a desconformidade com IGT eficazes;
- a incompatibilidade com planos, programas e projetos;
- a desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- a eventual lesão de direitos subjetivos.

Finda a discussão pública, a CM divulga os respetivos resultados e a ponderação realizada, através da comunicação social e do Portal do Município, e elabora a versão final do PP para aprovação da Assembleia Municipal (AM).

2.8. Aprovação, publicação e publicitação

Compete à Assembleia Municipal aprovar o PP, mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal.

Entre a aprovação do plano pela AM e a sua publicação no Diário da República, não devem decorrer mais de dois meses.

O PP pode ter um prazo de vigência previamente fixado, permanecendo no entanto eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração.

O PP, tal como os demais PMOT, deve ser disponibilizado em permanência e na versão atualizada, no portal do município. Para este efeito, as peças gráficas devem ser disponibilizadas à mesma escala e com as mesmas cores e símbolos dos documentos aprovados. O acesso às legendas deve também ser garantido, de forma simples e rápida.

A deliberação da AM que aprova o PP, incluindo o regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes, **é publicada** na 2ª série do Diário da República.

Após a sua publicação, o plano **é publicitado** nos boletins municipais, caso existam, em dois jornais diários, num semanário de grande expansão nacional e no Portal do Município, bem como em jornais de expansão local ou regional.

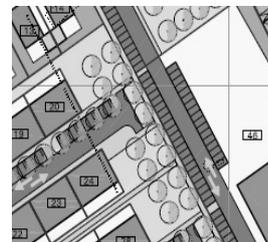
A consulta do plano deve ser possível através do Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT).

2.9. Depósito

Para efeitos de **depósito** do plano na Direção Geral do Território (DGT), a Câmara Municipal, no prazo de 15 dias após a sua publicação no Diário da República, remete:

- uma coleção completa das peças escritas e gráficas;
- cópia autenticada da deliberação da AM que aprova o plano;
- relatório ambiental;
- pareceres emitidos;
- ata da conferência de serviços;
- ata das reuniões de concertação, no caso de terem ocorrido;
- relatório de ponderação dos resultados da discussão pública.

3. Cartografia



A **produção de cartografia** deve obedecer à seguinte legislação:

- D.L. n.º 193/95, de 28 de julho, alterado e republicado pelo D.L. n.º 202/2007, de 25 de maio.
- Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio.
- D.L. n.º 180/2009, de 7 de agosto - Transposição da Diretiva INSPIRE.
- D.L. n.º 84/2011, de 20 de junho.
- D.L. n.º 92/2010, de 26 de julho.

As entidades, os serviços públicos e as entidades concessionárias, apenas podem utilizar cartografia oficial inscrita no Registo Nacional (RN) de dados Geográficos ou, na ausência desta, cartografia homologada, igualmente inscrita no RN.

Qualquer entidade pode produzir cartografia ou desenvolver atividades no domínio da produção cartográfica desde que, para o efeito, esteja habilitada por lei ou haja efetuado a declaração prévia prevista no artigo 8º do D.L. n.º 193/95, de 28 de julho, alterado pelo D.L. n.º 202/2007, de 25 de maio.

Para fins de utilização pública, a produção de cartografia de todas as entidades que não sejam produtoras de cartografia oficial, está sujeita a homologação. A homologação é requerida pela entidade produtora ou proprietária ao Instituto Geográfico Português (IGP) ou ao Instituto Hidrográfico (IH), conforme se trate, respetivamente, de cartografia topográfica ou temática de base topográfica ou de cartografia hidrográfica.

A cartografia oficial e homologada encontra-se disponível para consulta em www.igeo.pt.

O Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 de maio, fixa as regras a observar no domínio da cartografia a utilizar nos IGT, a saber:

- a cartografia topográfica;
- a cartografia temática de base topográfica ou hidrográfica.

Com base na cartografia de referência é elaborada a carta base, obtida a partir da cartográfica e temática, por seleção dos temas relevantes para a elaboração do plano.

Da carta base deve constar a informação topográfica e hidrográfica necessária à elaboração do plano (topografia, hidrografia, redes fundamentais, construções, limites administrativos). A informação de natureza qualitativa (tipo e natureza do coberto vegetal, regimes de salvaguarda e proteção associados ao solo ou a construções, natureza e função de certas construções) não tem de constar da carta base, devendo antes constar das peças gráficas do plano, se for pertinente.

Para a identificação dos limites administrativos deve ser adotada a edição mais recente da Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).

No PP, a exatidão posicional da carta base deve ser menor ou igual a 0,5 metros em planimetria e a 0,7 metros em altimetria.

Cabe à entidade que promove a elaboração do plano atualizar e completar a informação constante da cartografia de referência. Neste caso, no âmbito da preparação da carta base devem ser adotadas as mesmas especificações técnicas que foram utilizadas na produção da cartografia de referência. Os dados relativos aos temas e objetos que foram atualizados e/ou completados e inseridos na carta base devem ser conservados num registo separado, que permita, em todo o tempo, acedê-los e verificar a sua qualidade.

Na legenda das peças gráficas que integram o Plano, junto à identificação da cartografia de referência, deve ser indicado que a mesma foi objeto de atualização e/ou completamento, bem como a data e a identificação da entidade responsável por esse trabalho.

Na recolha e processamento de dados topográficos ou temáticos para atualização e completamento, são exigidos os mesmos requisitos de exatidão posicional que são exigidos na preparação da carta base.

Os dados resultantes dos trabalhos de atualização ou complemento estão sujeitos a homologação pela entidade competente, para poderem ser utilizados na elaboração do plano. Excluem-se os casos em que, em resultado de acordo formalizado entre a entidade responsável pela elaboração do plano e a entidade competente para a produção da cartografia oficial que é objeto de atualização, a mesma seja realizada sob a égide desta segunda entidade.

A elaboração das peças gráficas é feita em suporte digital e formato vetorial, sendo a informação gráfica e alfanumérica, sempre que possível, estruturada em Sistema de Informação Geográfica (SIG).

Devem ser adotados procedimentos técnicos que assegurem a conservação das características de qualidade da cartografia de referência, nomeadamente em termos de exatidão posicional e de consistência interna da informação. O mesmo se aplica à integração de informação geográfica proveniente de diferentes fontes. Deve igualmente ser tida em consideração a escala de representação pretendida para a reprodução em suporte analógico (igual ou superior à escala 1:2000) e a precisão posicional nominal pretendida nessa reprodução.

As peças gráficas devem ser georreferenciadas no sistema de referência oficial em vigor, cujos parâmetros se encontram publicados pelo IGP e devem conter uma quadrícula com indicação das coordenadas que lhe estão associadas, num dos sistemas de coordenadas utilizado na cartografia topográfica oficial do País.

A preparação das peças gráficas do plano faz parte dos trabalhos de elaboração da proposta técnica de plano. Não são, por isso, objeto de qualquer homologação ou validação, fora do sistema de controlo de qualidade que tenha sido estabelecido pela entidade que promove a elaboração do plano. Qualquer erro ou insuficiência técnica que se venha a verificar nas peças gráficas do plano são da exclusiva responsabilidade da equipa técnica que elaborou a proposta técnica de plano e, depois deste aprovado, também da responsabilidade da entidade que promoveu a elaboração do plano.

A **legenda das peças gráficas** do plano deve conter a seguinte informação mínima:

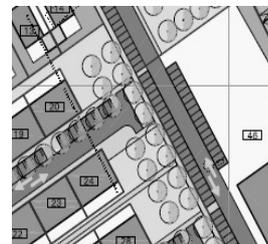
- indicação do tipo de IGT e respetiva designação, em moldes que permitam a sua identificação inequívoca;

- designação da peça gráfica, em moldes que estabeleçam o seu tipo e conteúdo;
- identificação da entidade responsável pela elaboração do plano;
- identificação da cartografia de referência, nomeadamente:
 - a identificação da entidade proprietária;
 - a identificação da entidade produtora e data de edição;
 - a identificação da série cartográfica oficial a que pertence a cartografia de referência, se aplicável;
 - a data e número de homologação e entidade responsável pela homologação, se aplicável;
 - o sistema de referência, *datum* (quando aplicável) e projeção cartográfica;
 - a exatidão posicional e temática da cartografia de referência;
 - no caso de terem sido realizados trabalhos de atualização e/ou completamento da cartografia de referência, a indicação da data de realização dos mesmos, da entidade responsável por esse trabalho, da data e do número de homologação e da entidade responsável pela homologação.
- identificação do sistema de referência, caso o sistema de referência utilizado na elaboração das peças gráficas não coincida com o sistema de referência da cartografia de referência;
- indicação da escala de representação para a reprodução em suporte analógico e da precisão posicional nominal nessa reprodução;
- data de edição e número de ordem da peça gráfica no conjunto das peças gráficas que integram o IGT;
- sistema de coordenadas da quadrícula caso esse sistema de referência seja diferente do sistema de referência utilizado na elaboração do plano.

A informação acima referida deve constar de uma **ficha de metadados** em suporte informático, que contém uma descrição normalizada do conteúdo das peças gráficas do IGT e obedece a modelo definido pela DGT.

É obrigatória a publicação no Sistema Nacional de Informação Territorial (SNIT) e no Sistema Nacional de Informação Geográfica (SNIG) de uma ficha de metadados em suporte informático, contendo os elementos de caracterização do conteúdo das peças gráficas do plano.

A ficha de metadados é preenchida pela entidade responsável pela elaboração do plano (através da equipa técnica responsável) e publicada em simultâneo com a disponibilização do plano no SNIT.



4. Modalidades específicas do PP

O Plano de Pormenor pode adotar as seguintes **modalidades específicas**:

- Plano de Intervenção no Espaço Rural.
- Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana.
- Plano de Pormenor de Salvaguarda.

O conteúdo material destes planos deve ser adaptado às finalidades específicas de intervenção previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determina a respetiva elaboração.

Plano de Intervenção no Espaço Rural (PIER)

- Abrange solo rural.
- Estabelece as regras relativas a:
 - a)** construção de novas edificações e reconstrução, alteração, ampliação ou demolição das edificações existentes, necessárias ao exercício das atividades autorizadas no solo rural;
 - b)** implantação de infraestruturas de circulação e de equipamentos públicos ou privados de utilização coletiva, e a remodelação, ampliação ou alteração dos existentes;
 - c)** criação ou beneficiação de espaços de utilização coletiva, públicos ou privados, e respetivos acessos e estacionamento;
 - d)** criação de condições para a prestação de serviços complementares das atividades autorizadas no solo rural;
 - e)** operações de proteção, valorização e requalificação da paisagem.
- Não pode promover a reclassificação do solo rural em urbano, com exceção justificada das áreas expressamente destinadas à edificação e usos urbanos complementares.

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana

Quadro legal: RJIGT com as especificidades introduzidas pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro.

- Abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de:
 - a) um centro histórico delimitado em plano diretor municipal (PDM) ou plano de urbanização (PU);
 - b) uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística;
 - c) uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei.
- O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei.
- Sempre que a área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento próprio, a deliberação de elaborar o plano integra a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.
- Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objetivos e ações neles definidos, não há lugar a participação preventiva.

Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele. Nestes casos, em concreto na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve ser elaborado em parceria com os serviços da administração central ou regional autónoma responsáveis pelo património cultural.

- O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que justifique uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade.

- Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, a administração do património cultural competente colabora, em parceria com o município, na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural em presença.

Os termos desta colaboração podem ser objeto de um protocolo de parceria a celebrar com a CM.

O **conteúdo material** é o estabelecido no artigo 91.º do RJIGT:

- delimitação das unidades de execução;
- identificação e articulação dos principais projetos e ações a desenvolver em cada unidade de execução;
- estabelecimento de princípios e das regras de uso do solo e dos edifícios;
- identificação e classificação sistemática dos edifícios, infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.

Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, o plano deve estabelecer:

- a) a ocupação e usos prioritários;
- b) as áreas a reabilitar;
- c) os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais;
- d) a cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto;
- e) as normas específicas para a proteção do património arqueológico existente;
- f) as linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística.

O **conteúdo documental** é o estabelecido no artigo 92.º do RJIGT, devendo ainda esta modalidade específica de PP conter os instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do

artigo 8.º do D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, designados, respetivamente, por estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana.

Plano de Pormenor de Salvaguarda

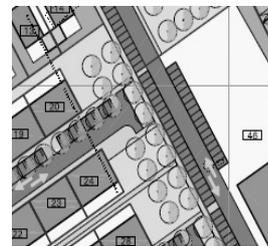
O conteúdo deste plano é o definido nos termos previstos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro (artigo 53º) e no D.L. n.º 309/2009, de 23 de outubro.

O ato que decreta a classificação de monumentos, conjuntos ou sítios, ou em vias de classificação como tal, obriga o município, em parceria com os serviços da administração central ou regional autónoma responsáveis pelo património cultural, ao estabelecimento de um plano de pormenor de salvaguarda para a respetiva área.

O **conteúdo do plano de pormenor de salvaguarda**, deve estabelecer, para além do disposto no RJIGT:

- a)** a ocupação e usos prioritários;
- b)** as áreas a reabilitar;
- c)** os critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais;
- d)** a cartografia e o recenseamento de todas as partes integrantes do conjunto;
- e)** as normas específicas para a proteção do património arqueológico existente;
- f)** as linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística.

Até à elaboração do plano, a concessão de licenças, ou a realização de obras licenciadas, anteriormente à classificação do monumento, conjunto ou sítio, dependem de parecer prévio favorável da administração do património cultural competente.



5. Conteúdo do Plano

5.1. Enquadramento legal

As presentes recomendações referem-se ao conteúdo e à formalização dos Plano de Pormenor definidos no RJIGT e legislação complementar, visando contribuir para uma leitura clara deste instrumento, determinante no processo de planeamento.

A clareza da apresentação de um PP é fundamental para a sua interpretação e implementação/gestão, suportando a elaboração de projetos de execução de edifícios, de infraestruturas e de espaços exteriores.

O conteúdo do PP distingue-se entre o seu conteúdo material, definido no artigo 91º, e o seu conteúdo documental, estabelecido no artigo 92º, ambos do RJIGT, desenvolvidos nos pontos seguintes.

5.2. Conteúdo material

O conteúdo material do PP deve ser o adequado às condições da área de intervenção e aos objetivos previstos nos termos de referência, estabelecendo nomeadamente:

a) A definição e caracterização da área territorial a que respeita identificando, quando se justifique, os valores culturais e naturais a proteger, com relevância estratégica para a sustentabilidade ambiental e solidariedade intergeracional, designadamente:

- orla costeira e zonas ribeirinhas;
- albufeiras de águas públicas;
- áreas protegidas e outros recursos territoriais relevantes para a conservação da natureza e da biodiversidade;
- rede hidrográfica;
- Estrutura de Proteção e Valorização Ambiental (ERPVA) definida no PROT – Centro;

- orientações dos planos setoriais que contribuam para o objetivo do equilíbrio ecológico de proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística;
- os decorrentes de condicionais legais (REN, RAN, Regime florestal, património arquitetónico e arqueológico, recursos geológicos, etc.).

b) As operações de transformação fundiária necessárias e a definição das regras relativas às obras de urbanização.

b.1) Operações de transformação fundiária

Em geral, o cadastro existente não se ajusta à formatação em parcelas, que resulta do desenho proposto, pelo que se torna necessário proceder ao reparcelamento da propriedade, conduzindo a operações de transformação fundiária.

O licenciamento ou a aprovação da operação de reparcelamento produz os seguintes efeitos:

- a constituição de lotes para construção ou de parcelas para urbanização;
- a substituição, com plena eficácia, dos terrenos antigos pelos novos lotes ou parcelas;
- a transmissão para a CM, de pleno direito e livre de quaisquer ónus ou encargos, das parcelas de terrenos para espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos públicos que devam integrar o domínio público.

Sempre que um PP abranja mais do que um prédio e mais do que um proprietário, deverá incluir:

- planta do cadastro original (anterior à execução do plano) para fundamentar o sistema de redistribuição dos direitos e valores dos proprietários originais pelas novas parcelas resultantes das operações de transformação fundiária;
- quadro com identificação dos prédios originais;
- planta com a identificação das parcelas finais (novos prédios);
- quadro com a identificação e caracterização dos novos prédios;
- planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- quadro com a descrição das parcelas a ceder;
- quadro de transformação fundiária, que explicita o modo de atribuição das parcelas finais e a sua relação com os prédios originários.

Embora não tenha caráter obrigatório nos PP que não tenham efeitos registais, o conteúdo do ponto 5.4 deste guia, adiante desenvolvido, pode ser consultado para um melhor esclarecimento desta matéria.

b.2) Regras relativas às obras de urbanização

As obras de urbanização são as obras de criação e remodelação das infraestruturas destinadas a servir os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

As regras relativas às obras de urbanização são materializadas nos diversos elementos que constituem e acompanham o plano, designadamente a planta de implantação, o regulamento, as plantas e perfis contendo os elementos técnicos (modelação do terreno, cotas mestras), perfis longitudinais e transversais dos arruamentos (faixas de rodagem, passeios, lancis, caldeiras, tipo de pavimento), traçados das infraestruturas e indicação das diretrizes para o tratamento dos espaços verdes e espaços de utilização coletiva.

c) O desenho urbano, com a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, a localização dos equipamentos e das zonas verdes.

Para desenvolvimento destas matérias, devem ser consideradas as seguintes **definições**:

- Espaços urbanos de utilização coletiva

Áreas do solo urbano distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre. Incluem praças, largos, terreiros públicos, mas não incluem logradouros.

Nota: Estes espaços correspondem ao conceito de “espaços de utilização coletiva” a que alude o artigo 43º do RJUE.

- Espaços verdes de utilização coletiva

Áreas de solo enquadradas na Estrutura Ecológica Municipal (EEM) ou urbana que além de funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam a atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre. No solo urbano, incluem os parques e os jardins públicos. Os logradouros

não se incluem neste conceito, embora possam integrar a estrutura ecológica urbana.

Nota: Estes espaços correspondem ao conceito de “espaços verdes” a que alude o artigo 43º do RJUE.

- Espaço canal

Área de solo afeta a uma infraestrutura territorial ou urbana de desenvolvimento linear, incluindo áreas técnicas complementares que lhe são adjacentes. Inclui:

- o corredor necessário à implantação da infraestrutura, quer esta se localize à superfície (por exemplo, o sistema viário), no subsolo (por exemplo, o sistema de abastecimento de água) ou no espaço aéreo (por exemplo, sistema de transporte de energia);
- as áreas de solo necessárias à implantação dos sistemas técnicos complementares diretamente associados (órgãos de sinalização e de controlo, reservatórios e estações de bombagem, etc.);
- áreas de solo constituídas em torno da infraestrutura e destinadas a assegurar a sua proteção e correto funcionamento, bem como a sua eventual ampliação, e como tal sujeitas a servidão de utilidade pública *non-aedificação*.

No caso das infraestruturas rodoviárias, apenas as vias classificadas no Plano Rodoviário Nacional (rede nacional de itinerários principais e complementares) têm servidão de utilidade pública, desde a aprovação do respetivo estudo prévio.

No caso das estradas municipais e arruamentos urbanos, o respetivo espaço canal resulta de proposta da CM e deve ser representado na planta de implantação do PP, porquanto para estas vias não está prevista a constituição de qualquer servidão de utilidade pública antes da sua construção.

- Infraestruturas urbanas

Sistemas técnicos gerais de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto compreendem:

- os sistemas intraurbanos de circulação associados aos diferentes modos de transporte, incluindo o pedonal e as áreas de estacionamento;
- os sistemas intraurbanos de abastecimento e drenagem de água (redes e instalações complementares);

- os sistemas intraurbanos de recolha, tratamento e rejeição de resíduos sólidos urbanos;
- os sistemas intraurbanos de distribuição de energia e de telecomunicações.

Nota: Esta interpretação contém o conceito de “infraestruturas viárias” a que alude o artigo 43º do RJUE.

- Alinhamentos

Delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.

Nota: A implantação das edificações relativamente à frente do prédio urbano é definida pelo parâmetro urbanístico “recoo” (ver definição em baixo).

- Recuo

Distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.

Nota: Quando o recuo é igual a zero, a fachada principal do edifício coincide com o alinhamento

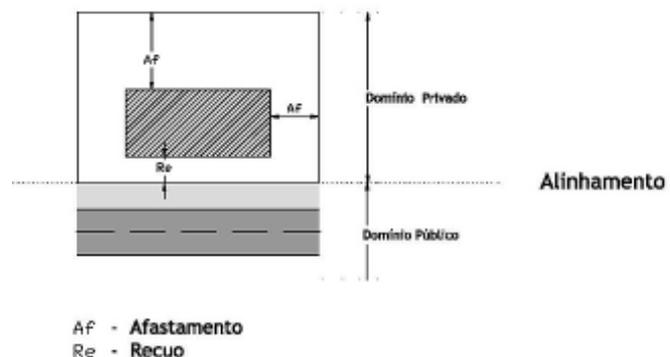


Imagem extraída do DR n.º 9/2009, 29/05

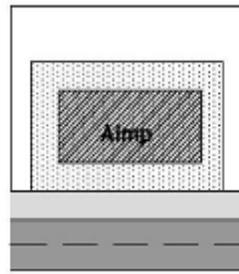
- Implantação do edifício

Área de projeção vertical do edifício sobre a representação em plano horizontal do terreno.

A área de implantação corresponde à área de solo ocupada pelo edifício, ou seja, é a área do solo **contido no interior de um polígono fechado** que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

Para além desta área, cujo valor máximo deve ser fixado para cada parcela, pode definir-se o polígono de implantação, que corresponde à linha poligonal fechada que delimita uma área de solo no interior da qual é possível edificar.

Os corpos balançados devem estar incluídos no interior do polígono de implantação.



▨ Área de implantação (Aimp)
▤ Polígono de implantação

Imagem extraída do DR n.º 9/2009, 29/05

- Afastamentos

Distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes ao prédio onde o edifício se encontra implantado. O PP deve definir os afastamentos mínimos das construções aos limites das parcelas.

Nota: O afastamento da fachada principal do edifício à frente do prédio é o recuo.

- Modelação do terreno

Consiste na alteração do relevo original através de escavações e de aterros.

A sobreposição das curvas de nível originais com as curvas de nível definidoras da modelação (resultantes da solução urbanística do plano) permite medir as alturas e os volumes de escavação e de aterro e é de grande importância para o desenvolvimento subsequente dos projetos de execução.

- Volumetria

Medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contém as fachadas, a cobertura e o pavimento a que se refere a cota de soleira.

Nos casos de elevação da soleira positiva (a **elevação da soleira** é a diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal), este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Este parâmetro é utilizado nas situações em que se aplica o índice volumétrico (ocupação do solo com edifícios de pé-direito muito elevado, como por exemplo, pavilhões, naves industriais, etc.)

- Equipamentos de utilização coletiva

Edificações e espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação de necessidades coletivas, designadamente nos domínios da saúde, educação, cultura, desporto, justiça, segurança social, proteção civil e segurança pública.

Os equipamentos podem ser de natureza pública ou privada, consoante os bens ou serviços por eles disponibilizados sejam providos por entidades públicas ou privadas.

Nota: Esta interpretação corresponde ao conceito de “equipamentos coletivos” a que alude o artigo 17º do RJIGT.

d) A distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade habitacional, número de pisos e altura das edificações.

Parâmetros que podem ser considerados:

- Altura da edificação

Dimensão vertical medida desde a **cota de soleira** até ao **ponto mais alto do edifício**, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável (ver a figura anexa à definição de “Altura da fachada”).

- Altura da fachada

Dimensão vertical da fachada medida a partir da **cota de soleira** até à **linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço**, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

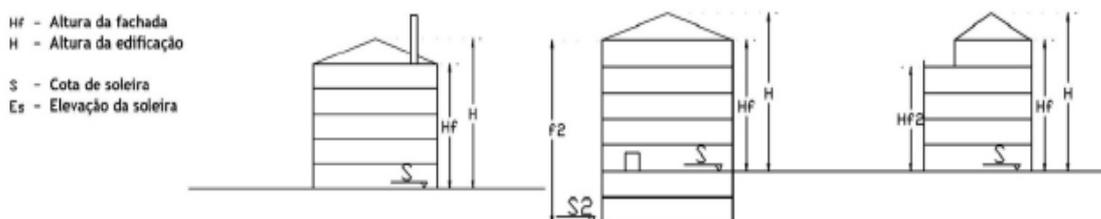


Imagem extraída do DR n.º 9/2009, 29/05

- Cota de soleira

Cota altimétrica da soleira da **entrada principal** do edifício. Quando o edifício é servido por dois arruamentos e tem entrada a partir de ambos, ou quando tem várias entradas no mesmo arruamento, deve ser claramente indicada aquela que se considera a entrada principal, para efeitos de definição da cota de soleira.

No PP, a cota de soleira é expressa em metros e sempre ligada ao sistema de referência altimétrico oficial de precisão do país.

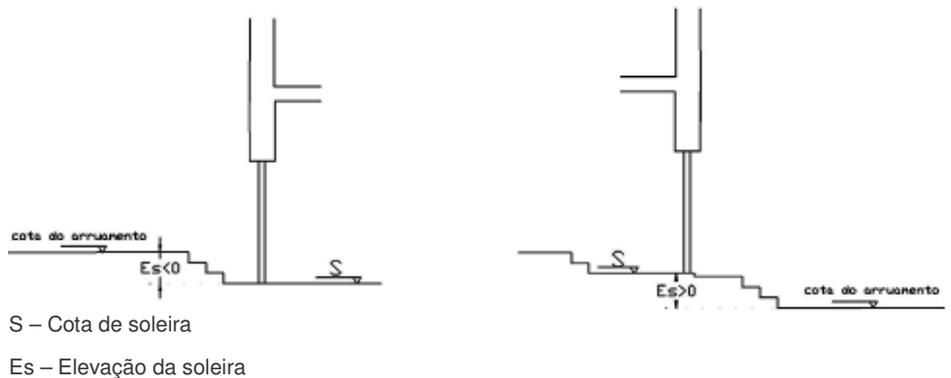
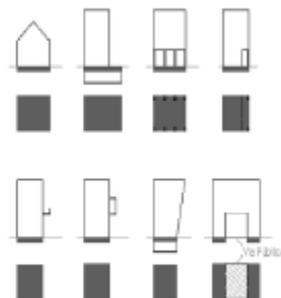


Imagem extraída do DR n.º 9/2009, 29/05

Nota: A elevação da soleira é a diferença altimétrica entre a cota de soleira e a cota do passeio adjacente que serve a entrada principal. A elevação da soleira deve ser fixada sempre que a entrada principal do edifício possa ser sobre-elevada relativamente à cota do passeio adjacente de um valor superior a 0.20 metros. A elevação da soleira pode assumir valores negativos, se a cota de soleira for abaixo do nível do arruamento adjacente.

- Área de implantação do edifício

Área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo **contido no interior de um polígono fechado** que compreende: o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo; o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.



- Área total de implantação

Somatório das áreas de implantação de todos os edifícios existentes ou previstos. Pode ser desagregada em função da finalidade pública ou privada das edificações.

- Área de construção do edifício

Somatórios das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, **com exclusão** das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar. Em cada piso é medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e **inclui**:

- os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevadores);
- os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

Pode ser desagregada por usos (habitação, comércio, serviços, ...), por área de construção acima e abaixo da cota de soleira e ainda em função da finalidade pública e privada dos edifícios.

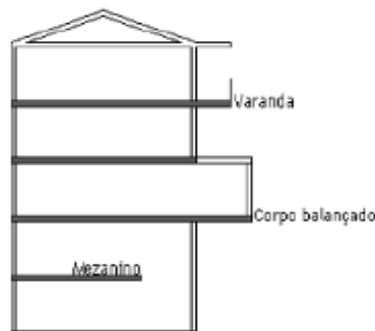


Imagem extraída do DR n.º 9/2009, 29/05

- Área total de construção

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos.

Pode ser desagregada por usos (habitação, comércio, serviços, ...), por área de construção acima e abaixo da cota de soleira e ainda em função da finalidade pública e privada dos edifícios.

- Índice de ocupação do solo (Io)

Quociente entre a área total de implantação ($\sum A_i$), e a área de solo (A_s), a que o índice diz respeito.

É expresso em percentagem.

O Io dá uma indicação da relação entre os “cheios” (edificação) e os “vazios” (solo livre de edificação)

Assim, $Io = (\sum Ai / As) \times 100$

Nota: A designação “Índice de ocupação do solo” substitui outras anteriormente usadas como “Percentagem de ocupação do solo”, “Índice de implantação” e “Coeficiente de Afetação do Solo (CAS)”.

- Índice de utilização do solo (Iu)

Quociente entre a área total de construção ($\sum Ac$), e a área de solo (As), a que o índice diz respeito.

O Iu dá uma indicação da intensidade de edificação de uma dada área (relação entre a quantidade de construção e a área total do solo que estamos a considerar).

Assim, $Iu = (\sum Ac / As)$

Nota: A designação “Índice de utilização do solo” substitui outras anteriormente usadas como “Índice de construção” e “Coeficiente de Ocupação do Solo (COS)”.

- Índice de impermeabilização do solo ($Iimp$)

É calculado em função da ocupação ou revestimento.

Quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes ($\sum Aimp$), e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

É expresso em percentagem.

Assim, $Iimp = (\sum Aimp / As) \times 100$

Nota: O $Iimp$ não é igual para toda a área de intervenção do plano, porquanto é medido em função do tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado/previsto. A aplicação deste índice exige:

- a prévia identificação e delimitação de subáreas a que corresponde um tipo de ocupação e revestimento específico;
- o estabelecimento dos coeficientes de impermeabilização ($Cimp$), cujo valor varia entre 0 e 1, que correspondem ao tipo de ocupação ou revestimento de cada subárea.

Quando não exista informação sobre o valor dos coeficientes de impermeabilização da ocupação ou do revestimento, poderão usar-se os seguintes valores de referência:

- solo ocupado com construções ou com revestimento impermeável: $C_{imp} = 1$
- solo com revestimento semipermeável: $C_{imp} = 0,5$
- solo plantado ou solo natural sem revestimento: $C_{imp} = 0$

- Piso (de um edifício)

O piso ou pavimento de um edifício é cada um dos planos sobrepostos cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

Nota: No regulamento do PP é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira. O piso 1 (que em linguagem comum corresponde ao rés do chão) corresponde ao piso da cota de soleira. O primeiro piso abaixo da cota de soleira é designado por piso -1.

O piso que não ocupa a totalidade da área de implantação definida pelo perímetro das paredes exteriores do comprimento ou do edifício designa-se por piso intermédio, meio-piso ou mezanino.

- Densidade habitacional (Dhab)

Quocientes entre o número de fogos (F) existentes/previstos para uma dada porção do território, e uma área de solo (As), a que respeita.

É expressa em fogos por hectare ou fogos por quilómetro quadrado.

Assim, $D_{hab} = F / A_s$

Nota: Este parâmetro urbanístico deve estar sempre associado à especificação da composição tipológica percentual dos fogos (Ex. 10% T0 + 20% T1 + 15% T3 +), sob pena de ser um indicador irrelevante.

e) Indicadores, relativos às cores e materiais a utilizar

- Devem ser indicados os materiais a utilizar os materiais e definida a paleta de cores a utilizar na área de intervenção do plano

f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes.

- Operações de demolição

A execução do plano pode implicar a demolição de edificações incompatíveis com a solução do plano.

As edificações a demolir devem ser devidamente identificadas nas peças gráficas.

- Operações de conservação e reabilitação

Os edifícios existentes que careçam de obras de conservação ou de reabilitação devem ser assinalados nas peças gráficas.

g) As regras para a ocupação e gestão dos espaços públicos

O espaço público é considerado como aquele espaço que, dentro do território urbano tradicional, sendo de uso comum e posse coletiva, pertence ao poder público. Os espaços públicos livres incluem os espaços de circulação (como a rua ou a praça), os espaços de lazer e recreio (praças, parque urbano, jardim público). Existem ainda os espaços que, ainda que possuam uma certa restrição ao acesso e à circulação, pertencem à esfera do público, nomeadamente os edifícios e equipamentos públicos, como instituições de ensino, hospitais, centros de cultura, etc.

As regras relativas à ocupação e gestão dos espaços públicos são materializadas nos diversos elementos que constituem e acompanham o plano, designadamente a planta de implantação (que identifica as soluções urbanísticas para estes espaços, sejam eles infraestruturas, áreas verdes ou áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva), o regulamento, as plantas e perfis contendo os elementos técnicos (modelação do terreno, cotas mestras), perfis longitudinais e transversais dos arruamentos (faixas de rodagem, passeios, lancis, caldeiras, tipo de pavimento), traçados das infraestruturas e indicação das diretrizes para o tratamento dos espaços verdes e espaços de utilização coletiva.

h) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas a elas afetadas.

Sobre esta matéria, veja-se o conteúdo da anterior alínea c).

i) Os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos.

A **planta de implantação** deve conter a definição da implantação dos equipamentos de utilização coletiva e dos respetivos parâmetros. Para esse efeito poderão ser adotados os recomendados pelas entidades da tutela, ou, no caso de não existirem, os veiculados pelas Normas para Programação e

Caracterização de Equipamento Coletivo (Coleção Informação da ex-DGOTDU).

Sobre esta matéria, **o relatório** do plano **deve indicar**:

- as carências existentes em matéria de equipamentos de utilização coletiva;
- as áreas a destinar a equipamentos coletivos, de acordo com o previsto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, publicada no DR, 1ª série, n.º 85, de 2 de maio de 2008) e as razões que sustentam a não adoção destes parâmetros de referência, quando aplicável;
- os critérios adotados na definição, e localização e dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva.

O regulamento estabelece as normas específicas sobre esta matéria, em capítulo próprio.

j) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados.

Face à sua complexidade e importância, esta matéria é tratada no ponto 5.5.1.

l) A estruturação das ações de perequação compensatória.

Face à sua complexidade e importância, esta matéria é tratada em capítulo próprio 5.5.3.

O plano de pormenor desenvolve as **disposições regulamentares do plano de urbanização**, quando exista. Caso contrário, o PP deve explicitar previamente o **zonamento** que o enquadra, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal.

5.3. Conteúdo documental

O conteúdo documental do PP distingue-se entre os elementos que constituem o plano e que são objeto de publicação na 2ª série do Diário da República, e os elementos que o acompanham, conforme definidos no artigo

92º do RJIGT e nos pontos 3º e 5º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro.

Ao nível do seu conteúdo documental é fundamental que seja assegurada a coerência entre as peças escritas e desenhadas e sua citação recíproca.

5.3.1. Elementos que constituem o Plano

5.3.1.1. Regulamento

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 92º do RJIGT, o regulamento é um dos documentos que constituem o PP e, em articulação e coerência com a planta de implantação e a planta de condicionantes, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na respetiva área de intervenção e os critérios a utilizar na execução do plano. O desenho urbano, nomeadamente os sistemas de circulação, os espaços livres, a tipologia dos edifícios e os usos que lhes estão associados são definidos e controlados na sua expressão formal, no regulamento.

Na elaboração do regulamento devem ser consideradas as seguintes orientações, estabelecidas no Anexo II (regras de legística) da Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 77/2010, de 11 de outubro:

1. O regulamento deve conter um preâmbulo, redigido de modo a dar a conhecer, de forma simples e concisa, as suas linhas orientadoras e motivação, formando um corpo único com o respetivo articulado. Na parte final deste, deve referir-se, se for o caso, à realização de consultas a cidadãos, à negociação e à participação ou audição de entidades, procedendo-se à identificação das mesmas e ao seu carácter, obrigatório ou facultativo.

2. As disposições devem ser ordenadas sistematicamente, da seguinte forma:

- Títulos
- Capítulos
- Secções
- Subsecções
- Artigos

As diferentes divisões sistemáticas anteriormente referidas devem estar ordenadas numericamente, ser identificadas por numeração romana e deve ser-lhes atribuída uma epígrafe, que explicita sinteticamente o seu conteúdo. As divisões sistemáticas e respetivas epígrafes devem ser identificadas a negrito.

3. Na parte inicial dos atos normativos devem ser inseridos o seu objeto, âmbito, princípios gerais e, quando necessário, normas definidoras de conceitos.

4. O regulamento tem forma articulada, ou seja, as suas normas devem corresponder a artigos, devendo estes ser estruturados de acordo com a sua complexidade e matérias tratadas e em acordo com o anterior ponto 2.

5. Cada artigo deve dispor sobre uma única matéria, podendo ser subdividido em números e em alíneas, e estas em subalíneas.

Os artigos e os números são identificados através de algarismos, as alíneas através de letras minúsculas e as subalíneas através de numeração romana, em minúsculas.

Os artigos, os números e as alíneas devem conter um único período.

6. As remissões para artigos e números do mesmo ou de outros diplomas, devem restringir-se ao indispensável, indicando primeiro as alíneas e depois os números dos artigos, em causa. Nas remissões para artigos de outros atos, deve indicar-se a respetiva forma, número, data, título e as alterações verificadas.

Não devem ser efetuadas remissões para normas que, por sua vez, remetem para outras normas, devendo ainda evitar-se remissões para artigos que ainda não tenham sido mencionados.

7. Os mapas, gráficos, quadros, modelos, sinais ou elementos acessórios ou explicativos, devem constar de anexos numerados e referenciados no articulado. O texto da norma que mencione o anexo deve referenciá-lo como parte integrante do ato normativo. No caso de existirem vários anexos, devem os mesmos ser identificados através de numeração romana, não sendo admitidos anexos integrados em anexos, em remissões sucessivas.

8. As disposições finais encerram a parte dispositiva do regulamento e podem conter, pela ordem que se indica e em artigos diferentes, o seguinte:

- Normas sobre direito subsidiário.
- Normas revogatórias.
- Normas sobre repristinação.

- Normas sobre a aplicação no espaço.
- Normas sobre a aplicação no tempo, designadamente sobre o início de vigência.
- Normas sobre a cessação da vigência.

9. A regra básica a considerar ao nível da redação do regulamento é que não se está a escrever para um público alvo predeterminado (engenheiros, arquitetos, juristas, técnicos, etc.), mas sim para todos os cidadãos titulares de direitos ou interesses constitucionais e legalmente consagrados ou protegidos, devendo por isso o texto das normas ser escrito a pensar nos mesmos.

10. As frases devem ser simples, claras e concisas e deve ser utilizado o português padrão. Deve ser evitada a utilização de redações vagas e de conceitos indeterminados. As regras devem ser enunciadas na voz ativa e de forma afirmativa, devendo o tempo verbal ser sempre o presente do indicativo (Ex: “entra em vigor”, “estabelece”, “é permitida”, etc.).

11. As expressões e conceitos a utilizar no regulamento devem ser utilizados com o sentido que têm no ordenamento jurídico (se já existe uma norma que define, não há que criar uma nova definição), devendo o sentido e o alcance dos mesmos ser uniformes ao longo do diploma, não dando lugar a interpretações divergentes. No caso de existirem conceitos não definidos por outros diplomas, devem os mesmos ser definidos previamente.

12. As abreviaturas, siglas ou acrónimos, só devem ser utilizados com prévia descodificação das mesmas no próprio ato normativo, através de uma menção inicial por extenso, seguida da abreviatura entre parênteses.

13. Os numerais e os ordinais são, em regra, escritos por extenso (Ex.: “No prazo de cinco dias...”; “No primeiro dia útil após...”).

14. O advérbio de modo “nomeadamente” é utilizado para exemplificar o âmbito de aplicação da norma (Ex.: “... podem ser utilizadas cores escuras, nomeadamente o castanho escuro, o verde escuro e o azul escuro.”).

Para uma melhor compreensão do atrás exposto, **apresenta-se de seguida um modelo de regulamento para o PP**. Para assegurar uma maior uniformização na elaboração destes regulamentos, adotou-se como base o “projeto de matriz de Regulamento de Plano de Pormenor”, desenvolvido pela ex-DGOTDU, em 2004, com as adaptações decorrentes da legislação em vigor.

Por se tratar de um modelo, admitem-se as necessárias adaptações, em função das condições da área territorial a que o plano respeita e dos objetivos previstos nos termos de referência, embora se deva manter a estrutura de capítulos preconizada.

PROJECTO DE MATRIZ DE REGULAMENTO DE PLANO DE PORMENOR

Na aplicação desta matriz de regulamento a cada Plano de Pormenor, os dois primeiros e último, capítulos, devem ser mantidos, havendo que adaptar a restante estrutura a cada plano concreto.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

- Artigo 1º - Âmbito Territorial

Descrição do perímetro do plano, remetendo para a área assinalada na planta de implantação, descrevendo-o (pela toponímia, acidentes físicos e dimensão da superfície de terreno abrangida), quando seja necessário.

- Artigo 2º - Objetivos

Explicitação dos objetivos que a execução do plano se propõe atingir, estabelecidos nos termos de referência e na deliberação de elaborar o plano.

- 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

Nota: O DR n.º 9/2009, de 29 de maio, fixa os conceitos técnicos, respetivas definições e abreviaturas a utilizar nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, que são de utilização obrigatória, não sendo admitidos outros conceitos, designações, definições ou abreviaturas para o mesmo conteúdo e finalidade. Admite-se, no entanto, o recurso a conceitos técnicos não abrangidos por aquele D.R., devendo neste caso utilizar-se os conceitos técnicos definidos na legislação em vigor ou em documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria tratada.

A utilização dos conceitos técnicos fixados no DR n.º 9/2009, de 29 de maio, dispensa a respetiva definição no regulamento do PP (cf. n.º 2, art.º 2º).

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 cartografadas na planta de condicionantes nem constarão deste capítulo.

Nota: As zonas inundáveis a delimitar nos aglomerados urbanos atingidos por cheias devem ser identificadas, de acordo com o n.º 1 do artigo 2º do DL n.º 364/98, de 21 de novembro, na planta de implantação.

No capítulo relativo à planta de condicionantes, encontram-se identificadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública estabelecidas na legislação, que devem ser tidas em consideração.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Concessão 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 setores 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 específicas, intensidade de ocupação e tipologia de edificação). No caso do PP abranger áreas classificadas como rurais no respetivo PDM, ou áreas classificadas como urbanas, mas ainda não abrangidas por Plano de Urbanização (PU), deverá ser explicitado o zonamento numa planta de zonamento, 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 decorrentes de 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 (normas sobre a cedência de áreas pelos particulares, nomeadamente quanto à determinação das áreas a ceder e respetivos parâmetros de cálculo).

CAPÍTULO V

Equipamentos de Utilização Coletiva

Dado que o RJIGT exige, para além da localização dos equipamentos de utilização coletiva, a identificação dos critérios de inserção urbanística e o seu dimensionamento (al. i), art.º 91º RJIGT), a planta de implantação deve conter a definição da implantação destas construções e dos respetivos parâmetros. Para esse efeito poderão ser adotados os recomendados pelas entidades da tutela, ou, no caso de não existirem, os veiculados pelas para Programação e Caracterização de Equipamento Coletivo – (Coleção Informação 6 da ex-DGOTDU).

Nota: O PP deve acautelar o dimensionamento mínimo previsto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março (retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008, publicada no DR, 1ª série, n.º 85, de 2 de maio de 2008) quanto às áreas para equipamentos coletivos e espaços verdes e de uso coletivo, áreas de estacionamento privativo e público, bem como quanto ao dimensionamento mínimo das infraestruturas (arruamentos e passeios). O não cumprimento dos valores mínimos estabelecidos por aquela portaria deve ser devidamente justificado no relatório do plano.

CAPÍTULO VI

Obras de Urbanização

- Artigos... Obras de Urbanização – Conceção, desenvolvimento e características dos elementos construtivos. Modelação do terreno. Infraestruturas viárias e estacionamento. Infraestruturas do subsolo e seus órgãos (redes de drenagem, de abastecimento de água, de energia elétrica, de gás e de telecomunicações).
- Artigos... Mobiliário e equipamento urbano.

CAPÍTULO VII

Espaços Verdes e de Utilização Coletiva

- Artigos... Espaços Verdes – Conceção, dimensionamento e características dos elementos construtivos. Modelação do Terreno. Infraestruturas viárias e estacionamentos. Infraestruturas 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 prevista).

CAPÍTULO IX

Áreas Especiais de Intervenção (quando aplicáveis)

- Artigos... Regimes e parâmetros aplicáveis a áreas críticas, a situações de emergência ou de exceção, a áreas degradadas (por exemplo, as Áreas Urbanas de Génese Ilegal – AUGI), ou outras que sejam objeto de estudos específicos. Estas normas devem ser especializadas na planta de implantação.

CAPÍTULO X

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, altura da edificação).
- 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 da parcela;
 - área [máxima] de implantação;
 - área [máxima] de impermeabilização;
 - área [máxima] de construção segundo os usos previstos e abaixo e acima do solo;

- número máximo de fogos segundo o tipo;
- número [máximo]de pisos acima e abaixo da cota de soleira;
- altura da edificação;
- utilização prevista (Embora se recomende que os usos previstos sejam definidos no quadro de parâmetros urbanísticos, admite-se 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);
- estacionamentos;
- áreas livres.

A CM pode optar por estabelecer não os valores máximos, mas valores fixos para os parâmetros referenciados, para todas ou para parte das parcelas criadas, devendo nestes casos o regulamento e o quadro anexo serem claros quanto a este aspeto.

- Artigos... Tipologia dos fogos (o plano deverá indicar as tipologias dos fogos a serem construídos, ou, na dificuldade da fixação do número exato 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... Aspeto exterior (coberturas, revestimentos, vãos, corpos balançados e recuados, marquises, caixilharias, estores e portas, 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 arquitetónicas, requisitos de segurança contra riscos de incêndio, requisitos de conforto térmico e requisitos acústicos.

CAPÍTULO XI

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 coletiva e empreendimento turístico). Conforme anteriormente referido, recomenda-se que os usos previstos sejam definidos no quadro de parâmetros urbanísticos. Contudo, admite-se 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 afetação dos espaços resultantes da sua ampliação ou reconstrução).

CAPÍTULO XII

Execução do Plano e Perequação

- Artigos... A estruturação das ações 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 (normas a adotar pelo município na aquisição e eventual expropriação das áreas a destinar a espaços públicos, a vias, a equipamentos coletivos e outros usos de iniciativa pública).

Para uma melhor compreensão desta matéria, sugere-se a consulta do capítulo específico sobre os sistemas de execução do plano e a perequação compensatória.

CAPÍTULO XIII

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... Regime transitório a aplicar a condicionantes para as quais se preveja a suspensão durante a vigência do PP.

- Artigo... Entrada em vigor e vigência.

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

5.3.1.2. Planta de implantação

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 92º do RJIGT, a planta de implantação representa o regime de uso, ocupação e transformação da área de intervenção.

Esta planta deve explicitar o conjunto das determinações essenciais da solução urbanística do plano, traduzindo-as graficamente, qualificando e quantificando os aspetos e regras que o exijam, articulando-se com o regulamento do plano.

A planta de implantação estabelece o desenho urbano, definindo os seguintes elementos:

- parcelamento,
- espaços públicos, de circulação viária e pedonal,
- espaços de estacionamento,
- alinhamentos,
- implantações e cotas de implantação das edificações,
- natureza, localização e implantação dos equipamentos e zonas verdes,
- edificações a demolir, reabilitar e conservar,
- espaços exteriores (espaços exteriores públicos, jardins privados, equipamentos desportivos a céu aberto, alinhamentos de árvores),
- unidades de execução previstas.

Estabelece para cada parcela, em quadro a incluir nesta planta:

- a respetiva área,
- área de implantação,
- área de impermeabilização,
- área construção segundo os usos previstos, abaixo e acima do solo,
- número de fogos segundo o tipo,
- número de pisos acima e abaixo da cota de soleira,
- altura da edificação,
- utilização prevista.

Os conceitos acima referidos encontram-se definidos no ponto 5.2 deste guia, devendo estas definições ser obrigatoriamente cumpridas na elaboração desta planta.

De forma a ilustrar a articulação da área de intervenção do plano com a sua envolvente, a base cartográfica desta planta deve ultrapassar os limites da área afeta ao plano.

A área do plano poderá organizar-se em diferentes áreas e subáreas de gestão, às quais corresponderão normas específicas, tempos de realização ou sistemas de execução distintos.

Cada parcela deve ser devidamente identificada e ter correspondência aos respetivos parâmetros estabelecidos no quadro incluído nesta planta.

Considerando a grande diversidade e complexidade de aspetos que o PP deve definir e disciplinar, e que são também expressos noutras plantas que acompanham o plano, esta planta só deve incluir os aspetos essenciais para a definição da solução urbanística.

As cotas de implantação que devem ser obrigatoriamente respeitadas pelos projetistas na execução do plano, têm que ser claramente identificadas nesta planta. Estas cotas são definidas a partir dos elementos técnicos constantes das plantas de trabalho que acompanham o plano, em particular a planta de modelação do terreno, perfis, etc.

Na legenda, as diferentes propostas de ocupação do solo devem ser organizadas de acordo com a classificação e qualificação do solo prevista no RJIGT.

A título exemplificativo, apresentam-se de seguida alguns modelos de legenda para esta planta, organizadas de acordo com o decreto regulamentar n.º 11/2009, de 29 de maio.

Modelo 1 (PP de uma área urbana predominantemente residencial)

SOLO URBANO

Limite do Plano de Pormenor	
Limite das parcelas	
Edifícios existentes	
Edifícios e construções a demolir	
Valores culturais	
Valores naturais	

Espaços residenciais

Identificação das parcelas	
Póligonos de Implantação	
Edifícios	
Edifícios anexos	
Logradouros passíveis de pavimentação	
Logradouros ajardinados	

Espaços de uso especial

Equipamentos	
--------------	--

Espaços verdes

Áreas verdes de enquadramento	
Áreas verdes de utilização colectiva	
Árvores	

Espaços canais

Caminho-de-ferro	
Circulação e estacionamento rodoviário	
Circulação e estrada pedonal	
Ciclovias	

Modelo 2 (PP de uma área rural)

SOLO RURAL

Limite do Plano de Pormenor	
Limite das parcelas	
Edifícios existentes	
Edifícios e construções a demolir	

Espaços de equipamentos e outras estruturas

Equipamentos educativos	
Equipamentos desportivos	
Parque de merendas	

Espaços florestais

Mata	
Espaços verdes de enquadramento	

Espaços canais

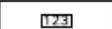
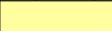
Circulação e estacionamento rodoviário	
Circuitos de manutenção	
Ciclovias	

Modelo 3 (PP de um espaço de atividades económicas)

SOLO URBANO

Limite do Plano de Pormenor	
Limite das parcelas	
Edifícios existentes	
Edifícios e construções a demolir	

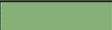
Espaços de atividades económicas

Identificação das parcelas	
Polígonos de Implantação	
Logadouros passíveis de pavimentação	

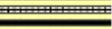
Espaços de uso especial

Equipamentos	
--------------	---

Espaços verdes

Áreas verdes de enquadramento	
Áreas verdes de utilização colectiva	
Árvores	

Espaços canais

Caminho-de-ferro	
Circulação e estacionamento rodoviário	
Circulação e estrada pedonal	

Nota: Nos espaços de atividades económicas, as faixas de gestão de combustível devem ser integradas na categoria de espaços verdes, com regulamentação adequada (que assegure a gestão de combustíveis, nos termos da legislação aplicável a esta matéria).

Tratamento dos espaços exteriores

Na solução urbanística o tratamento dos espaços exteriores merece atenção particular, dado que a sua conceção abre o processo de desenho urbano, coordena a implantação integrada de todos os elementos do sistema urbano e ultima o processo de execução do plano.

No PP é fundamental atender à estrutura dos espaços exteriores e à forma como neles se resolve a implantação das vias, das parcelas, dos edifícios, das praças, dos jardins públicos e privados e das infraestruturas. Esta preocupação, eminentemente urbanística, tem uma forte componente arquitetónica e paisagística aplicada ao desenho urbano.

Neste contexto, consideram-se espaços livres o conjunto de espaços exteriores que contribuem para o desafogo do meio urbano (espaços exteriores públicos, jardins privados, equipamentos desportivos a céu

aberto), ou seja, são os espaços que estruturam a forma e ajudam a controlar a qualidade da paisagem urbana, contribuindo para evitar situações de congestionamento e sobredensificação. O desenho urbano do PP deve harmonizar os espaços construídos e os espaços livres.

O Plano de Pormenor, no que concerne aos espaços exteriores deve:

- identificar os usos e funções da área de intervenção e avaliar as respetivas condicionantes;
- considerar sempre o uso dominante, evitando a implantação de usos conflitantes (como é o caso, por exemplo, da instalação de uma pista de skate num parque, inserido em área habitacional);
- atender às características geológicas e pedológicas do terreno natural. Observar as diferenças entre as cotas do terreno natural e as cotas da solução proposta, assegurando soluções sustentáveis;
- considerar o recurso a arborizações de alinhamento nos passeios, com vista à demarcação dos arruamentos e estacionamento, de entre outros.

O PP define a organização geral dos espaços exteriores, sendo as áreas destinadas a jardins e parques, de entre outras, assinaladas com um grafismo abstrato, uma vez que serão objeto de projeto de execução.

O plano deve distinguir graficamente as áreas objeto de posterior projeto de execução (com grafismo abstrato), das que são objeto de maior desenvolvimento no próprio plano. Nestas últimas áreas de espaços exteriores são diferenciados os espaços a pavimentar e os de coberto vegetal e de plantação de árvores. Preveem-se eventuais alinhamentos (como por exemplo a arborização de passeios e demarcação de arruamentos) e a organização de ciclovias e caminhos pedonais.

O tratamento dos espaços exteriores, ou seja os arranjos paisagísticos, deve constar em planta específica e eventualmente em perfis e/ou outros elementos gráficos, a incluir nos elementos que acompanham o plano.

5.3.1.3. Planta de condicionantes

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 92º do RJIGT, a planta de condicionantes identifica as servidões e restrições de utilidade pública em

vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento do território.

Deve entender-se assim que desta planta apenas devem constar as condicionantes legalmente constituídas.

Na elaboração desta planta devem ser tidas em consideração as seguintes servidões e restrições de utilidade pública em vigor:

Domínio Hídrico

- Leitões e margens das linhas de água e correspondente zona ameaçada pelas cheias.
- Zona ameaçada pelo mar.
- Zona terrestre de proteção das albufeiras, lagoas e lagos de águas públicas.
- Zona reservada da zona terrestre de proteção das albufeiras, lagoas e lagos de águas públicas.
- Zona terrestre de proteção e zona marítima de proteção do Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Ovar/Marinha Grande.
- Zonas de infiltração máxima para recarga de aquíferos, delimitadas e declaradas de acordo com a Lei da Água.
- Zonas vulneráveis, delimitadas e declaradas de acordo com a Lei da Água.
- Zonas sujeitas a galgamentos marinhos.
- Albufeiras de águas públicas.
- Captações de águas subterrâneas para abastecimento público e respetivos perímetros de projeção.
- Águas de nascente.

Recursos geológicos

- Áreas Águas Minerais Naturais.
- Áreas abrangidas por contratos de concessão mineira ou de hidrocarbonetos.
- Pedreiras (recuperação e exploração) licenciadas.
- Áreas cativas, estabelecidas por portaria (Massas minerais de relevante interesse para economia nacional ou regional).
- Recursos hidrominerais e geotérmicos (estabelecidos por portaria).

- Áreas de prospeção (estabelecidas por contrato administrativo) - para os contratos de prospeção e pesquisa, dado o seu prazo de vigência e a sua especificidade, é de considerar que basta uma referência genérica às mesmas ao nível do regulamento.
- Áreas de Reserva e perímetros de proteção, estabelecidas por Decreto Regulamentar (destinadas ao aproveitamento de recursos geológicos de especial interesse para a economia nacional ou regional).

Recursos agrícolas e florestais

- Reserva Agrícola Nacional.
- Obras de Aproveitamento Hidroagrícola.
- Oliveiras.
- Sobreiro e Azinheira.
- Azevinho.
- Regime Florestal.
- Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios.
- Árvores e Arvoredos de Interesse Público.

Recursos ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional (REN).
- Sistema Nacional de Áreas Classificadas:
 - Áreas protegidas integradas na Rede Nacional de Áreas Protegidas, incluindo:
 - Parque Nacional;
 - Parque Natural;
 - Reserva Natural;
 - Paisagem Protegida;
 - Monumento Natural;
 - Áreas protegidas de estatuto privado.
 - Sítios da lista nacional de sítios e zonas de proteção especial, integrados na Rede Natura 2000.
 - Outras áreas classificadas ao abrigo de compromissos internacionais, assumidos pelo Estado Português (e.g. Sítios Ramsar).

Património

- Património classificado como:

- Monumento Nacional;
- Património de Interesse Público;
- Património de Interesse Municipal;
- Respetivas Zonas Gerais de Proteção ou Zonas Especiais de Proteção (ZEP), incluindo as zonas non aedificandi existentes;
- Património em Vias de Classificação e respetivas Zonas Gerais de Proteção ou Zonas Especiais de Proteção provisórias.

Nota:

- Os bens imóveis podem pertencer às categorias de monumento, conjunto ou sítio e esses bens imóveis podem ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, conforme se encontra previsto no artigo 15.º da Lei 107/2001, de 8 de setembro.

- A designação de “monumento nacional” é atribuída aos bens imóveis classificados como de interesse nacional, sejam eles monumentos, conjuntos ou sítios.

- Um bem imóvel considera-se em vias de classificação a partir da notificação da decisão de abertura do procedimento de classificação ou da publicação do respetivo anúncio, pelo organismo da administração do património cultural competente, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

Equipamentos

- Estabelecimentos Prisionais e Tutelares de Menores.
- Instalações Aduaneiras.
- Defesa Nacional.

Nota: Com a publicação do D.L. n.º 80/2010, de 25 de junho, deixaram de existir as servidões relativas à localização dos edifícios escolares, passando a proteção dos mesmos para a responsabilidade das Câmaras Municipais, através dos PMOT, em sede dos quais devem ser ponderados os fatores relevantes para a sua localização e salvaguarda.

Infraestruturas

- Abastecimento de Água.
- Drenagem de Águas Residuais.
- Rede Elétrica Nacional:
 - linhas de alta tensão,
 - redes de baixa tensão.
- Gasodutos e oleodutos e redes de distribuição.

- Zonas de servidão *non aedificandi* das estradas integradas no PRN, em conformidade com o seguinte:
 - Aos lanços projetados com estudos prévios aprovados deverá assegurar-se a sua reserva de acordo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de janeiro. No correspondente corredor de reserva, os solos não poderão ser reclassificados em relação ao seu uso, de modo a não onerar o processo expropriativo.
 - Para a Rede Nacional de Autoestradas (RNA) – as autoestradas integradas em concessões ou subconcessões, aplicam-se as servidões específicas constantes nos respetivos contratos.
 - No que diz respeito aos nós de ligação não é permitida a construção no seu interior, bem como nas zonas adjacentes num círculo de 150m de raio com centro no nó (intersecção dos eixos viários).
 - Para as estradas nacionais aplica-se o disposto nas alíneas a), b) e c) do artigo 5.º do D.L. n.º 13/94 de 15 de janeiro, quando as mesmas são vedadas, os acessos às mesmas são exclusivamente os constantes nos respetivos estudos, e não são permitidos novos acessos.
 - Para as estradas construídas anteriormente à publicação do DL 13/94 de 15 de janeiro, onde os novos acessos são permitidos, aplica-se o disposto no artigo 8º do Decreto-Lei 13/71, de 23 de janeiro.

Aos lanços desclassificados pelo PRN 2000 e enquanto não forem efetivados os seus processos de transferência para a jurisdição da autarquia, aplicam-se as zonas de servidão *non aedificandi* estabelecidas em conformidade com o disposto no artigo 8º do D.L. n.º 13/71, de 23 de janeiro.

Nota: Relativamente à simbologia e representação gráfica na planta de condicionantes, importa que a identificação da Rede Rodoviária Nacional (RRN) se efetue de acordo com a sua nomenclatura e hierarquia funcional, diferenciando-se a rede viária existente da projetada (corredores aprovados) através da utilização de linhas contínuas para a rede existente e linhas descontínuas para as vias ainda em fase de projeto, e a classificação através da espessura da linha identificadora.

Para que sejam facilmente reconhecidas e distinguidas importa ainda diferenciar as propostas de iniciativa camarária da rede viária nacional projetada, quer em termos de nomenclatura quer em termos de representação.

- Estradas e Caminhos Municipais.
- Rede Ferroviária.

- Aeroportos, Aeródromos e Heliportos.
- Telecomunicações.
- Servidões radioelétricas.
- Faróis e outros Sinais Marítimos.
- Infraestruturas portuárias: restrições em termos de linhas de vista necessárias ao bom funcionamento do sistema de controlo de tráfego marítimo (*vessel traffic service* - VTS) nacional, quer entre os locais de sensores remotos e a zona marítima a controlar, quer entre os vários sensores, centros de controlo e nós da respetiva rede de comunicações.
- Marcos Geodésicos.

Atividades Perigosas

- Estabelecimentos com Produtos Explosivos.
- Estabelecimentos com Substâncias Perigosas.

5.3.2. Elementos que acompanham o Plano

5.3.2.1. Relatório

Nos termos do disposto na al. a) do n.º 2 do artigo 92º do RJIGT, o relatório contém a “fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua caracterização”.

Sugere-se, seguidamente, **um modelo** para o desenvolvimento do **relatório** do plano, que deverá ser adaptado a cada situação específica:

1. Introdução.

2. Objeto do Plano de Pormenor.

(Identificação, localização e enquadramento; identificação das questões com relevância na área de intervenção e na sua envolvente).

3. Objetivos estratégicos e operacionais.

4. Enquadramento nos IGT em vigor.

(Identificação dos IGT em vigor na área do plano e das orientações decorrentes dos mesmos).

5. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

(Identificação de condicionantes legalmente existentes e das limitações ao uso do solo delas decorrentes).

6. Recursos territoriais existentes.

(Identificação e caracterização objetiva).

7. Avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais existentes.

8. Estratégia e proposta.

(Descrição e fundamentação da estratégia definida e da proposta de ocupação do solo apresentada; descrição da classificação e qualificação do solo resultante da proposta; descrição da proposta nas suas diversas componentes e fundamentação técnica das soluções preconizadas. Por exemplo, parâmetros adotados na definição das áreas de estacionamento, de equipamentos e áreas verdes e respetiva fundamentação no caso de não terem sido adotados os valores mínimos de referência estabelecidos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, retificada pela Declaração de Retificação n.º 24/2008).

8.1. Estrutura edificada.

8.2. Equipamentos.

8.3. Infraestruturas:

8.3.1. rede viária,

8.3.2. rede de abastecimento de água,

8.3.3. rede de saneamento de água,

8.3.4. rede de gás,

8.3.5. rede elétrica,

8.3.6. rede de telecomunicações,

8.3.7. rede de recolha de resíduos sólidos.

8.4. Áreas de estacionamento.

8.5. Espaços exteriores e acessibilidades.

8.6. Zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal.

8.7. Exclusão de áreas da REN (quando aplicável).

8.8. Exclusão de áreas da RAN (quando aplicável).

9. Operacionalização e execução do PP:

9.1. Disposições de outros IGT que altera.

(Identificação das disposições de outros IGT que são alteradas por via do PP e dos procedimentos a adotar após a aprovação do plano com vista à conformação entre os IGT).

9.2. Sistemas de execução do plano.

(Identificação e fundamentação)

9.3. Unidades de execução.

(Identificação e descrição)

9.4. Perequação compensatória

10. Operações de transformação fundiária.

5.3.2.2. Relatório ambiental

A integração da avaliação ambiental ao nível da elaboração dos planos é um contributo para assegurar os eventuais impactes ambientais negativos, equaciona-los e mitiga-los durante a fase de projeto, condicionando e orientando o processo de planeamento.

O D.L. n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação dada pelo D.L. n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, aplica-se subsidiariamente com o D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo D.L. n.º 58/2011, de 15 de junho, que estabelece o regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica (RJAAE).

O n.º 2 do artigo 92º (conteúdo material) do RJIGT, estabelece que o PP é acompanhado por um Relatório Ambiental (RA), sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, ou seja, nas situações elencadas no artigo 3.º do RJAAE.

O artigo 4.º do mesmo diploma, conjugado com os n.ºs 5 e 6 do artigo 74.º do RJIGT prevê a dispensa deste procedimento quando se trate da utilização de pequenas áreas a nível local e não se verifiquem efeitos significativos no ambiente, cabendo à CM, enquanto entidade responsável pela elaboração do Plano, avaliar se o mesmo se encontra sujeito, ou não, a Avaliação Ambiental Estratégica (AAE), com base nos critérios estabelecidos no anexo do citado diploma. Para o efeito, e de forma a justificar tal decisão, a CM deve elaborar um relatório de não sujeição do plano a Avaliação Ambiental Estratégica, nos termos da legislação acima citada. O referido relatório deve provar que da aplicação do plano não resultam impactes significativos no ambiente.

A AAE não se destina a justificar as soluções do plano, mas a apoiar a sustentabilidade ambiental da solução de planeamento que venha a ser encontrada.

No desenvolvimento do procedimento de AAE, podem distinguir-se as seguintes fases:

1.ª Fase: Definição do âmbito da avaliação ambiental a realizar e determinação do alcance e nível de pormenorização da informação a incluir no relatório ambiental.

2.ª Fase: Elaboração do relatório ambiental (inclui a proposta do plano a apresentar na conferência de serviços) e consulta pública (no caso do PP é feita em simultâneo com a discussão pública deste).

3.ª Fase: Seguimento e monitorização do plano.

1.ª Fase: Definição do âmbito e do alcance da informação a incluir no Relatório Ambiental (RA)

A CM pode solicitar **parecer sobre o âmbito e o alcance da informação a incluir no RA**, às Entidades às quais, em virtude das suas Responsabilidades Ambientais Específicas (ERAE), possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano.

Para esse efeito, a CM deve remeter um relatório, elaborado com base na recolha, sistematização e organização da informação necessária para a construção do modelo de ocupação e uso do território de intervenção, e que permita ter a perceção das tendências de evolução, das orientações e das expectativas de desenvolvimento e que fundamente as opções de desenvolvimento prioritárias, focando, de entre outros, os seguintes aspetos:

- Descrição geral do conteúdo, dos principais objetivos do plano e das suas relações com outros planos e programas pertinentes.
- Identificação das características ambientais das zonas suscetíveis de serem significativamente afetadas, os aspetos pertinentes do estado atual do ambiente e a sua provável evolução se não for aplicado o plano, com base na caracterização e diagnóstico da área de intervenção e nos objetivos do plano.
- Identificação dos problemas ambientais pertinentes para o plano.
- Identificação dos objetivos de proteção ambiental estabelecidos a nível internacional, comunitário ou nacional que sejam pertinentes para o plano e a forma como estes objetivos e todas as outras considerações ambientais foram tomados em consideração durante a sua preparação.
- Proposta de critérios a aplicar na avaliação dos efeitos significativos no ambiente.

A estrutura do relatório de definição do âmbito inclui:

- Sumário executivo.
- Introdução.
- Objetivos e metodologia de AAE.
- Objeto de avaliação – antecedentes, objetivos, Questões Estratégicas (QE), grandes opções. A identificação das QE deve ser focada e orientada para os problemas ambientais em acordo com os objetivos estratégicos do plano.
- Quadro de Referência Estratégico (QRE). A identificação do QRE, para além do âmbito municipal, regional e nacional, deve considerar também o âmbito internacional e comunitário.
- Fatores Ambientais (FA), cuja seleção deve ser devidamente fundamentada e suportada na caracterização ambiental da área em estudo.
- Fatores Críticos para a Decisão (FCD), que resultam da relação entre as QE, o QRE e os FA. Os FCD, sendo os elementos integradores e estruturantes da AAE, devem ser definidos com clareza e objetividade.
- Diagnóstico preliminar.
- Análise integrada (para cada FCD), incluindo:
 - Objetivos do FCD.
 - Critérios de avaliação.
 - Indicadores para o FCD. A identificação dos indicadores deve permitir avaliar as tendências evolutivas dos efeitos ambientais das alternativas escolhidas, devendo os mesmos ser ajustáveis à avaliação das propostas do Plano, mensuráveis e ajustados à informação de base disponível.
 - Fontes de informação e técnicas para análise e avaliação por FCD.
 - Envolvimento Público e Institucional - consulta às ERAE.
 - Bibliografia.
 - Anexo – QRE.

2.^a Fase: Elaboração do relatório ambiental

Esta fase **concretiza-se através da elaboração de um RA**, bem como **da realização de consultas, da ponderação dos resultados obtidos na**

decisão final sobre o plano e da divulgação pública de informação respeitante à decisão final.

A elaboração do RA traduz-se:

- Na identificação dos eventuais efeitos significativos no ambiente decorrentes da aplicação do plano, considerando os fatores ambientais selecionados e na inter-relação entre os mesmos.
- Na identificação das medidas destinadas a prevenir, reduzir e, tanto quanto possível, eliminar quaisquer efeitos adversos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa.
- Num resumo das razões que justificam as alternativas escolhidas e uma descrição do modo como se procedeu à avaliação.
- Na identificação das dificuldades encontradas na recolha das informações necessárias.
- Na descrição das medidas de controlo previstas.
- Na elaboração de um resumo não técnico das informações anteriores.

Para apoiar a elaboração do RA, sugere-se a seguinte **estrutura metodológica:**

- Sumário Executivo.
- Introdução.
- Objetivos e metodologia de AAE.
- Objeto de avaliação.
- Antecedentes.
- Questões estratégicas (objetivos estratégicos, prioridades, linhas de força) e grandes opções estratégicas.
- Descrição do FCD e seus objetivos
- Análise e Avaliação Estratégica (por FCD).
- Situação existente e análise de tendências (linhas de força, situação pré-desenvolvimento, evolução sem ação, análise de cenários).
- Efeitos esperados (avaliação de cenários e avaliação de ações). A metodologia utilizada para caracterizar e avaliar os efeitos significativos no ambiente deve ser explicitada de forma clara.
- Oportunidades e riscos.
- Quadro de governança para ação (exigências institucionais e de responsabilidade para melhor desempenho).
- Diretrizes para seguimento: planeamento ou programação, gestão, monitorização e avaliação.

Nota: As medidas de mitigação e as medidas de controlo devem ser objetivas e orientadas para os efeitos ambientais negativos identificados.

- Os indicadores devem ser mensuráveis, para que seja possível o seguimento eficaz do processo de AAE. Para os indicadores devem ainda ser definidas as metas e as fontes de informação disponível.
- Síntese da Avaliação Ambiental Estratégica (integração de resultados).
- Conclusões.
- Resumo Não Técnico (RNT).

3.ª Fase: Seguimento/monitorização/validação da AAE

Concluída a elaboração do plano, procede-se à sua submissão a discussão pública, acompanhado pelo RA.

A proposta de plano a submeter pela CM à aprovação da Assembleia Municipal (AM) deve porém ser ainda acompanhada da **Declaração Ambiental** (DA), da qual deve constar:

- A forma como as considerações ambientais e o relatório ambiental foram integrados no plano.
- As observações apresentadas durante a consulta realizada nos termos do artigo 7.º do D.L. n.º 232/2007, de 15 de junho, com as alterações do D.L. n.º 58/2011, de 4 de maio, e os resultados da respetiva ponderação, devendo ser justificado o não acolhimento dessas observações.
- O resultado das consultas realizadas, nos termos do artigo 8º, dos já citados diplomas.
- As razões que fundaram a aprovação do plano à luz de outras alternativas razoáveis abordadas durante a sua elaboração.
- As medidas de controlo previstas em conformidade com o disposto no artigo 11.º dos mesmos diplomas.

Após a publicação do PP no Diário da Republica, a CM deve enviar a DA para a Agência Portuguesa da Ambiente (APA).

A CM, enquanto entidade responsável pela elaboração do plano, avalia e controla os efeitos significativos no ambiente decorrentes da respetiva aplicação e execução, verificando a adoção das medidas previstas na

declaração ambiental, a fim de identificar atempadamente e corrigir os efeitos negativos imprevistos, devendo proceder à divulgação dos resultados deste controlo nos termos da legislação vigente.

5.3.2.3. Peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária

Sempre que um PP abranja mais do que um prédio e mais do que um proprietário, deverá ser acompanhado das seguintes peças escritas e desenhadas, de suporte às operações de transformação desenhada:

Peças escritas

- Quadro com identificação dos prédios originais (quadro do cadastro original).
- Quadro com a identificação e caracterização dos novos prédios.
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder (quadro das áreas de cedência).
- Quadro de transformação fundiária, que explicita o modo de atribuição das parcelas finais e a sua relação com os prédios originários.

Peças desenhadas

- Planta do cadastro original (anterior à execução do plano) para fundamentar o sistema de redistribuição dos direitos e valores dos proprietários originais pelas novas parcelas resultantes das operações de transformação fundiária.
- Planta com a identificação das parcelas finais (novos prédios).
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal .

Embora não tenha carácter obrigatório nos PP que não tenham efeitos registais, o conteúdo do ponto 5.4 deste Guia, adiante desenvolvido, pode ser consultado para um melhor esclarecimento desta matéria.

5.3.2.4. Programa de execução e plano de financiamento

Nos termos da al. d) do n.º 2 do artigo 92º do RJIGT, o PP é acompanhado por um programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das ações previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

A elaboração de um programa de execução e financiamento para o PP pode adotar o seguinte **percurso metodológico**:

- Identificação dos sistemas de execução a adotar, na medida em que o PP dará lugar a operações concretas de intervenção no solo (sobre os sistemas de execução, ver o ponto 5.5.1. do presente guia).
- Identificação das unidades de execução e das intervenções urbanísticas previstas em cada uma (nomeadamente equipamentos, infraestruturas, espaços exteriores, etc.), bem como do seu faseamento (por exemplo: 1.º elaboração de projetos; 2.º - realização de obras de urbanização; 3.º fiscalização).
- Estimativa dos custos de execução das propostas do plano.
- Estimativa da verba que o Município pode afetar à execução do plano.
- Perspetiva do que podem/devem ser as realizações e os investimentos de outros agentes, nomeadamente de privados.
- Verificação da exequibilidade fundiária e financeira do plano.
- Estabelecimento de prioridades.

Meramente a título de exemplo, **apresenta-se de seguida um quadro/matriz** síntese para o programa de execução e plano de financiamento, o qual complementa o relatório contendo a descrição dos elementos atrás mencionados.

Quadro/matriz para o programa de execução e plano de financiamento

Unidades de Execução	Ações	Prazos	Custos	Meios de financiamento
UE1	Elaboração de projetos			
	Infraestruturas viárias e estacionamento			*
	Rede de drenagem de águas residuais			*
	Infraestruturas elétricas			*
	Infraestruturas de telecomunicações			*
	Arranjos exteriores			*
	Equipamento desportivo (campo de futebol)			*
	(...)			*
	Realização de obras de urbanização [especificar]			
	Movimento de terras			*
	Implantação de redes enterradas			*
	Pavimentação			*
	Sinalização e mobiliário urbano			*
	Espaços verdes			*
	Fiscalização			*
UE2	(...)			*
UE3	(...)			*

* Distinguir entre a CM, os privados ou AC

5.3.2.5. Planta de enquadramento

Nos termos do disposto no ponto 3º, al. a), da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, que fixa os demais elementos que devem acompanhar os PMOT, o PP deve ser acompanhado por uma planta de enquadramento, contendo:

- Localização do plano no território municipal envolvente.
- Área de intervenção do plano.
- Articulação da área do plano com as vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes.
- Estrutura ecológica.
- Principais vias de comunicação.
- Grandes equipamentos que sirvam a área do plano.
- Outros aspetos que se entendam relevantes para o plano.

5.3.2.6. Planta da situação existente

Nos termos do disposto no ponto 3º, al. b), da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o PP deve ser acompanhado por uma planta da situação existente efetiva, com a ocupação do solo à data da elaboração do plano. Esta planta deve conter, para além das edificações e infraestruturas existentes, o uso do solo (se é uma área florestada, agrícola, de mato, industrial, etc.).

5.3.2.7. Relatório e/ou planta de compromissos urbanísticos

Nos termos do disposto no ponto 3º, al. c), da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o PP deve ser acompanhado por um relatório e/ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor. No caso de não existirem os referidos compromissos, esta planta/relatório pode ser substituída por declaração da CM comprovativa da sua inexistência.

5.3.2.8. Extratos dos elementos que constituem os IGT, em vigor na área do PP

Nos termos do disposto no ponto 3º, al. d), da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o PP deve ser acompanhado por extratos dos elementos que constituem os IGT em vigor na área do PP, com os quais este se deva compatibilizar ou conformar, em particular extratos do regulamento, planta

de síntese (planta de ordenamento ou planta de zonamento) e planta de condicionante daqueles planos.

Nota: Os extratos das peças desenhadas devem ser sempre acompanhados das respetivas legendas integrais.

5.3.2.9 - Peças desenhadas contendo elementos técnicos (plantas de trabalho)

As plantas de trabalho e demais peças desenhadas contendo os elementos técnicos devem elucidar como é resolvida a modelação do terreno, explicitando as transformações que vão ocorrer, tendo como referência o terreno natural.

A transformação de uma área requer soluções estáveis, de transição harmoniosa com os espaços envolventes. Isso depende, essencialmente, da forma como se modela o terreno, determinando a relação entre as cotas mestras.

Qualquer ação que venha a implicar alterações na estrutura física do terreno merece uma avaliação comparada entre a paisagem existente e os cenários do projeto sob vários pontos de vista: estético, funcional e económico.

A qualidade das soluções de composição urbana implica a racionalização das soluções encontradas para as infraestruturas, nomeadamente em termos dos seus custos construtivos e de exploração.

Em função das características da área de intervenção e da solução proposta, as **peças desenhadas contendo os elementos técnicos** podem dividir-se em:

Planta de modelação

A modelação do terreno consiste na alteração do relevo original (natural e/ou previamente construído) através de escavações e aterros.

A planta de modelação utiliza como base cartográfica a planta da situação existente, que contém a informação topográfica relativa ao relevo original e acrescenta a informação topográfica relativa ao novo relevo proposto, decorrente da solução do plano.

As cotas de implantação que figuram nesta planta devem constar também da planta de implantação.

A sobreposição das curvas de nível originais com as curvas de nível resultantes da proposta do plano, permite medir alturas e volumes de escavação e aterro, sendo importante para o desenvolvimento dos projetos de execução.

Volumetrias

As volumetrias das edificações devem ser apresentadas em elementos gráficos específicos, nomeadamente perfis das frentes edificadas ao longo dos arruamentos e cortes ilustrativos da composição de volumes ao longo das vias, praças, rotundas, largos, etc.

É útil incluir pelo menos uma perspetiva geral da solução proposta, que permita uma melhor compreensão da intervenção.

Em áreas mais declivosas, devem incluir-se cortes ilustrativos da articulação da modelação do terreno com a volumetria proposta (com destaque para caves, muros de suporte e taludes).

Traçados das infraestruturas

O traçado das novas redes de infraestruturas, de superfície e enterradas, deve ser feito em planta, complementada com cortes esquemáticos que elucidem as suas posições relativas, distancia às fachadas, espaço para o raizame de árvores existentes e previstas, cotas mestras de fundo e de superfície das caixas de visita, cotas de passeios e de soleiras de edifícios.

- Infraestruturas rodoviárias

Considera-se indispensável a apresentação dos seguintes elementos técnicos relativos às infraestruturas rodoviárias, que constituem a base técnica para elaboração dos projetos de execução:

- **Planta das infraestruturas rodoviárias** contendo os traçados das diretrizes e larguras das vias, as características geométricas das curvas de concordância e dos nós rodoviários. Inclui também a indicação das larguras das faixas de rodagem, de eventuais separadores, passeios e faixas de estacionamento e paragem. Devem distinguir-se os troços existentes a manter das alterações a realizar e dos novos troços propostos.
- **Perfis longitudinais dos arruamentos** que complementam a planta das infraestruturas rodoviárias. Estes perfis devem ser referenciados na planta anterior e devem incluir informação relativa aos trainéis, curvas de concordância entre trainéis e cotas mestras a respeitar nos projetos de execução. A escala horizontal deve ser a mesma da planta anterior. A escala vertical deve ser sobrelevada relativamente à escala horizontal.

- **Perfis transversais** à escala 1/100 ou 1/50, incluindo os perfis transversais tipo dos diversos arruamentos e os perfis relativos a situações específicas que o justifiquem (faixas de aceleração/desaceleração, cruzamentos desnivelados, túneis, viadutos, etc.). Estes perfis devem incluir as edificações que os marginam. Devem também indicar os materiais de pavimentação a empregar.

Nota: No caso de existirem vias ferroviárias, devem ser objeto de conjunto de peças análogo ao acima descrito.

No caso das solução incluir uma ciclovia adjacente à via rodoviária, esta deve ser também considerada nos elementos atrás referidos.

- Infraestruturas de saneamento básico

Considera-se indispensável a apresentação dos seguintes elementos técnicos relativos a estas infraestruturas:

- **Plantas da rede de abastecimento de água, da rede de drenagem de águas residuais e de drenagem de águas pluviais.** Estas plantas podem ser sintetizadas numa só, desde que tenha uma leitura clara, com recurso a grafismos diferentes para os diversos tipos de infraestruturas. Devem conter também **elementos técnicos relativos às diversas redes**, designadamente diâmetros das tubagens, cotas a respeitar, acessórios e dispositivos especiais, etc. Os troços a manter, a remodelar e a executar de novo, bem como as **ligações a redes existentes exteriores ao perímetro do plano** devem ser representados de forma diferenciada.

- **Perfis longitudinais** dos troços respeitantes a cada tipo de rede, utilizando por base os perfis dos arruamentos.

Sempre que existam soluções especiais (por exemplo, túneis, coletores de drenagem em pressão, condutas em viadutos, etc.), devem ser apresentados cortes ou outros pormenores que elucidem as soluções técnicas propostas.

- Infraestruturas de energia e de telecomunicações

As redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, de gás, e, as redes telefónicas, de televisão por cabo ou outras telecomunicações em rede subterrânea devem constar de pelo menos **três plantas**: uma relativa à **energia elétrica e iluminação pública**; outra relativa ao **gás**; e outra relativa a **telecomunicações**.

É importante que estas plantas tenham para além do traçado das redes e a identificação dos órgãos acessórios e dispositivos especiais, as **ligações** destas **redes à área exterior ao plano**.

- Outros elementos

Sempre que se justifique podem ser elaborados outros elementos adicionais, por forma a esclarecer e complementar o conteúdo do plano, tais como:

▪ Circulação de veículos motorizados e estacionamento

Relativamente a esta matéria podem ser incluídas:

- Plantas contendo soluções relativas à organização da circulação de veículos e estacionamento públicos (por exemplo: distinguir o estacionamento ao longo das vias, do estacionamento em parques).
- Plantas com a definição de aspetos relativos à circulação de veículos, nomeadamente vias de sentido único, interdições de viragem, semaforização a introduzir, etc.
- Plantas, perfis e cortes específicos dos grandes nós viários ou com um traçado complexo.
- Plantas com as áreas para paragem de transportes públicos e áreas de cargas e descargas de veículos comerciais.
- Plantas específicas a escalas de maior pormenor relativas a interfaces de transportes, nomeadamente estações, apeadeiros, centrais de camionagem, etc.

▪ Circulação de peões e ciclistas

Podem ser incluídas plantas com a rede de circulação de ciclistas e de peões, bem como perfis transversais e longitudinais das diversas vias. Deve ser dado destaque aos atravessamentos entre estas vias e as vias de circulação motorizada, nomeadamente quanto a eventuais desnivelamentos, passadeiras e sinalização.

▪ Equipamentos coletivos

Os equipamentos coletivos pelo número de unidades, área de solo que ocupem e circulações que originem, podem justificar a elaboração de uma planta específica, ilustrativa das suas características, inserção urbana e acessos. Pode ainda ser importante a distinção entre equipamentos existentes a manter, a reconverter, e os propostos.

▪ Ocupação e usos ao nível das edificações no piso térreo

Pode justificar a apresentação de uma planta com a identificação dos usos ao nível do piso térreo, nos casos em que essa ocupação dê origem a grande movimentação de veículos e de peões, com vista à organização da

circulação de peões, dos acessos a estacionamentos no interior dos lotes, ao estacionamento público e à carga e descarga de veículos.

- **Estrutura de espaços exteriores**

Para além das indicações constantes nas plantas que constituem o plano, o conjunto de espaços exteriores pode, pela sua importância e expressão na área de intervenção, ser objeto de tratamento mais detalhado, designadamente através da apresentação de outras plantas, perfis e cortes elucidativos da proposta do plano.

No caso do PP conter disposições relativas à proteção de pontos de vista dominantes e de silhuetas, devem assinalar-se estes elementos em planta.

5.3.2.10. Relatório de ponderação da discussão pública

Nos termos do disposto no ponto 3º, al. f), da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o PP é acompanhado por um relatório das participações recebidas em sede de discussão pública e da respetiva ponderação.

Nos termos do n.º 5 do artigo 77º do RJIGT, a CM deve ponderar as reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimento apresentados pelos particulares, ficando obrigada a resposta fundamentada perante aqueles que invoquem:

- A desconformidade com os IGT em vigor.
- A incompatibilidade com os planos, programas e projetos que devessem ser ponderados em fase de elaboração.
- A desconformidade com disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- A eventual lesão de direitos subjetivos.

A resposta referida anteriormente deve ser comunicada aos interessados por escrito, sem prejuízo do disposto no artigo 10º, n.º 4, da lei da Ação Popular (Lei n.º 83/95, de 31 de agosto).

5.3.2.11 - Ficha de dados estatísticos

Nos termos do disposto no ponto 5º da Portaria n.º 138/2005, de 2 de fevereiro, o PP é acompanhado pela ficha de dados estatísticos, elaborada segundo modelo disponibilizado pela DGT (ex-DGOTDU).

5.4. Plano de Pormenor com efeitos registais

Em conformidade com as alterações introduzidas ao Código do Registo Predial, pelo D.L. n.º 116/2008, de 4 de julho, o artigo 92º-A do RJIGT vem prever que o titular que pretenda a individualização no registo predial de prédios resultantes de operações de loteamento, estruturação da propriedade ou reparcelamento previstas em plano de pormenor, possa solicitar que os serviços do registo obtenham officiosamente junto da Câmara Municipal, a certidão do plano em causa, a qual constitui título bastante, para efeitos daquele registo (cf. o n.º 1 do referido artigo 92º-A).

No entanto, para que tal seja possível, o PP deve conter, para além do conteúdo documental estabelecido nos n.ºs 1 e 2 do artigo 92º do RJIGT, as seguintes peças escritas e desenhadas:

- Planta do cadastro original.
- Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial inscrição matricial, áreas e confrontações.
- Planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios.
- Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, área de construção, volumetria, cêrcea e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, número de fogos e utilização dos edifícios e dos fogos.
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal.
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação e de construção dos equipamentos de utilização coletiva.
- Quadro de transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Nas situações de estruturação da compropriedade ou de reparcelamento, o referido registo predial depende da apresentação, respetivamente, do acordo de estruturação da compropriedade ou de contrato de urbanização (no caso das relações estabelecidas entre os proprietários e entre estes e outras entidades interessadas) ou contrato de desenvolvimento urbano (no caso das relações estabelecidas entre os particulares e o município).

As parcelas de terreno cedidas ao município integram-se no domínio municipal no ato de individualização no registo predial dos lotes respetivos.

5.5 - Execução e compensação

5.5.1- Sistemas de execução

A execução dos planos e operações urbanísticas concretizam-se através de sistemas de execução e desenvolvem-se dentro das unidades de execução, que são áreas de solo devidamente delimitadas pela Câmara Municipal, por iniciativa própria ou requerimento dos interessados.

A execução do plano pode assumir três modelos, a saber:

- Sistema de compensação.
- Sistema de cooperação.
- Sistema de imposição administrativa.

Sistema de compensação

No sistema de compensação a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas no plano ou em regulamento municipal. Os direitos e as obrigações são definidos no contrato de urbanização [art.º 122º do RJIGT]. Cabe aos particulares proceder à perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do plano entre todos os proprietários e titulares de direitos abrangidos pela unidade de execução, na proporção da valorização prévia (situação anterior à data de entrada em vigor do plano) atribuída aos seus direitos.

Na falta de acordo global entre os intervenientes, a valorização prévia é usada no processo de expropriação litigiosa, com as necessárias adaptações.

Sistema de cooperação

Neste sistema, a iniciativa pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, estando o município obrigado a uma programação das ações, a elaborar os instrumentos contratuais e a coordenar a atuação das partes. Os direitos e as obrigações são definidos no contrato de urbanização [art.º 123º do RJIGT]: entre os proprietários ou promotores da intervenção urbanística; ou entre o município e os proprietários ou promotores da referida intervenção.

Sistema de imposição administrativa

No modelo de imposição administrativa a execução do plano pertence ao município, que atua diretamente ou mediante concessão de urbanização, isto é, executa as operações de urbanização ou transfere a execução para um concessionário [art.º 124º do RJIGT].

5.5.2 - Unidades de Execução

A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites da área a sujeitar a intervenção urbanística com a identificação dos prédios abrangidos. Estas devem assegurar uma intervenção harmoniosa e a justa repartição de benefícios e encargos e integrar as áreas destinadas a espaços públicos e equipamentos.

As unidades de execução podem corresponder a uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), à área abrangida por um PP ou a parte desta.

Na falta de um plano de pormenor aplicável à área da unidade de execução, a CM deve promover, previamente à sua aprovação, um período de discussão pública, em analogia com os procedimentos relativos a um PP.

5.5.3 - Perequação compensatória

Os mecanismos de perequação compensatória previstos no quadro legal do RJIGT pretendem atenuar as desigualdades introduzidas aquando da execução urbanística, dado o seu carácter discriminatório. As desigualdades decorrem dos benefícios que resultam, em geral, da edificabilidade permitida à propriedade na altura da execução do plano e dos encargos associados à referida execução e que são resultantes das cedências de terreno para domínio público e encargos com as obras de urbanização.

Concretizando, o RJIGT, no seu capítulo V – execução, compensação e indenização – dedica uma secção (secção II) ao tema da compensação, estabelecendo no seu artigo 135º o princípio do direito à perequação, ou seja, que os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios decorrentes dos IGT vinculativos dos particulares.

A existência de mecanismos de perequação compensatória dos encargos e benefícios de planeamento urbanístico garante o princípio da equidade e é uma condição de legitimação dos poderes da Administração Pública, nomeadamente os poderes de conformação do conteúdo do direito de propriedade privada sobre os solos urbanos.

Nessa medida, devem aqueles IGT prever mecanismos diretos ou indiretos de perequação, cuja aplicação se realiza no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução (cf. Art.º 136º do RJIGT).

Os mecanismos de perequação compensatória visam essencialmente os seguintes **objetivos**:

- A redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários.
- A obtenção, pelos municípios, de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnização devidas por expropriações.
- A disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente zonas verdes, bem como para a compensação de particulares quando necessário.
- O estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos.
- A eliminação de pressões e influências dos proprietários ou grupos, orientando as soluções do plano no seu interesse.

Os mecanismos de perequação que podem ser adotados encontram-se estabelecidos no artigo 138º do RJIGT e são os seguintes:

- Estabelecimento de um índice médio de utilização.
- Estabelecimento de uma área de cedência média.
- Repartição dos custos de urbanização.

Termos e conceitos

Índice Médio de Utilização (IMU) - Quociente entre a área total de construção (A_j) ¹ (soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes/previstos) e a área total (S_b) do solo da área considerada para efeitos de perequação (unidade de execução ou PP).

Área de cedência média - Razão entre a área total de cedência para o domínio público (A_{ced}) e o aproveitamento total (A_j) (área total de construção) ¹ prevista para a área de solo considerada para efeitos de perequação.

Custo médio de urbanização - Razão entre os custos de urbanização e o aproveitamento total (área total de construção) ¹ prevista para a área de solo considerada para efeitos de perequação. São considerados custos de urbanização, os custos relativos às infraestruturas gerais e locais.

¹ Pode-se considerar a área total de implantação (por exemplo: algumas zonas industriais)

O estabelecimento de um índice médio de utilização tem sempre de ser combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média.

Estes mecanismos podem ser utilizados conjunta ou coordenadamente pelo Município no plano.

Índice Médio de Utilização ($IMU = A_j/S_b$)

O índice médio de utilização (edificabilidade média) corresponde ao direito abstrato de construir e traduz-se na edificabilidade média determinada pela construção admitida em cada propriedade ou conjunto de propriedades, em resultado da aplicação dos índices estabelecidos no plano.

O índice médio de utilização é determinado de acordo com a definição acima referida.

Quando a edificabilidade efetiva do terreno for inferior à média, o proprietário deve ser compensado de forma adequada. Esta compensação deve ser

prevista em regulamento municipal, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

- Desconto nas taxas a suportar.
- Aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável.

Quando a edificabilidade efetiva do terreno for superior à média, o proprietário deve, aquando da emissão do alvará, ceder para o domínio privado do Município uma área com a possibilidade de construção em excesso. Esta cedência será contabilizada como cedência para equipamento, já que se destina a compensar o Município pela área que, para esse fim, por permuta ou compra, terá de adquirir noutra local.

Pode ainda proceder-se à compra e venda de índice médio de utilização, em alternativa às medidas de compensação, ou seja, o plano poderá ainda optar por permitir que os proprietários, de acordo com as disposições do mesmo, possam construir acima da edificabilidade média adquirindo o excesso dessa potencialidade àqueles que, igualmente nos termos do plano, disponham de um direito concreto de construção inferior à mesma [n.º 1, art.º 140º do RJIGT].

Área de Cedência Média ($ACM = Aced / Aj$)

O plano pode fixar uma área de cedência média, determinada de acordo com a definição acima referida.

Este mecanismo de perequação consiste na fixação em plano de um valor para a área de cedência média, em metro/quadrado de área de construção.

As áreas de cedência destinam-se a infraestruturas, a pequenos espaços públicos que servem o conjunto a edificar, a zonas verdes urbanas, a equipamentos e às vias sem construção adjacente, conforme o previsto no plano [art.º 141º do RJIGT].

Quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, o proprietário deve, quando pretenda urbanizar, ser compensado. Esta compensação deve ser prevista em regulamento municipal, através das seguintes medidas alternativas ou complementares:

- Desconto nas taxas a suportar. Aquisição pelo município, por permuta ou compra, da área em excesso.

No caso da área de cedência efetiva ser inferior à cedência média, o proprietário terá de compensar o município em numerário ou espécie, a fixar em regulamento municipal.

Repartição dos custos de urbanização

Os custos de urbanização referem-se às infraestruturas gerais e locais e a comparticipação nestes pode ser determinada, isolada ou conjunta, pelo tipo ou intensidade de aproveitamento urbanístico definido pelo plano.

O pagamento dos custos de urbanização pode realizar-se de acordo com os proprietários interessados, mediante cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade de edificação de valor equivalente.

O pagamento dos custos de urbanização é efetuado nos termos previstos no contrato de urbanização relativo a cada PP ou unidade de execução, ou na sua ausência, aquando do licenciamento da obra particular.

5.6. Outros elementos que acompanham o plano

5.6.1. Classificação acústica e relatório sobre a recolha de dados acústicos

De acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR), anexo ao D.L. n.º 9/2007, de 17 de janeiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 18/2007, de 16 março e alterado pelo D.L. n.º 278/2007, de 1 de agosto, os planos municipais de ordenamento do território devem assegurar a qualidade do ambiente sonoro, promovendo a distribuição adequada dos usos do território, tendo em consideração as fontes de ruído existentes e previstas.

Nesse sentido, compete às CM, no âmbito do PP:

- Estabelecer a classificação, a **delimitação** e a disciplina das **zonas sensíveis e das zonas mistas**.
- Elaborar relatórios sobre **recolha de dados acústicos**, sem prejuízo de poderem elaborar mapas de ruído sempre que tal se justifique.

Classificação, delimitação e disciplina das zonas sensíveis e mistas

A classificação de zonas sensíveis e de zonas mistas é realizada na elaboração de novos planos e implica a revisão ou alteração dos planos municipais de ordenamento do território em vigor.

Deve ser classificada como “**Zona sensível**” a área vocacionada para uso habitacional, ou para escolas, hospitais ou similares, ou espaços de lazer, existentes ou previstos, podendo conter pequenas unidades de comércio e de serviços destinadas a servir a população local, tais como cafés e outros estabelecimentos de restauração, papelarias e outros estabelecimentos de comércio tradicional, sem funcionamento no período noturno.

Deve ser classificada como “**Zona mista**” a área cuja ocupação seja afeta a outros usos, existentes ou previstos, para além dos referidos na definição de zona sensível.

A classificação de uma zona como sensível ou mista determina os valores limite de exposição ao ruído aplicáveis à mesma, que se encontram estabelecidos no artigo 11º do RGR.

Na **carta das zonas sensíveis e mistas** são identificadas, quando existam, as zonas de conflito para os indicadores Lden e Ln a sujeitar à apresentação dos planos de redução de ruído. As operações urbanísticas constantes do n.º 6 do artigo 12º do RGR, a executar nessas zonas, ficarão condicionadas à execução prévia das medidas de redução de ruído que restabeleçam a conformidade com os valores limite de ruído fixados no RGR.

Os municípios devem acautelar, no âmbito das suas atribuições de ordenamento do território, a ocupação dos solos com usos suscetíveis de vir a determinar a classificação da área como zona sensível, verificada a proximidade de infraestruturas de transporte existentes ou programadas.

Para além da classificação destas zonas, o PP deve ainda, ao nível do seu **regulamento**, definir regras para:

- Equiparar recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados (que não são traduzíveis graficamente na carta de classificação de zonas), a mistos ou sensíveis, em função dos usos existentes na sua proximidade, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limite fixados no artigo 11º do RGR.

- Zonas de conflito (zonas contida numa zona sensível, mista ou com recetora sensível, onde os valores limite de ruído são ultrapassados).

Relatório de recolha de dados acústicos

A CM elabora relatórios de recolha de dados acústicos para apoiar a elaboração, alteração e revisão do PP, sem prejuízo de poder elaborar mapas de ruído sempre que tal se justifique. Excetuam-se desta obrigatoriedade os PP referentes a zonas exclusivamente industriais.

O “**relatório de recolha de dados acústicos**” é elaborado em acordo com as técnicas de medição normalizadas (NP 1730, de 1996) e incide nos períodos de referência: diurno, entardecer e noturno.

Identifica e localiza as fontes de ruído consideradas. As áreas correspondentes às diversas classes de valores acústicos são expressas em dB(A).

A localização e densidade dos pontos de medição devem ser representativas do ambiente sonoro em apreciação e a diferença entre os níveis de pressão sonora da grelha de pontos selecionados não deve ser superior a 5dB(A).

5.6.2 - Cartografia de risco de incêndio

De acordo com a legislação em vigor para a proteção contra incêndios florestais (D.L. n.º 124/2006, de 28 de junho, com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 17/2009, de 14 de janeiro, que aprova o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios e o DL n.º 327/90, de 22 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 54/91, de 8 de agosto, pelo D.L. n.º 34/99, de 5 de fevereiro, e pelo D.L. n.º 55/2007, de 12 de março, relativo às Zonas Percorridas por Incêndios) e com as orientações emanadas pela entidade que tutela esta matéria, o PP deve ser acompanhado da cartografia de risco de incêndio, nomeadamente:

- Mapa de perigosidade.
- Cartografia das áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

As áreas anteriormente referidas constam do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI), que contém as ações necessárias à

defesa da floresta contra incêndios e, para além das ações de prevenção, inclui a previsão e a programação integrada das intervenções das diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios.

Mapa de perigosidade

A **carta de perigosidade** baseia-se na identificação dos modelos de combustível verificados no terreno, e na sua classificação em termos de perigosidade, obtendo-se os níveis de muito baixo a muito alto. Desta forma é possível localizar os locais onde a carga de combustível é mais elevada, ou seja, onde o perigo de incêndio é mais elevado.

A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria fora das áreas edificadas consolidadas é proibida nos terrenos classificados nos PMDFCI com risco de incêndio das classes alta ou muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes de defesa da floresta contra incêndios (RDFCI).

As novas edificações no espaço florestal ou rural fora das áreas edificadas consolidadas têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo ou, se este não existir, a garantia de distância à estrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

Cartografia das áreas florestais percorridas por incêndios

Em **planta autónoma da planta de condicionantes** são identificadas temporalmente e geograficamente as áreas florestais percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios não incluídos em espaços classificados em planos municipais de ordenamento do território como urbanos, urbanizáveis ou industriais, ficam proibidas, pelo prazo de 10 anos, as seguintes ações:

- A realização de obras de construção de quaisquer edificações.
- O estabelecimento de quaisquer novas atividades agrícolas, industriais, turísticas ou outras que possam ter um impacto ambiental negativo.
- A substituição de espécies florestais por outras técnica e ecologicamente desadequadas.

- O lançamento de águas residuais industriais ou de uso doméstico ou quaisquer outros efluentes líquidos poluentes.
- O campismo fora de locais destinados a esse fim.

Nos terrenos referidos anteriormente, durante o prazo de 10 anos a contar da data de ocorrência do incêndio, não poderão ser revistas ou alteradas as disposições dos planos municipais de ordenamento do território ou elaborados novos instrumentos de planeamento territorial, que possibilitem a sua ocupação urbanística.

5.6.3. Exclusão de áreas da REN

Nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 16º do D.L. n.º 239/2012, de 2 de novembro (RJREN), as alterações da delimitação da REN podem ocorrer no âmbito da elaboração, alteração ou revisão dos PMOT.

Quando a CM identifica a necessidade de alterar a delimitação da REN no âmbito do PP, a proposta de exclusão de áreas da REN, deve ser instruída com os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa (descrição da proposta de delimitação e justificação das opções tomadas), que aborde, nomeadamente:
 - Explicitação da metodologia e dos critérios utilizados para a identificação das áreas efetivamente já comprometidas (legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas).
 - Demonstração, face à estratégia municipal e ao resultado da avaliação do plano em vigor, da necessidade das áreas a excluir para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas, incluindo fundamentação objetiva da exclusão e justificação da inexistência de alternativas.
 - Imagem aérea atualizada (devidamente datada) com a representação do limite das áreas a excluir.
 - Quadro no qual se identificam as áreas a excluir efetivamente já comprometidas (legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas) com: n.º de ordem, respetiva superfície, identificação da tipologia REN em presença e fundamentação da exclusão
 - Quadro no qual se identificam as áreas a excluir para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas,

equipamentos e infraestruturas, com: n.º de ordem, respetiva superfície, identificação da tipologia REN em presença, fim a que se destina, fundamentação da exclusão, uso atual do solo e uso proposto.

- Quadro síntese das áreas efetivamente já comprometidas (legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas), assim como das áreas que se pretendam excluir para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.
- Carta da REN em vigor ou extrato, quando não se trate da primeira delimitação (versão aprovada e publicada).
- Carta contendo todas as áreas a incluir e a excluir da REN, devidamente identificadas e diferenciadas, divididas de acordo com o seguinte:
 - áreas efetivamente já comprometidas (legalmente construídas, licenciadas ou autorizadas), e/ou
 - áreas a excluir, para satisfação de carências existentes em termos de habitação, atividades económicas, equipamentos e infraestruturas.

Nota: Tendo em vista a instrução do processo para a Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional (CNREN), deverá ser utilizado o formulário de instrução de processos de delimitação/alteração da REN, elaborado por aquela Comissão, disponível no respetivo Portal.

5.6.4. Exclusão de áreas da RAN

O regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) encontra-se estabelecido no Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março, nos termos do qual a RAN é o conjunto das áreas que em termos agroclimáticos, geomorfológicos e pedológicos apresentam maior aptidão para a atividade agrícola.

A RAN constitui uma restrição de utilidade pública, à qual se aplica um regime territorial especial, que estabelece um conjunto de condicionamentos à utilização não agrícola do solo, identificando quais as permitidas tendo em conta os objetivos do presente regime nos vários tipos de terras e solos.

Quando a CM identifique a necessidade de excluir áreas da RAN, deve a respetiva proposta conter:

- Memória descritiva e justificativa com:
 - Síntese do processo (tramitação – reuniões/pareceres/etc.).
 - Síntese das estratégias de ocupação do solo na área do PP.
 - Fundamentação e justificação técnica das propostas de exclusão, apoiada por cartografia/imagens.
 - Quadro resumo das exclusões (identificação da mancha, área, enquadramento/objetivo, uso proposto.)
- Planta de implantação.
- Planta com identificação das exclusões da RAN.
- Planta com a delimitação final da RAN que deve ser transposta para a planta de condicionantes do PP.

Bibliografia

- CCDRC (2012), “Guia Orientador – Revisão do PDM”, Coimbra
- Velado, Carla (junho de 2011), “As Entidades com Responsabilidades Ambientais Específicas – O Papel da CCDR”, *in* Seminário “A Avaliação Ambiental estratégica de Planos Municipais”, Coimbra
- DGOTDU (2009), “Os novos decretos regulamentares do RJIGT” (apresentação), *in* Ciclo de Seminários (policopiado)
- DGOTDU (2010), Respostas da DGOTDU a perguntas frequentes sobre o Decreto Regulamentar n.º 10/2009, de 29 maio (documentação de orientação técnica na Web)
- DGOTDU; APA, (2008), “Guia da Avaliação Ambiental dos Planos Municipais de ordenamento do Território” (policopiado)
- DGOTDU (2004), Regulamentos administrativos de Planos Municipais de Ordenamento do Território - Regulamento Tipo PP, *in* Ciclo de Seminários, (policopiado)
- DGOTDU (2011), Servidões e Restrições de Utilidade Pública (policopiado)
- DGOTDU (1995), Guião para a apresentação e tramitação de Planos de Pormenor (policopiado)
- Pardal, Sidónio; Correia, Paulo V. D.; Lobo, Manuel Costa; Lobo, Margarida Sousa (1990), Normas urbanísticas – Volume I – Princípios e conceitos fundamentais
- Pardal, Sidónio; Correia, Paulo V. D.; Lobo, Manuel Costa (1991), Normas urbanísticas – Volume II – Desenho Urbano, Perímetros urbanos, Apreciação de planos

Lista de Acrónimos

- AAE - Avaliação Ambiental Estratégica
- AH - Aproveitamentos Hidroagrícolas
- AM - Assembleia Municipal
- APA - Agência Portuguesa do Ambiente
- CAOP - Carta Administrativa Oficial de Portugal
- CCDR - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional
- CM - Câmara Municipal
- CNREN - Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional
- CRRA - Comissão Regional da Reserva Agrícola
- DA - Declaração Ambiental
- DIA - Declaração de Impacte Ambiental
- DGEG - Direção - Geral de Energia e Geologia
- DGADR - Direção - Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural
- DGOTDU - Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
- DGT - Direção Geral do Território
- DL - Decreto Lei
- DR - Diário da República
- DRAPC - Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro
- EEM - Estrutura Ecológica Municipal
- ERAE - Entidade com Responsabilidades Ambientais Específicas
- ERPVA - Estrutura de Proteção e Valorização Ambiental
- ERRA - Entidade Regional da Reserva Agrícola
- FA - Fatores Ambientais
- FCD - Fatores Críticos de Decisão
- IGP - Instituto Geográfico Português
- IGT - Instrumento de Gestão Territorial

- IH - Instituto Hidrográfico, I.P.
- PDM - Plano Diretor Municipal
- PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do Território
- POOC - Plano de Ordenamento da Orla costeira
- PP - Plano de Pormenor
- PIER - Plano de Intervenção no Espaço Rural
- PMDFCI - Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios
- PRN - Plano Rodoviário Nacional
- PROT-C - Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro
- PU - Plano de Urbanização
- QE - Questões Estratégicas
- QRE - Quadro de Referência Estratégica
- RA - Relatório Ambiental
- RAN - Reserva Agrícola Nacional
- RCM - Resolução do Conselho de Ministros
- REN - Reserva Ecológica Nacional
- RGR - Regulamento Geral do Ruído
- RJAAE - Regime Jurídico da Avaliação Ambiental Estratégica
- RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
- RRN - Rede Rodoviária Nacional
- UOPG - Unidade Operativa de Planeamento e Gestão