

Janeiro.2016

ÍNDICE DO ARTIGO

- Objeto
- Procedimentos
- Conteúdo material
- Conteúdo documental
- Elaboração, aprovação, vinculação

PP – OBJETO

O Plano de Pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.

O Plano de Pormenor **abrange**:

Áreas contínuas do território municipal, que podem corresponder a uma unidade ou subunidade operativa de planeamento e gestão ou a parte delas.

[\(Voltar ao Topo\)](#)

PP – PROCEDIMENTOS

[Procedimento - PP](#)

[\(Voltar ao Topo\)](#)

PP – CONTEÚDO MATERIAL

O **Plano de Pormenor** adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previstos nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, **estabelecendo**:

1. a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;
2. b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;
3. c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;
4. d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;
5. e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
6. f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;
7. g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;
8. h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;
9. i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
10. j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

O Plano de Pormenor relativo a área não abrangida por Plano de Urbanização, incluindo as intervenções em solo rústico, procede à prévia explicitação do zonamento, dos fundamentos e

dos efeitos da alteração do zonamento, com base na disciplina consagrada no plano diretor municipal ou plano diretor intermunicipal.

[\(Voltar ao Topo\)](#)

PP – CONTEÚDO DOCUMENTAL

1 — O Plano de Pormenor é **constituído por**:

Regulamento;

Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 — O Plano de Pormenor é **acompanhado por**:

Relatório, contendo 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 ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;

Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;

Programa de execução das ações previstas;

Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

3 — **Para efeitos de registo predial** e, quando aplicável, para a execução ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial, as peças escritas e desenhadas de suporte às operações de transformação fundiária **consistem em:**

Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;

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 e dos bens de domínio público;

Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e 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, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;

Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

4 — O Plano de Pormenor é, ainda, acompanhado pelos seguintes **elementos complementares:**

Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;

Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;

Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos **compromissos urbanísticos** na área do plano;

Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas

mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção -Geral do Território.

5 — O conteúdo documental do Plano de Pormenor é adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material.

6 — Nas modalidades específicas de Plano de Pormenor previstas no n.º 2 do artigo 103.º do RJIGT, o conteúdo documental do plano é ajustado, de forma fundamentada, devendo ser garantida a correta fundamentação técnica e caracterização urbanística, face à especificidade do conteúdo de cada plano.

7 — O Plano de Pormenor inclui indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a sua avaliação.

8 — Efeitos registais

Constitui título bastante para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas no plano:

- **A certidão do Plano de Pormenor** que contenha as menções constantes das alíneas a) a d), g) a i) referidas no conteúdo material do PP (n.º 1 do artigo 102.º do RJIGT)

- **Peças escritas e desenhadas** que deverão acompanhar a certidão (n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT):

1. a) Planta cadastral ou ficha cadastral original, quando existente;
2. b) Quadro com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
3. c) Planta da operação de transformação fundiária, com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
4. d) Quadro com a identificação dos novos prédios ou fichas individuais, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área de construção, da volumetria, da altura total da edificação ou da altura da fachada e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
5. e) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
6. f) Quadro com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área de implantação, bem como das áreas de construção e implantação dos equipamentos de utilização coletiva;
7. g) Quadro de transformação fundiária, explicitando a relação entre os prédios

originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.

Nas situações de reestruturação da compropriedade ou de **reparcelamento**, o registo predial depende da apresentação, respetivamente, do acordo de reestruturação da compropriedade ou do contrato de urbanização (*n.º 2 do artigo 165.º do RJIGT*).

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

[\(Voltar ao Topo\)](#)

PP – ELABORAÇÃO, APROVAÇÃO, VINCULAÇÃO

Elaboração: determinada por deliberação da câmara municipal.

Aprovação: pela assembleia municipal, mediante proposta da CM.

Vinculação: os PP vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

[\(Voltar ao Topo\)](#)