

## **Plano de Pormenor do Formigão - Entroncamento**

### **Capítulo I**

#### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1º**

##### **Objecto e Natureza Jurídica**

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor do Formigão, no Concelho do Entroncamento, adiante designado por Plano, o qual tem por objecto estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. O presente Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de natureza pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.
3. Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor.

##### **Artigo 2º**

##### **Âmbito Territorial**

A área de intervenção do Plano encontra-se delimitada na carta com o título "Planta de Implantação - Síntese", à escala 1:1000, encontrando-se representada nos demais elementos que constituem o conteúdo documental do Plano.

##### **Artigo 3º**

##### **Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

1. No Concelho do Entroncamento encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial:
  - a. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro e pela Declaração de Rectificação n.º 103-A/2007, de 2 de Novembro;

- b. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo - publicado em 06 de Agosto de 2009;
  - c. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo - publicado em 19 de Outubro de 2006;
  - d. Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo - Decreto Regulamentar n.º 18/2001, de 7 de Dezembro;
  - e. Plano Director Municipal do Entroncamento - publicado em 29 de Dezembro de 1995;
  - f. Plano de Pormenor da Rua Elias Garcia, Verdades Miranda, Gonçalo M. Maia e 1.º de Maio - publicado em 22 de Setembro de 1992; e
  - g. Plano de Pormenor das ZUE3, ZUE5 e Reserva do PU do Entroncamento, publicado em 28 de Março de 1992.
2. O presente Plano de Pormenor procede à alteração da disciplina do Plano Director Municipal do Entroncamento na respectiva área de intervenção
  3. Nas situações em que não se verifique conflito, aplicam-se cumulativamente ao presente Plano as disposições do Plano Director Municipal do Entroncamento, bem como as dos Regulamentos Municipais e demais regulamentação urbanística aplicável.
  4. Em caso de conflito com o regime previsto nos instrumentos descritos no número anterior, prevalece o regime constante no presente plano.

## **Artigo 4º**

### **Conteúdo Documental**

1. O plano é constituído por:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação;
  - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado por:
  - a) Relatório de análise e fundamentação das soluções adoptadas, que inclui a Planta de Localização e a Planta de Enquadramento, constituído por dois volumes;
  - b) Relatório Ambiental, incluindo Resumo Não Técnico da AAE;

- c) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- d) Delimitação da Reserva Ecológica Nacional;
- e) Delimitação da Reserva Agrícola Nacional;
- f) Estudo Hidrogeológico da Área de Intervenção do Plano de Pormenor do Formigão;
- g) Estudo Hidráulico da Ribeira de Sta. Catarina;

3. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos de trabalho:

- a) Planta de Localização;
- b) Planta de Cadastro;
- c) Planta de Transformação Fundiária ;
- d) Planta de Estrutura Ecológica;
- e) Planta de Explicitação do Zonamento;
- f) Planta de Situação Existente;
- g) Planta de Implantação sobre Extracto da Carta de Ordenamento do Plano Director Municipal do Entroncamento;
- h) Planta de Implantação sobre Extracto da Carta de Condicionantes do Plano Director Municipal do Entroncamento;
- i) Perfis Transversais e Longitudinais de Arruamentos;
- j) Planta de Traçados e Arruamentos;
- k) Planta de Implantação e Piquetagem;
- l) Planta de Rede de Águas;
- m) Planta de Rede de Esgotos;
- n) Planta de Rede de Gás;
- o) Planta de Infra-Estruturas Eléctricas de Serviço Público (Rede de Iluminação Pública);
- p) Infra-Estruturas Eléctricas de Serviço Público (Rede de Distribuição em Baixa Tensão);
- q) Infra-Estruturas de Telecomunicações (Rede de Condutas).

## **Artigo 5º**

### **Definições**

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas, designadamente, as definições adiante indicadas, aplicando-se ainda todas aquelas que se encontrem dispostas no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio de 2009:

- a) Alinhamento - é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
- b) Área bruta de construção (ab) - valor numérico expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo da cota de soleira, com excepção das áreas em cave destinadas a estacionamento ou a instalações técnicas (tais como um PT, uma central térmica ou compartimentos de recolha do lixo), terraços, varandas e alpendres e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- c) Área de Implantação do Edifício - valor expresso em m<sup>2</sup>, correspondendo à área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior do polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e/ou, o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
- d) Cércea - dimensão vertical da edificação, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios; chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;
- e) **Equipamentos de Utilização Colectiva** - são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços

destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e protecção civil.

- f) **Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento** - Espaços livres cujo objectivo principal é enquadrar todas as estruturas (sejam edifícios, sejam vias, parques de estacionamento ou qualquer outro tipo de construção) a construir, de forma a que se integrem no espaço exterior envolvente, mas também de forma a criar entre si uma unidade - estrutura verde - que permite que todo o conjunto se relacione entre si.

Englobam também os Espaços que protegem determinadas zonas e minimizam efeitos negativos, quer ao nível visual, quer auditivo, bem como, permitem a manutenção do solo e diminuem a erosão na envolvente da linha-de-água.

- g) **Fogo (F)** - é uma parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.
- h) **Índice de impermeabilização do solo (Iimp)** - é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (SAimp) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem, ou seja:

$$I_{imp} = (SA_{imp} / A_s) \times 100$$

- j) **Índice de Implantação ou Índice de Ocupação** - Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Tal como o índice de construção, também o índice de implantação pode ser bruto, liquido, ou ao lote.
- k) **Lote** - é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.
- l) **Números de pisos** - número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

- m) Obras de recuperação - qualquer obra que visa adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho funcional de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original;
- n) Obras de demolição - qualquer obra que resulte na destruição total ou parcial, de uma edificação existente;
- o) Parcela - área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- p) Via de circulação automóvel - corredor composto pelas faixas de rodagem e placa central (se existir).

## **Capítulo II**

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

#### **Artigo 6º**

##### **Âmbito**

As servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo constam na Planta de Condicionantes e são as seguidamente identificadas:

1. Reserva Ecológica Nacional;
2. Domínio Hídrico.

#### **Artigo 7º**

##### **Regime**

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

### **Capítulo III**

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

##### **Secção I**

##### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 8º**

##### **Estacionamento**

O estacionamento encontra-se definido na Planta de Circulações e Estacionamentos e respeitam, enquanto limiar mínimo, os parâmetros definidos no Plano Director Municipal do Entroncamento.

##### **Artigo 9º**

##### **Ruído**

A totalidade da área de intervenção é classificada como Zona Mista ao abrigo do disposto no Regime Legal do Ruído, devendo respeitar as normas aplicáveis por força daquele mesmo Regime.

##### **Secção II**

##### **Qualificação do Solo**

##### **Artigo 10º**

##### **Categorias de qualificação do solo**

1. São constituídas as seguintes categorias de qualificação do uso do solo, tal como se encontram na Planta de Implantação:

**a) Espaços Urbanos**

- i. Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento;
- ii. Zonas Mistas e Comerciais;
- iii. Zonas de Equipamentos.

2. Conforme planta de explicitação de Zonamento, àquelas áreas, correspondem as seguintes classes constituídas nos termos do Plano Director Municipal do Entroncamento:

- a) Espaços Naturais e Verde Urbano de Enquadramento;
- b) Áreas Urbanas – Zonas Habitacionais de Alta Densidade;
- c) Equipamentos.

### **Secção III**

#### **Espaços Urbanos**

##### **Sub- Secção I**

#### **Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento**

##### **Artigo 11º**

###### **Definição**

A área definida como espaços verdes de protecção e enquadramento no Plano de Pormenor do Formigão, corresponde à respectiva estrutura ecológica, a qual deverá ser integrada em idêntica classificação no âmbito de outros instrumentos municipais de ordenamento do território posteriores.

##### **Artigo 12º**

###### **Objectivos**

Os solos afectos à estrutura ecológica destinam-se a funções de respiração e equilíbrio do sistema urbano, incluindo as áreas de Servidão da Reserva Ecológica Nacional e do Domínio Hídrico.

##### **Artigo 13º**

###### **Disposições Gerais**

1. A zona de Espaços Verdes de Protecção e Enquadramento compreende duas áreas distintas, conforme Planta de Estrutura Ecológica:

- a) V1 – Linha-de-água;
- b) V2 – Verde de Protecção e Enquadramento

2. A zona V1 corresponde à linha-de-água e à faixa respectiva de Domínio Hídrico, tendo por tal função regularizadora hídrica, englobando ainda a área correspondente ao Parque Urbano previsto na Planta de Implantação.
3. A zona V2 corresponde às áreas delimitadas na planta de implantação destinadas a cortinas arbóreas ao longo das ruas e a área permeável interna às parcelas.

## **Artigo 14º**

### **Disposições Específicas**

A execução de obras, designadamente as previstas no Plano de Pormenor relativas à limpeza e requalificação da linha-de-água, assim como, qualquer utilização nas áreas classificadas como Reserva Ecológica Municipal ou Domínio Hídrico, observam o respectivo regime jurídico.

## **Artigo 15º**

### **Condicionamentos**

1. A execução das áreas de verde de utilização colectiva na área V1 e V2 ficam sujeitas à elaboração de projectos de execução de arranjos paisagísticos;
2. A execução das obras de requalificação da linha de água serão anteriores ou simultâneas à execução das parcelas de usos mistos;
3. A requalificação da linha-de-água e o projecto de arranjo paisagístico da envolvente devem privilegiar soluções de engenharia biofísica e encontram-se sujeitos a parecer prévio por parte da entidade competente em função da matéria;
4. A elaboração dos projectos citados no número anterior fica sujeita às seguintes condições com vista à prossecução das medidas previstas no relatório Ambiental:
  - a) drenagem e encaminhamento das águas superficiais para recarga subterrânea, podendo ser reutilizada na rega, ou para a linha de água;
  - b) introdução de vegetação autóctone e/ou bem adaptada às condições edafo-climáticas;

- c) salvaguarda, preferencial, da manutenção do solo vivo e do coberto vegetal.
5. Nestas áreas é interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais.
6. A gestão das áreas V1 e V2 é da responsabilidade da Câmara Municipal ou confiada a terceiros, mediante a celebração de acordos de cooperação ou outra forma jurídica legalmente admitida, devendo os mesmos atender, aos seguintes aspectos:
- a) limpeza e higiene e conservação;
  - b) manutenção dos espaços verdes;
  - c) manutenção de todos os equipamentos;
  - d) vigilância da área, por forma a evitar a sua degradação.
5. A conservação das áreas interiores às parcelas, que implica nomeadamente a sua limpeza e manutenção das condições de salubridade, é da responsabilidade dos proprietários e/ou usufrutuários.

## **Sub- Secção II**

### **Zonas Mistas e Comerciais**

#### **Artigo 16º**

##### **Objectivos**

Áreas do Plano destinadas fundamentalmente a uso residencial e, na parte ocidental mais central no contexto da urbe, uma área destinada a núcleo comercial polarizador do Centro / Sul da Cidade do Entroncamento, em que o modelo adoptado cria um espaço de cidade integrada, onde o edificado e os espaços públicos e semi-públicos definem um conjunto de quarteirões que se articulam entre si e com a envolvente.

#### **Artigo 17º**

##### **Disposições Gerais**

1. As zonas mistas são constituídas por cinco parcelas distintas.
2. A implantação de edifícios deve ser enquadrada no polígono de implantação definido na Planta de Implantação, e no respeito das

regras de edificabilidade e de usos admissíveis definidas no quadro constante no anexo I do presente regulamento.

3. As parcelas P1 a P3 e a parcela P5, destinam-se a uso habitacional, sendo admissível o uso comercial no rés-do-chão.
4. A Parcela P4 destina-se exclusivamente a uso comercial.
5. Admite-se a constituição de caves nas parcelas mencionadas no ponto 3 do presente artigo, devendo estas ser destinadas em exclusivo para estacionamento.

### **Sub- Secção III**

#### **Zonas de Equipamentos**

##### **Artigo 18º**

##### **Disposições Gerais**

1. As áreas destinadas predominantemente a equipamento colectivo, correspondem às parcelas E1 e E2, e encontram-se identificadas na Planta de Implantação.
2. Nas parcelas afectas a equipamentos de utilização colectiva são admitidos usos de serviços ou comércio complementares ao uso predominante, desde que seja mediante aprovação de interesse municipal por parte da Assembleia Municipal.
3. A implantação dos equipamentos de utilização colectiva deve ser enquadrada no polígono de implantação definido na Planta de Implantação.

### **Capítulo IV**

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

##### **Artigo 19 º**

##### **Áreas de Cedência para o Domínio Público Municipal**

1. No cálculo das Áreas de Cedência são aplicados os parâmetros definidos no Plano Director Municipal do Entroncamento.
2. A cedência dos terrenos de seguida identificados para o Domínio Público ocorre aquando da aprovação do presente Plano de Pormenor:

- a) parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas;
  - b) parcelas de terreno destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias sem construção adjacente, conforme previsto na Planta de Implantação do Plano de Pormenor.
3. As cedências incorporarão as respectivas infra-estruturas sempre que se trate de terrenos destinados a equipamentos e/ou a vias.
4. A gestão destas áreas é da responsabilidade da Câmara Municipal ou confiada a terceiros, mediante a celebração de acordos de cooperação ou de outra forma jurídica legalmente admitida, cumprindo as imposições definidas no n.º 4 do artigo 15.º do presente Regulamento.

## **Capítulo V**

### **Obras de Urbanização**

#### **Artigo 20 º**

##### **Modelação do Terreno**

As cotas finais do terreno deverão obedecer ao definido nas peças desenhadas e escritas do Plano.

#### **Artigo 21º**

##### **Infra-estruturas Viárias e Estacionamento**

As infra-estruturas Viárias e o Estacionamento deverão obedecer ao definido na Planta de Implantação e peças descritas nas alíneas h) a K) do n.º 3 do artigo 3.º do presente regulamento, estando sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- 1. É interdita a abertura de novas vias de circulação automóvel para além das previstas no Plano.
- 2. O acesso automóvel aos Lotes deverá ser obrigatoriamente feito pelos locais assinalados na Planta de Implantação e demais elementos gráficos constituintes do Plano.
- 3. A definição do provisionamento dos estacionamentos deverá obedecer aos parâmetros dispostos no quadro constante no anexo II.

## **Artigo 22º**

### **Infra-estruturas do Subsolo**

As infra-estruturas do Subsolo deverão obedecer ao definido nas Plantas de Traçados que fazem parte integrante do presente Plano.

1. Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de electricidade, telecomunicações, gás, de drenagem de águas residuais e pluviais, bem como às redes de abastecimento de água, salvaguardando os eventuais condicionalismos a serem impostos pelos Serviços Municipalizados de Água e Saneamento.
2. No acto de autorização ou licenciamento serão sempre fixadas as condições a que o afluente deverá obedecer, nomeadamente quanto a caudais e cargas admissíveis, bem como as situações em que poderão ser reajustadas.
3. É proibido o lançamento de águas residuais no solo.
4. Os esgotos pluviais que não sejam colectados para as redes de saneamento carecem de licenciamento prévio da entidade administrativa competente.
5. Deverão ser respeitadas as medidas preconizadas no relatório Ambiental

## **Artigo 23.º**

### **Mobiliário e Equipamento Urbano**

O Mobiliário e Equipamento Urbano deverá ser definido tendo em atenção as disposições e condições definidas pela Câmara Municipal do Entroncamento.

## **Capítulo VI**

### **Elementos Construtivos**

## **Artigo 24º**

### **Regras Gerais**

1. O equilíbrio e um acertado jogo de proporções e volumes de toda a construção deverá ser a linha orientadora dos projectos e a

concepção arquitectónica a adoptar deverá ser sóbria, não ostentatória e não sobrecarregada de elementos decorativos, sendo proibida qualquer construção comprometa ou condicione as construções vizinhas.

2. Quaisquer elementos exteriores á construção, tais como aparelhos de ar condicionado, antenas, reservatórios de água elevados, geradores de energia eólicos, painéis de aquecimento solar e outros, no caso de existirem, deverão estar escondidos e devidamente integrados na arquitectura, por forma a evitar a sua visualização do exterior do Lote.
3. Na execução das construções deve ser ponderado no respectivo projecto de arquitectura, a drenagem de águas pluviais com sistemas de colecta que permita o seu encaminhamento para a linha de água, e/ou infiltração no subsolo ou ainda a sua reutilização.

## **Artigo 25º**

### **Revestimento de Paredes Exteriores**

1. As cores e materiais a utilizar na construção das edificações contemplará materiais de acabamento no estado natural ou em reboco liso pintado.
2. Devem ser utilizadas cores claras e uniformes, admitindo-se, no entanto, outras tonalidades de forma a polarizar pontos de intervenção fortes, procurando que não excedam a percentagem de cinquenta por cento da superfície exterior da edificação.
3. Nos edifícios não destinados a habitação e em edifícios que pela sua localização possam ter um carácter singular, admitem-se materiais de acabamento e cores diferentes das indicadas nos números anteriores, desde que seja garantido um padrão de qualidade arquitectónica elevado.

## **Artigo 26º**

### **Corpos Balançados**

É permitida a construção de corpos balançados ou varandas apenas na zona da fachada localizada 3 metros acima do plano paralelo ao arruamento ou espaço adjacente, nas seguintes condições:

- a) Nas fachadas confinantes com arruamentos viários ou pedonais, desde que a sua projecção vertical esteja contida no polígono de implantação do lote;
- b) Nas restantes situações, desde que a sua projecção vertical não ultrapasse em 1 metro a linha limite do polígono de implantação.

## **Artigo 27º**

### **Fecho de Varandas e Terraços**

São interditas todas as formas de fecho de Varandas e Terraços não consideradas no projecto de arquitectura dos edifícios.

## **Artigo 28º**

### **Estendais**

É obrigatório, nos Edifícios de Habitação Multifamiliar, a existência de dispositivos de secagem de roupa os quais, quando exteriores, devem estar obrigatoriamente protegidos e enquadrados nas características formais do alçado em que se inserem.

## **Artigo 29º**

### **Estores**

Os estores e respectivas caixas ou sistemas de recolha deverão estar integrados no vão respectivo por forma a não provocarem desalinhamentos nem saliências nas fachadas onde se integrem.

## **Capítulo VII**

### **Utilização das Edificações**

## **Artigo 30º**

### **Usos Interditos**

São interditos todos os usos que não os constantes do Quadro de Edificabilidade constante no Anexo I e identificados na Planta de Implantação.

## **Capítulo IX**

### **Disposições Finais**

#### **Artigo 31º**

##### **Normas Revogatórias**

É revogada a classificação de solo constante na planta de Ordenamento do Plano Director Municipal do Entroncamento na área de intervenção do Plano de Pormenor.

#### **Artigo 32º**

##### **Entrada em Vigor**

O Plano entra em vigor na data da sua publicação no Diário da República.

#### **Artigo 33º**

##### **Vigência**

O Plano tem uma eficácia de dez anos a contar a partir da sua entrada em vigor.

## **ANEXO I**

### **Quadro de Edificabilidade e Usos Admissíveis às Parcelas P1 e P5**

PARCELA	ÍNDICES À PARCELA		USOS ADMISSÍVEIS	PISOS MÁXIMOS	N.º DE FOGOS	ESTACIONAMENTOS	
	IMPLANTAÇÃO	CONSTRUÇÃO				LIGEIROS	PESADOS
P1	0,5	2,21	Hab / Com	5 + CV	192	519	0
P2	0,5	2,21	Hab / Com	5 + CV	180	471	0
P3	0,45	2,00	Hab / Com	5 + CV	94	276	0
P4	0,37	0,41	Serv / Com	2	0	385	50
P5	0,52	2,30	Hab / Com	5 + CV	60	144	0

## **ANEXO II**

### **Quadro de Estacionamento das Parcelas P1 a P5**

PARCELA	LIGEIROS HABITAÇÃO	LIGEIROS COMÉRCIO	LIGEIROS TOTAL	PESADOS
P1	460	59	519	0
P2	431	40	471	0
P3	225	51	276	0
P4	0	385	385	50
P5	144	0	144	0