

**PLANO DE URBANIZAÇÃO
DA RIBEIRA DO MARCHANTE
VERSÃO FINAL**

REGULAMENTO



**Câmara Municipal de Sesimbra
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO**

ÍNDICE

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito	3
Artigo 2º - Objectivos	3
Artigo 3º - Composição	3
Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar	4
Artigo 5º - Definições	4
Artigo 6º - Autorizações para construir	5

TÍTULO II – SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Identificação.....	5
Artigo 8º - Regime	5

TÍTULO III – USO DO SOLO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º - Qualificação do solo.....	6
---------------------------------------	---

CAPÍTULO II – SOLO RURAL

Artigo 10º - Objectivos.....	6
Artigo 11º - Identificação.....	7
Artigo 12º - Regime	7

CAPÍTULO III – SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

Artigo 13º - Identificação.....	7
---------------------------------	---

SECÇÃO I - ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 14º - Identificação.....	8
Subsecção I – Área Central	
Artigo 15º - Princípios	8
Artigo 16º - Regime específico.....	8
Subsecção II – Zonas de moradias em banda	
Artigo 17º - Princípios	9
Artigo 18º - Regime específico.....	9

SECÇÃO II – EQUIPAMENTOS

Artigo 19º - Identificação.....	9
Artigo 20º - Regime	10

SECÇÃO III – ESTRUTURA VERDE URBANA

Artigo 21º - Identificação.....	10
Artigo 22º - Regime	10

CAPÍTULO IV – ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 23.º - Objectivos	11
Artigo 24.º - Identificação e Regime.....	11

CAPÍTULO IV – INFRA-ESTRUTURAS

Secção I – Rede Viária e Estacionamento

Artigo 25º - Identificação.....	12
Artigo 26º - Regime	12
Artigo 27º - Estacionamento.....	13

TÍTULO IV – EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 28º - Princípios	13
Artigo 29º - Taxas e Cedências.....	14

CAPÍTULO II – PEREQUAÇÃO

Artigo 30º - Perequação.....	14
------------------------------	----

TÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31º - Abate de árvores.....	15
Artigo 32º - Ruído	15
Artigo 33º - Alteração e Revogação	15
Artigo 34º - Entrada em Vigor	15

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito

1. As disposições do regulamento do Plano de Urbanização da Ribeira do Marchante, elaborado de acordo com as disposições do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 316/2007 de 19 de Setembro, (adiante designado Plano), são aplicáveis ao perímetro delimitado na Planta de Zonamento.
2. A área do Plano é ainda abrangida parcialmente pelo Plano de Pormenor da AUGI nº 24 da Ribeira do Marchante, publicado no Diário da República nº11 Série I-B de 17 de Janeiro de 2005, aplicando-se para essa área as respectivas disposições.

Artigo 2º

Objectivos

O presente Plano define a organização espacial e as regras de ocupação, uso e transformação do solo para a área da Ribeira do Marchante, delimitada pelo perímetro do plano na Planta de Zonamento.

Artigo 3º

Composição

1. Constituem este Plano:
 - a) O Regulamento;
 - b) A Planta de Zonamento;
 - c) A Planta de Condicionantes.
2. Acompanham este Plano:
 - d) O Relatório;
 - e) O Programa de Execução;
 - f) Planta de Enquadramento – escala 1:10 000
 - g) Planta da Situação Existente – escala 1:5 000
 - h) Extracto do PDM – Planta de Ordenamento – escala 1:25 000

- i) Extracto do PDM – Planta de Especificações de Ordenamento – escala 1:10 000
- j) Planta da Estrutura Ecológica – escala 1:5 000
- k) Planta de Condicionantes – escala 1:5 000
- l) Extracto do PDM – servidões e restrições de utilidade pública
- m) Extracto do PDM – reservas e áreas naturais propostas
- n) Extracto do PDM – corredores de protecção às infraestruturas propostas
- o) Rede de Abastecimento de Água – escala 1:5 000
- p) Rede de Saneamento – escala 1:5 000
- q) Rede de Transportes Públicos – escala 1:5 000
- r) Rede de Recolha de RSU – escala 1:5 000
- s) Mapa de Ruído – Situação Existente Indicador Lden – escala 1:5 000
- t) Mapa de Ruído – Situação Existente Indicador Ln – escala 1:5 000
- u) Mapa de Ruído – Situação Prevista Indicador Lden – escala 1:5 000
- v) Mapa de Ruído – Situação Prevista Indicador Ln – escala 1:5 000
- w) Rede de Energia Eléctrica – escala 1:5 000
- x) Perfis-tipo da Rede Viária – escala 1:100
- y) Extracto do Regulamento do PDM
- z) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano
- aa) Dispensa de Relatório Ambiental

Artigo 4º

Instrumentos de Gestão Territorial a observar

O Plano respeita as normas vigentes nos seguintes instrumentos de gestão territorial:

1. Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML);
2. Plano Director Municipal de Sesimbra (PDM);
3. Plano de Pormenor da AUGI nº 24 da Ribeira do Marchante.

Artigo 5º

Definições

1. Definições:
 - a) *Índice de Construção* – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da STP e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

b) *Índice de Impermeabilização* – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

c) *Áreas sujeitas a redução de ruído* – zonas sensíveis expostas a ruído ambiente exterior superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Lden e superior a 45 dB(A), expresso pelo indicador Ln, em conformidade com o Regulamento Geral do Ruído (RGR).

Artigo 6º

Autorizações para Construir

As autorizações para construir devem ser concedidas após constituição da propriedade através de loteamento municipal para a área propriedade do município e após registo dos lotes, no caso da área abrangida pelo PP da AUGI nº24 da Ribeira do Marchante.

TÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

Identificação

Foram identificadas e assinaladas na Planta de Condicionantes, as seguintes servidões e restrições de utilidade pública, que devem ser respeitadas:

- a) Áreas de Sobro
- b) Reserva Agrícola Nacional
- c) Reserva Ecológica Nacional
- d) Domínio Hídrico
- e) Área Inundável
- f) Estrada Municipal
- g) Rede Eléctrica
- h) Áreas sujeitas a redução de ruído

Artigo 8º

Regime

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas no artigo anterior, regem-se pela legislação aplicável em vigor e são descritas, de forma resumida, no Anexo 1 que acompanha o presente regulamento.

TÍTULO III USO DO SOLO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9º

Qualificação do solo

1. Para efeitos regulamentares, atendendo que a classificação do solo determina o destino básico dos terrenos, a área abrangida pelo Plano compreende solo rural e solo urbano.
2. Atendendo à distinção básica dos solos referida no número anterior, a qualificação do solo regula o seu aproveitamento em função da utilização dominante, fixando respectivos os usos e edificabilidade, quando admissível.
3. O solo rural integra o espaço natural ao longo da ribeira de Coina.
4. A qualificação do solo urbano integra as seguintes categorias:
 - a) Solo de urbanização programada;
 - b) Solo afecto à estrutura ecológica.

CAPÍTULO II SOLO RURAL

Artigo 10º

Objectivos

O solo rural integrado na área do Plano pretende essencialmente:

- a) estabelecer a continuidade do sistema ecológico associado à ribeira de Coina;
- b) resolver as carências de espaços verdes de lazer e recreio dos aglomerados próximos;
- c) definir o remate do sistema urbano;
- d) contribuir para a valorização ambiental do território.

Artigo 11º

Identificação

O solo rural, assinalado na Planta de Zonamento, é constituído pelo solo afecto à estrutura ecológica localizado ao longo do vale da ribeira de Coina, definido como Espaço Verde de Protecção e Enquadramento.

Artigo 12º

Regime

1. O solo rural destina-se a espaço verde onde se devem integrar espaços públicos, zonas de lazer e recreio.
2. Em solo rural não são permitidas:
 - a) operações de destaque ou de loteamento urbano;
 - b) obras de edificação;
 - c) destruição do solo vivo e coberto vegetal.

CAPÍTULO III

SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

Artigo 13º

Identificação

O solo de urbanização programada, atendendo ao aproveitamento e uso dominante, engloba as seguintes classes de espaço:

- a) Espaços Habitacionais;
- b) Espaços para Equipamentos;
- c) Estrutura Verde Urbana.

SECÇÃO I

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 14º

Identificação

Os espaços habitacionais encontram-se definidos na Planta de Zonamento e integram as seguintes subcategorias:

- a) Área Central - destinada a habitação, terciário e equipamentos;
- b) Zonas de moradias em banda - destinada exclusivamente a fins residenciais.

Subsecção I

Área Central

Artigo 15º

Princípios

Os lotes destinam-se a lotes de habitação, comércio, serviços e equipamentos colectivos.

Artigo 16º

Regime específico

1. Devem ser respeitados os seguintes parâmetros:
 - a) A habitação não pode localizar-se no rés-do-chão;
 - b) 30 % da área deve destinar-se a espaço público contínuo;
 - c) No mínimo, 20% da área de construção deve destinar-se a comércio e serviços;
 - d) Deve ser prevista a localização de uma estação de correios, uma farmácia, uma creche e um centro de dia;
 - e) Número máximo de pisos: 3;
 - f) STP \leq 18.000 m².
2. Os espaços destinados a estacionamento privado devem localizar-se em cave, ocupando as áreas de logradouro.
3. Os acessos ao estacionamento não devem perturbar a circulação de peões e outros veículos no arruamento adjacente.
4. Cada lote deverá garantir, no mínimo, os estacionamentos regulamentares, de acordo com o Artº. 27º.

Subsecção II

Zonas de moradias em banda

Artigo 17º

Princípios

Nas zonas de moradias em banda a única função autorizada é habitação.

Artigo 18º

Regime específico

1. Devem aplicar-se os seguintes parâmetros:
 - a) Índice de construção bruto: 1.05

- b) Índice de impermeabilização máximo: 70%
- c) nº máximo de pisos: 3, não podendo o 3º piso ter área superior a 2/3 da área de implantação
- d) nº máximo de fogos: 57 fogos/ha

SECÇÃO II

EQUIPAMENTOS

Artigo 19º

Identificação

1. Estão previstos os seguintes espaços para equipamentos:

- a) Espaço E1, destinado a cemitério;
- b) Espaço E2, destinado a equipamento de ensino;
- c) Espaço E3, destinado a equipamentos de Segurança Social;
- d) Espaço R, destinado a reserva para equipamentos.

Artigo 20º

Regime

- 1. Os usos destes espaços podem sofrer alterações em relação ao previsto, desde que se destinem a equipamentos de interesse e uso público.
- 2. Os parâmetros de dimensionamento a aplicar em cada tipologia de equipamento têm como referencial as indicações de carácter técnico e urbanístico constantes nas Normas para a Programação e Caracterização de Equipamentos Colectivos (DGOTDU) ou outras da responsabilidade das entidades de tutela.
- 3. O espaço E2 deve incluir um ringue para jogos dentro do recinto da escola, segundo parecer do Instituto do Desporto.

SECÇÃO III

ESTRUTURA VERDE URBANA

Artigo 21º

Identificação

- 1. A Estrutura Verde Urbana é constituída por áreas verdes integradas no tecido edificado fundamentais para o funcionamento e qualidade do sistema urbano no seu conjunto, correspondendo a áreas maioritariamente ocupadas ou destinadas a espaços públicos de utilização colectiva, nomeadamente jardins e praças

arborizadas, áreas de sobro e espaço verde equipado.

Artigo 22º

Regime

1. Na Estrutura Verde Urbana, admite-se apenas a construção de necessárias infra-estruturas viárias de acesso aos edifícios e de articulação entre as áreas edificadas envolventes, e dos equipamentos colectivos identificados na Planta de Zonamento em espaço verde equipado.
2. As áreas verdes definidas no presente artigo podem sofrer alterações, em função de necessidades devidamente justificadas, mantendo-se como de uso público e predominantemente verdes.
3. A implantação dos equipamentos deve respeitar as áreas de sobro existentes, identificadas na Planta da Estrutura Ecológica, garantindo espaços públicos predominantemente arborizados.
4. O dimensionamento dos equipamentos deve obedecer ao estabelecido no artigo 20º.

CAPÍTULO IV

ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 23.º

Objectivos

A Estrutura Ecológica, representada na respectiva planta nº 4.1 que acompanha este plano, contribui para o equilíbrio e organização da estrutura urbana, articulando os espaços habitacionais com os equipamentos colectivos e espaços públicos, incluindo as áreas de protecção e valorização ambiental que garantem a salvaguarda dos valores naturais e sistemas hidrológicos.

Artigo 24.º

Identificação e Regime

1. A Estrutura Ecológica é constituída pelo conjunto dos solos afectos à Estrutura Verde Urbana em Solo Urbano e ao Espaço Verde de Protecção e Enquadramento inserido em Solo Rural, definidos respectivamente nos artigos 11º e 21º deste Regulamento.
2. Na área coberta pela Estrutura Ecológica, a aplicação dos parâmetros de ocupação e de utilização do solo especificados neste regulamento para as diversas categorias de

solo que a compõem, deve assegurar a compatibilização das funções de protecção, regulação e enquadramento com o recreio e o bem-estar da população.

CAPÍTULO IV

INFRA-ESTRUTURAS

SECÇÃO I

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

Artigo 25º

Identificação

1. Encontra-se identificada na Planta de Zonamento a rede viária existente e proposta, constituída pelas seguintes categorias:

- a) Rede Viária Principal
- b) Rede Local Existente
- c) Rede Local Proposta

Artigo 26º

Regime

1. Deve ser cumprido o seguinte perfil-tipo na rede viária principal:

Faixa de rodagem	Estacionamento	Passeio	Total
6.50 m	2 x 5.00 m	2 x 2.25 m	21.00 m

2. A rede local existente cumpre os perfis-tipo definidos no PP da AUGI nº 24 da Ribeira do Marchante.

3. No dimensionamento da rede local proposta deve ser respeitada a legislação aplicável em vigor, devendo ser cumpridos os seguintes parâmetros:

- a) mínimo de uma via por sentido, com uma largura mínima de via de 3,50 m;
- b) em solo urbano, os passeios de ambos os lados da via são arborizados e têm uma dimensão mínima de 2.25m, não podendo a largura útil ser inferior a 1.50m;
- c) O estacionamento pode efectuar-se de forma adjacente à faixa de rodagem, garantindo uma área bruta mínima de 20 m² por lugar.

Artigo 27º

Estacionamento

1. Os lugares de estacionamento não podem ser inferiores aos definidos:

	N.º de lugares de estacionamento	
	Privado, no lote	Público, no exterior
Habitação Colectiva	1,5 /fogo até 120 m ² STP 2 /fogo entre 120 m ² e 300 m ² STP	o nº de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 %
Habitação Unifamiliar	1 /fogo até 120 m ² STP 2 /fogo entre 120 m ² e 300 m ² STP	o nº de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 %
Comércio	1/50 m ² de unidade de comércio com STP < 1000 m ² 1/25 m ² de unidade de comércio com STP entre 1000 m ² e 2000 m ²	o nº de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 %
Serviços	3/100 m ² de unidade de serviços com STP < 500 m ² 5/100 m ² de unidade de serviços com STP > 500 m ²	o nº de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30 %

TÍTULO IV

EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 28º

Princípios

1. Os projectos a licenciar pelo município baseiam-se no princípio da pormenorização das soluções a preconizar no processo de loteamento municipal.

2. Do ponto de vista operacional, a implementação do plano visa:

- a) contribuir para uma gestão equilibrada do território mais vasto de toda a Quinta do Conde;
- b) garantir a criação das infraestruturas, espaços públicos e equipamentos, de forma faseada.

Artigo 29º

Taxas e Cedências

1. Só serão emitidas licenças de construção quando liquidadas as taxas de acordo com o regulamento de taxas e cedências relativas à administração urbanística.

2. No caso de lotes permutados por parcelas destinadas a equipamentos, arruamentos e zonas verdes na Quinta do Conde, serão acrescidos os pagamentos de encargos de urbanização previstos para a área abrangida pelo Plano de Urbanização da Quinta do Conde.

CAPÍTULO II

PEREQUAÇÃO

Artigo 30º

Perequação

1. São objecto de perequação as subunidades operativas de planeamento e gestão (SOPG) indicadas na planta de zonamento:

- a) SOPG 1, correspondente à área da AUGI nº 24 da Ribeira do Marchante;
- b) SOPG 2, correspondente à zona da vala onde se localiza a Ribeira do Marchante.

2. As regras a aplicar são:

- a) Para a SOPG 1, as constantes no PP da AUGI nº 24 da Ribeira do Marchante;
- b) Para a SOPG 2, composta por 8 “quintinhas” com dimensão aproximada de 5000 m² cada, definidas como Estrutura Ecológica Metropolitana no PROT-AML, o índice médio de construção ≤ 0.04 e o índice médio de cedência de 1. A STP resultante da aplicação do índice médio de construção deve ser concretizado na área a lotear propriedade do município.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31º

Abate de árvores

Na área abrangida pelo Plano, e sem prejuízo da legislação em vigor, fica sujeito a prévia autorização municipal o abate de árvores não abrangidas pela implantação de edifícios, de acordo com o projecto aprovado.

Artigo 32º

Ruído

Atendendo ao tipo de ocupação do solo actual e previsto e de acordo com o Regulamento Geral do Ruído, são classificadas as zonas sensíveis e mistas e delimitadas na Planta de Zonamento, devendo as futuras intervenções respeitar a legislação aplicável em vigor, bem como o disposto nos artigos 7º e 8º do presente regulamento.

Artigo 33º

Alteração e Revogação

1. As normas constantes deste Plano alteram os artigos 72º, 73º - nº 2, 75º, 96º - nº 3 do regulamento e outros comandos do PDM.
2. Todas as disposições de quaisquer outros instrumentos de gestão territorial que com este Plano não se conformem, deixam de ter aplicação, salvo o disposto no nº 2 do artigo 1º.

Artigo 34º

Entrada em Vigor

O Plano de Urbanização da Ribeira do Marchante entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.