

REGULAMENTO

CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objecto

O Plano de Pormenor da Área de Intervenção Norte da Vila de Borba, adiante designado Plano, estabelece a organização espacial da área delimitada na planta de implantação, definindo a forma de ocupação e a sua estrutura funcional, a natureza das edificações e dos espaços exteriores e servindo de base à definição e desenvolvimento dos sistemas de infra-estruturas urbanas.

Artigo 2º

Objectivos do Plano

1. O Plano tem como objectivos:
 - a) Estabelecer a estratégia de ocupação do território tendo em vista nomeadamente o completamento dos sistemas habitacionais urbanos e a implantação de equipamentos públicos relevantes.
 - b) Estabelecer o modelo de acessibilidade local na área de intervenção.
 - c) Actualizar as disposições do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Habitacional da Cerca (revisto) adaptando-as às novas condições de desenvolvimento urbano e possibilitando a articulação com as novas áreas de expansão urbana.
2. Para a prossecução dos objectivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

Artigo 3º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento
 - b) Planta de implantação, à escala 1: 1000
 - c) Planta de condicionantes, à escala 1: 1000
2. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Extracto dos regulamentos dos instrumentos de gestão territorial em vigor;
 - c) Relatório com indicação das licenças, autorizações e informações prévias em vigor;
 - d) Peças desenhadas:
 - d1) Planta de enquadramento, à escala 1:5000;
 - d2) Planta da situação existente, à escala 1:1000;
 - d3) Extracto da planta de ordenamento do Plano Regional de Ordenamento do Território da Zona dos Mármorees (PROZOM), à escala 1:50000;
 - d4) Extractos da planta de ordenamento e da planta de condicionantes do PDM, à escala 1: 25 000;

- d5) Planta com unidades de execução, à escala 1:1000;
- d6) Planta de estrutura ecológica urbana, à escala 1:1000;
- d7) Planta de modelação, à escala 1:1000;
- d8) Perfis (A a D) à escala 1: 500;
- d9) Perfis (E a H) à escala 1: 500;
- d10) Planta de infra-estruturas de águas e esgotos à escala 1:1000;
- d11) Planta de infra-estruturas de electricidade e telecomunicações, gás e resíduos sólidos, à escala 1: 1000;
- d12) Planta de infra-estruturas de gás e resíduos sólidos, à escala 1: 1000;
- d13) Planta de cadastro, à escala 1: 1000;
- d14) Planta de reparcelamento, à escala 1:1000;
- e) Programa de execução e plano de financiamento;
- f) Participações recebidas na fase de discussão pública e relatório de ponderação.

Artigo 4º

Definições

Para efeitos do Plano, são adoptadas as seguintes definições:

- a) Alinhamento – é a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos existentes;
- b) Alinhamento da fachada – é a linha que estabelece a implantação obrigatória dos planos de fachada dos edifícios;
- c) Área bruta de construção (abc) – é o valor numérico expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas e caixas de elevadores) e alpendres e excluindo espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- d) Área máxima de implantação – é o valor numérico máximo expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas, platibandas, e estacionamento em cave;
- e) Cércea – é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da 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 de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- f) Densidade habitacional – é o valor expresso em fogos/há ou fogos/km², correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;
- g) Índice de construção – é o multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, nos seguintes termos:

Índice de construção bruto – quando aplicado à totalidade da área em causa;

Índice de construção líquido – quando aplicado à totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos e a vias de comunicação;

Índice de construção ao lote – quando aplicado ao somatório das áreas dos lotes incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo;

- h) Índice perequativo – é o quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo plano e a totalidade da área de

cada unidade de execução; para efeitos da determinação do valor da edificabilidade média, são incluídas, na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, as caixas dos elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem o pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

- i) Lote – é a área do terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor;
- j) Obras de alteração – são as obras de que resulte a modificação das características física e uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- l) Obras de ampliação – são as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- m) Obras de demolição – são as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;
- n) Obras de conservação – são as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- o) Obras de construção – são as obras de criação de novas edificações;
- p) Obras de reabilitação – são as obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original;
- q) Parcela – é a área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- r) Polígono de implantação – é a linha poligonal que demarca a área máxima de terreno, acima do solo, na qual pode ser implantado o edifício. É sempre superior à área de implantação podendo, em situações excepcionais decorrentes do desenho urbano, coincidir com ela.

CAPITULO II
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º

Âmbito

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:

- a) Património classificado
 - a1) Chafariz de Borba/Fonte das Bicas - Monumento Nacional
 - a2) Castelo de Borba - Imóvel de Interesse Público
 - a3) Quinta do General - em vias de classificação
- b) Infra-estrutura Rodoviária - N 4
- c) Jardim de Infância (oficina da criança)

Artigo 6º

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.

**CAPITULO III
DO USO DOS SOLOS**

**Artigo 7º
Ruído**

A área do Plano é classificada como zona mista, em conformidade com o regime legal da poluição sonora estabelecido o Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.

**Artigo 8º
Classificação e qualificação do solo**

A área do Plano é constituída por solo urbano, que compreende as seguintes categorias delimitadas na planta de implantação:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica urbana.

**SECÇÃO I
DO SOLO URBANIZADO**

**Artigo 9º
Composição**

1. O Solo Urbanizado (SU) integra as áreas identificadas na planta de implantação que dispõem de todas as infra-estruturas e onde não se verifica a necessidade de demolição ou de alteração dos edifícios existentes nem da modificação dos alvarás de loteamento n.º 1/85, 2/96 e 3/2000, incluindo ainda áreas edificadas consolidadas da malha urbana antiga em que apenas são admitidas obras de reabilitação e de conservação.
2. O Solo Urbanizado subdivide-se, conforme delimitado na planta de implantação, em:
 - a) SU edificado;
 - b) SU não edificado;
 - c) SU área pública.

**SUBSECÇÃO I
SOLO URBANIZADO EDIFICADO (SUE)**

**Artigo 10º
Usos**

O SUE destina-se aos seguintes usos identificados na planta de implantação:

- a) Habitacional e complementares dos habitacionais;
- b) Equipamentos colectivos.

Artigo 11º
SUE habitacional e complementar

1. No SUE habitacional não é admissível o licenciamento de obras de demolição.
2. Neste SUE apenas são permitidas obras de reabilitação e conservação dos edifícios que devem ser orientadas no sentido da melhoria das condições de integração nos conjuntos urbanos em que se inserem, sendo interdita a utilização de revestimentos ou pinturas dissonantes nas fachadas ou utilização de outros materiais não apropriados.

Artigo 12º
SUE equipamento colectivo

1. No SUE equipamento colectivo não é permitida a alteração do uso de equipamento colectivo.
2. Neste SUE apenas são admitidas obras de recuperação com eventual alteração das fachadas, desde que as mesmas sejam determinadas pela necessidade de adaptação a novos programas ou condições de utilização.

SUBSECÇÃO II
SOLO URBANIZADO NÃO EDIFICADO (SUNE)

Artigo 13º
Composição

O Solo Urbanizado não edificado (SUNE) abrange as seguintes áreas identificadas na planta de implantação:

- a) SUNE 1;
- b) SUNE 2.

Artigo 14º
Usos

O SUNE destina-se ao uso habitacional e complementar do habitacional.

Artigo 15º
Parâmetros gerais das edificações do SUNE 1

As parcelas do SUNE 1 estão sujeitas à implantação, áreas, tipologias e número de pisos estabelecidos na planta de implantação e quadro a ela anexo e ainda às seguintes regras:

- a) Em todos os lotes, a tipologia admitida é de moradias unifamiliares em banda;
- b) As novas edificações devem posicionar-se de forma que o seu plano fronteiro seja coincidente com o alinhamento fronteiro dos lotes.
- c) O afastamento mínimo das edificações ao limite tardoz do lote é de 6,00 metros;
- d) Não são admitidos balanços sobre os espaços públicos;

- e) Nos lotes integrantes do SUNE 1 é permitida a construção de anexos destinados a arrecadações e garagens;
- f) A área bruta máxima de construção a afectar aos anexos independentes da construção principal é de 10% da área dos lotes, com o máximo de 20 m²;
- g) A altura dos anexos não pode ser superior à correspondente a 1 piso – 3,00 metros;
- h) Não são admitidas utilizações para os anexos que possam de alguma forma interferir com as condições de salubridade no interior dos quarteirões;
- i) Nos casos em que tal seja possível, admite-se a constituição de passagens laterais de acesso aos anexos, tendo as frentes que possuir um carácter edificado contínuo para o que as entradas devem formar como que pórticos adoçados à restante massa construída;
- j) Não são admitidas edificações nas áreas constituídas como logradouros.

Artigo 16º

Parâmetros específicos dos lotes de habitação Integrantes do SUNE 1

1. Os lotes são destinados a habitação, possuem tipologia unifamiliar e ficam sujeitos às seguintes regras:
 - a) Número de pisos: 2;
 - b) Área de implantação - é definida pela mancha e afastamentos estabelecidos na planta de implantação;
 - c) Índice de construção ao lote – 0,80;
 - d) A frente do lote, numa faixa com o mínimo de 5,00 metros, tem que prever uma área edificada que avança até ao plano marginal no nível do piso térreo;
 - e) Na restante frente dos lotes é obrigatória a construção de muro em alvenaria com a altura mínima de 1.60 metros, Quando este muro seja de altura superior a 2,10 metros, pode ser pontuado com aberturas (janelas no muro) e definir pórticos de entrada;
 - f) É permitida a construção de caves em conformidade com as disposições do R.G.E.U. e a sua área conta integralmente para o cálculo da área bruta de construção total.
 - e) A área edificada de garagem e anexos conta para o índice de construção a cada lote.

Artigo 17º

Prescrições construtivas aplicáveis ao SUNE 1

1. As novas edificações devem ser caracterizadas por linguagem arquitectónica clara e rigorosa, não sendo admissíveis soluções que, pela sua natureza, possam comprometer a articulação correcta das diferentes partes do conjunto.
2. São admissíveis processos de cobertura diferenciados, sendo que, no que diz respeito às soluções com pendentes acentuadas, deve ser sempre utilizado revestimento em telha cerâmica.
3. São admissíveis materiais diferenciados na constituição de janelas, portas e restantes vãos das edificações, privilegiando-se as soluções de madeira, ferro ou alumínio termolacado, preferencial mente branco.
4. Na hipótese de utilização de estores exteriores, os mesmos devem ser de cor branca.

5. Admite-se o acabamento de ombreiras e vergas em cantaria de mármore maciço, não chapa, com acabamento preferencial bujardado, devendo as soleiras das portas ser igualmente em cantaria de mármore com o mesmo tipo de acabamento.
6. Não é admissível a constituição de painéis de soco revestidos a pedra, para a impossibilidade de articulação de situações vizinhas entre si, admitindo-se somente a utilização de pinturas diferenciadas dessas marcações.
7. Não é admissível o revestimento de paredes exteriores com recurso a processos que, pela sua natureza, não sejam adequados à imagem clara e sóbria do conjunto, tais como rebocos roscone, lambris em mármore, pinturas particulares, azulejos, materiais cerâmico, etc.
8. Todas as edificações e muros exteriores são obrigatoriamente acabados com rebocos estanhados ou areados finos e caiados ou pintados a cor branca.
9. São admissíveis coberturas em terraço, quando devidamente isoladas.

Artigo 18º

Parâmetros das edificações do SUNE 2

As parcelas integradas no SUNE 2 estão sujeitas ao disposto no alvará de loteamento n.º 3/2000.

SUBSECÇÃO III

SOLO URBANIZADO ÁREA PÚBLICA (SUAP)

Artigo 19º

Composição

O SUAP é constituído pela rede viária já consolidada integrando faixas de rodagem e faixas destinadas a estacionamento automóvel e que mantém inalteradas as suas condições intrínsecas.

Artigo 20º

Intervenções admitidas

1. O SUAP suporta a expansão da rede viária urbana na área do Plano estabelecendo necessariamente as consequentes ligações e articulações.
2. No SUAP são admitidas as acções que tenham por objectivo a melhoria das condições funcionais dos sistemas que as integram nomeadamente repavimentações, redefinição de lancis e marcações nos pavimentos.

SECÇÃO II
DO SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

Artigo 21º
Composição

1. O Solo de Urbanização Programada (SUP) integra as áreas identificadas na planta de implantação para as quais são definidas alterações das condições de ocupação existentes.
2. O SUP subdivide-se, conforme delimitado na planta de implantação, em:
 - a) SUP edificado;
 - b) SUP não edificado;
 - c) SUP área pública.

SUBSECÇÃO I
SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA EDIFICADO (SUPE)

Artigo 22º
Usos

O SUPE destina-se ao uso habitacional e complementar da habitação.

Artigo 23º
Ocupação

O SUPE está sujeito aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| a) Área do lote; | 522.00 m2 |
| b) Área bruta de construção | 310.00 m2 (inclui garagem e anexos) |
| c) Número de pisos | 2 |

SUBSECÇÃO II
SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA NÃO EDIFICADO (SUPNE)

Artigo 24º
Usos

O SUPNE destina-se aos seguintes usos identificados na planta de implantação:

- a) Habitacional e complementar;
- b) Turístico;
- c) Equipamentos colectivos.

Artigo 25º
SUPNE habitacional e complementar

1. O SUPNE habitacional e complementar (SUPNEH) inclui:
 - a) SUPNEH 1 – que abrange as parcelas com os nºs 66, 67 e 68 da planta de implantação;
 - b) SUPNEH 2 – que abrange as demais parcelas não edificadas.
2. No SUPNEH 1 o dimensionamento das parcelas, as condições de implantação e a altimetria das edificações, são os constantes na planta de implantação.
3. O SUPNEH 2 fica sujeito às seguintes regras:
 - a) Destina-se à implantação de tipologias unifamiliar e colectiva conforme indicado na planta de implantação;
 - b) As utilizações de natureza complementar da habitacional podem constituir-se em qualquer uma das parcelas definidas na planta de implantação mas apenas no piso térreo com ressalva dos casos excepcionais identificados na mesma Planta;
 - c) É sempre obrigatório o estabelecimento de unidade formal arquitectónica entre fachadas de edifícios existentes na mesma banda edificada, quarteirão ou conjunto urbano onde se integre a edificação seja unifamiliar seja colectiva, não sendo admissível qualquer interrupção ou descontinuidades morfológicas;
 - d) Nas edificações de tipologia colectiva é obrigatório instalar o número de fogos compreendido entre os valores indicados para cada parcela na planta de implantação com excepção dos casos referidos na alínea b);
 - e) Excepto nas situações identificadas na planta de implantação, apenas são admissíveis balanços de varandas sobre a via pública com a profundidade máxima de 0,50m e quando associados a vãos de sacada praticadas nas fachadas principais, sendo esses balanços obrigatoriamente guarnecidos de protecções metálicas a ferro forjado ou outras desde que asseguradas condições de elevada qualidade estética;
 - f) O dimensionamento das parcelas, as condições de implantação e a altimetria das edificações são os constantes na planta de implantação.

Artigo 26º
SUPNE turístico

1. O SUPNE turístico (SUPNET) destina-se à construção de estabelecimentos hoteleiros ou à reabilitação de edifícios já existentes para essa mesma utilização.
2. A área máxima de implantação, a área bruta de construção máxima e o número de pisos são os estabelecidos na planta de implantação.

Artigo 27º
SUPNE de equipamentos colectivos

1. O SUPNE de Equipamentos Colectivos (SUPNEC) é constituído por:
 - a) Parque da Feira;
 - b) Núcleo a Musealizar;
 - c) Outros Equipamentos.

2. O SUPNEC do Parque da Feira é constituído pela parcela delimitada na planta de implantação com níveis de infra-estruturação adequados à natureza das actividades a desenvolver e à sua caracterização como unidade morfológica relevante na estrutura urbana do centro urbano devendo ser elaborado projecto específico de intervenção a aprovar pela Câmara Municipal que, observando os condicionamentos globais estabelecidos na planta de implantação, contenha os seguintes elementos:
 - a) Aspectos técnicos de constituição das redes de infra-estruturas;
 - b) Definição detalhada do espaço urbano e mobiliário urbano, estabelecendo as formas de ocupação temporária da área por estruturas edificadas precárias de apoio à realização dos eventos feriais a promover;
 - a. Ajustamento, quando necessário dos aspectos de organização e articulação interna da área definidos na planta de implantação, mantendo sempre inalterada a delimitação, a estruturação essencial e a articulação com os espaço envolvente definidos na mesma planta.
 - g) O SUPNEC do Núcleo a Musealizar é constituído pela parcela de terreno identificada na planta de implantação integrando o núcleo central e área envolvente do espaço actualmente delimitado e anteriormente sujeito a sondagens arqueológicas, devendo ser objecto de projecto específico com o objectivo de promover a conservação e valorização das estruturas e vestígios actualmente presentes e estabelecer a sua protecção permanente e integração no espaço urbano envolvente.
4. O SUPNEC de Outros Equipamentos fica sujeito às seguintes regras:
 - a) A instalação dos equipamentos pode ser efectuada através de obras de reabilitação ou ampliação de edifícios já existentes ou de obras de construção nova sendo, em qualquer caso, obrigatoriamente observada a finalidade estabelecida na planta de implantação;
 - b) A área máxima de implantação, a área máxima de construção e o número de pisos encontram-se estabelecidos na planta de implantação sendo apenas admissíveis modificações da geometria de implantação quando plenamente justificadas pela necessidade de adequação a imposições específicas de natureza programática.

SUBSECÇÃO III

SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA ÁREA PÚBLICA (SUPAP)

Artigo 28º

Composição

1. O SUPAP é constituído pelas áreas delimitadas na planta de implantação que, através da sua ligação às infra-estruturas e arruamentos actualmente existentes, constituem a expansão da rede viária urbana e integram:
 - a) Arruamentos;
 - b) Vias públicas de acesso condicionado;
 - c) Áreas públicas associadas à estrutura ecológica urbana.

Artigo 29º

Arruamentos

1. Os arruamentos que integram o SUPAP incluem faixas de rodagem e estacionamento automóvel e faixas especiais empedradas e estão sujeitos aos dimensionamentos de perfil transversal expressos na planta de implantação bem como os raios de concordância nas ligações entre diferentes arruamentos.

2. Nas situações em que tal seja necessário e tendo em vista o cumprimento das implantações do SUPAP definidas na planta de implantação, os sistemas viários actualmente existentes que integram o SUAP podem ser objecto dos convenientes ajustamentos ou alterações.

Artigo 30º

Vias públicas de acesso condicionado

1. As vias públicas de acesso condicionado são as áreas identificadas na planta de implantação geral, destinadas essencialmente à circulação pedonal podendo no entanto suportar, de igual modo, a circulação viária condicionada de veículos.
2. As vias públicas de acesso condicionado integram:
 - a) Percursos já existentes a reabilitar para efeitos da sua adequação aos fins estabelecidos no número anterior;
 - b) Percursos a criar.
3. Todas as vias públicas de acesso condicionado têm que ser objecto de novas pavimentações a realizar em calçada grossa de pedra mármore.

Artigo 31º

Áreas públicas e privadas associadas à estrutura ecológica urbana

As áreas públicas e privadas associadas à estrutura ecológica urbana ficam sujeitas ao disposto na Secção seguinte do presente regulamento.

SECÇÃO III

DA ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 32º

Composição

A estrutura ecológica urbana é constituída pelos seguintes espaços delimitados na planta de estrutura ecológica:

- a) Espaços públicos;
- b) Espaços privados.

SUBSECÇÃO I
ESPAÇOS PÚBLICOS

Artigo 33º
Espaços verdes de protecção e enquadramento

1. Áreas destinadas a proporcionar enquadramento estético e protecção ambiental ao núcleo edificado, e estabelecer a transição para as zonas adjacentes exteriores ao Plano de Pormenor, proporcionando protecção e enquadramento visual.
2. Os Espaços de Protecção e Enquadramento propostos neste Plano de Pormenor, estão essencialmente associados a zonas residenciais e de equipamentos, e a áreas de protecção/separação de faixas de rodagem.
3. Nestas áreas é proibida qualquer ocupação edificada ou impermeabilização do solo, sendo as mesmas objecto de Plano de Plantação que inclui espécies arbóreas, arbustivas, subarbustivas e sementeira para revestimento herbáceo.
4. O revestimento vegetal, arbóreo, subarbustivo e herbáceo vivaz, é objecto de projecto de arquitectura paisagista de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo II.
5. As áreas com revestimento herbáceo, que se destinem a serem utilizadas para estacionamento automóvel de reserva, têm de integrar grelhas de sobreposição em materiais específicos, e objecto de projecto de arquitectura paisagista.
6. É proibida a impermeabilização do solo para além de 20 % da área total.

Artigo 34º
Espaços verdes associados e de equipamentos

1. Os Espaços Verdes de utilização pública localizados na área do Plano de Pormenor, indicados na Planta de Estrutura Ecológica Urbana, instituídas como áreas libertas de ocupação edificada permanente, sendo essencialmente espaços associados a equipamentos ou de equipamentos.
2. Coincidem com a área de Equipamento do Parque da Feira.
3. É obrigatório serem objecto de projecto arquitectura paisagista, onde se apresentem definidos o desenho urbano, pavimentos, mobiliário urbano e vegetação, tomando por referência as orientações contidas na Planta de Estrutura Ecológica Urbana, e de acordo com os critérios estabelecidos no anexo I.
4. Os pavimentos admitidos são permeáveis ou semi-permeáveis.

Artigo 35º

Espaços verdes de convívio e de encontro

1. Espaços de utilização pública localizados na área do Plano de Pormenor indicados na Planta de Estrutura Ecológica Urbana, instituídas como áreas libertas de ocupação edificada, essencialmente organizadas como zonas de convívio e encontro, associadas a zonas residenciais ou a parque de estacionamento, equipados com mobiliário urbano e equipamento de recreio, com instalação de vegetação arbórea, arbustiva ou subarbustiva e herbácea.
2. São obrigatoriamente objecto de elaboração os projectos específicos para as diversas infra-estruturas e do projecto de arquitectura paisagista, com plano de plantações, pavimentos e mobiliário urbano e recreio, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I.
3. Os pavimentos admitidos são permeáveis ou semi-permeáveis.

Artigo 36º

Espaços verdes lúdicos e recreativos

1. Espaço verde de recreio e lazer destina-se à cultura, à prática do desporto e ao lazer da população.
2. Espaços de utilização pública localizados na área do Plano de Pormenor, indicados na Planta de Estrutura Ecológica Urbana conforme Anexo II, instituídos como áreas libertas de ocupação edificada, essencialmente organizados como zonas de estadia e lazer, equipados com mobiliário urbano e equipamento de recreio, integrando percursos interiores pedonais, com instalação de vegetação arbórea, arbustiva ou subarbustiva e herbácea.
3. São obrigatoriamente objecto de elaboração dos projectos específicos para as diversas infra-estruturas e o projecto de arquitectura paisagista, com plano de plantações, pavimentos e mobiliário urbano e equipamento de recreio.
4. O revestimento vegetal, arbóreo, subarbustivo e herbáceo vivaz, é objecto de projecto de arquitectura paisagista, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I.
5. Os pavimentos admitidos são permeáveis ou semi-permeáveis.

Artigo 37.º

Arborização em caldeira em arruamentos

1. A arborização em caldeira é constituída por árvores caducifólias e perenifólias e, tem como objectivo o sombreamento de passeios e estacionamentos.
2. A distribuição e escolha do elenco vegetal, para a arborização em caldeira, é objecto de projecto de arquitectura paisagista, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I.
3. As caldeiras deverão ter cerca de 2,25m² ou constituir um quadrado de 1,5x1,5m, com grelha de protecção sempre que estejam inscritas na separação de lugares de estacionamento e, a mesma protecção em grelha ou em brita sobre tela-antigerminante nas restantes situações.

SUBSECÇÃO II
ESPAÇOS PRIVADOS

Artigo 38º
Espaços Privados

1. Os espaços privados integram as áreas privadas anexas ao edificado constituídas como logradouros e que mantêm o seu estatuto e actuais condições de utilização.
2. A vegetação, para os logradouros, é constituída por árvores caducifólias, arbustos e revestimento herbáceo.
3. A distribuição e escolha do elenco vegetal, para os logradouros, é objecto de projecto de arquitectura paisagista, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo I.
4. A área total máxima permitida para a impermeabilização, dos logradouros, é de 30% da área total, para além da já contemplada no Plano.
5. Nos logradouros privados é proibida a edificação de construções que determinem a diminuição da superfície permeável ou a impermeabilização, sendo privilegiada a manutenção ou desenvolvimento de revestimentos vegetais do solo ou plantação de espécies arbustivas ou arbóreas, tendo em conta os critérios estabelecidos no Anexo I.
6. Nas quintas e hortas privadas é proibida a edificação de construções que determinem a diminuição da superfície permeável ou a impermeabilização, devendo ser privilegiadas as práticas agrícolas.
7. As vedações, das quintas e hortas privadas, devem atender aos critérios estabelecidos no Anexo I.

CAPITULO IV
DA EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 39º

Unidades de execução

1. São delimitadas na planta de implantação as seguintes unidades de execução:
 - a) Unidade de execução 1;
 - b) Unidade de execução 2;
 - c) Unidade de execução 3;
 - d) Unidade de execução 4, constituída por duas áreas descontínuas;
 - e) Unidade de execução 5.
2. As unidades de execução são delimitadas nos termos e para os efeitos dos artigos 119º, 120º e 131º, 132º, 133º e 134º do Decreto-Lei n.º 308/99, de 22 de Setembro.
3. As unidades de execução 1, 2 e 4 são executadas no sistema de imposição administrativa.
4. As unidades de execução 3 e 5 são executadas, preferencialmente, no sistema de cooperação.

Artigo 40º

Perequação compensatória

1. Nas áreas delimitadas das unidades de execução 3 e 5, a perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano está estabelecida na planta de reparcelamento.
2. Os mecanismos de perequação utilizados nas unidades de execução 3 e 5 são o índice perequativo indicado na planta de reparcelamento combinado com a repartição dos custos de urbanização; a repartição dos custos de urbanização pelos vários proprietários será efectuada logo que a Câmara Municipal aprovar os projectos de obras de urbanização incluindo os respectivos orçamentos.
3. Nas unidades de execução 1, 2 e 4 não há lugar à aplicação do princípio da perequação por serem constituídas por terrenos de um único proprietário.

CAPITULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 41º

Conformidade com o Plano Director Municipal

O Plano conforma-se com o Plano Director Municipal de Borba, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 38/94, publicada no Diário da República, I Série B, n.º 125 de 30 de Maio.

Artigo 42º

Regulamentação revogada

É revogado o Plano de Pormenor da Zona de Expansão Habitacional da Cerca (revisto) publicado no Diário da República, II Série, n.º 246 de 24 de Outubro de 1995.

Artigo 43º

Vinculação

O Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, as entidades públicas e privadas.

Artigo 44º

Complementaridade

1. Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável ao território do município.
2. O licenciamento, aprovações e autorizações produzidas nos termos habilitantes deste Regulamento não prejudicam os pareceres, autorizações e aprovações das entidades em matéria da sua competência, em conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 45º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXOS AO REGULAMENTO

Anexo I

Prescrições técnicas gerais

1. O mobiliário urbano compreende bancos, papelarias, bebedouros e quiosques, enquanto que o equipamento de recreio refere-se a equipamento para prática desportiva e equipamento infantil.
2. A instalação do mobiliário urbano e equipamento de recreio é de forma a não dificultar a circulação pedonal.
3. Estas áreas terão obrigatoriamente que ter rega automática ou semi-automática por aspersão, pulverização ou alagamento.
4. As árvores caducifólias a plantar têm um Perímetro à Altura do Peito (PAP) não inferior a 20/25cm, enquanto que as árvores perenifólias uma altura entre 3,0 a 4,0m, apresentando crescimento livre sendo proibidas podas severas.
5. As árvores são plantadas em covas de 1,00m de profundidade, cheias de terra viva e estrume à razão de cinco partes de terra viva para uma de estrume, sobre camada drenante de brita com espessura de 0,1m, e ligadas a tutores de madeira em tripeça.
6. Os maciços arbóreos e arbustivos têm crescimento livre e são constituídos por um misto de espécies perenifólias e caducifólias.
7. Em alguns Espaços Verdes de Convívio e de Encontro, de forma a aumentar a largura das vias de circulação automóvel condicionadas envolventes é colocado pavimento idêntico ao das vias, conforme assinalado na planta de estrutura ecológica urbana.
8. Nos espaços verdes privados, nomeadamente Logradouros e Quintas / Hortas, a privacidade para além dos muros, é promovida com auxílio de elementos vegetais, sebes arbustivas ou trepadeiras, em vez de elementos construídos.
9. As caldeiras em arruamentos deverão ter cerca de 2,25m² ou constituir um quadrado de 1,5x1,5m, com grelha de protecção sempre que estejam inscritas na separação de lugares de estacionamento e, a mesma protecção em grelha ou em brita sobre tela-antigerminante nas restantes situações.
10. As protecções das caldeiras, sejam em grelha ou brita deverão ter um acabamento à cota do pavimento envolvente.

Anexo II

Prescrições técnicas específicas para Espaços Verdes Lúdicos e Recreativos

1. De acordo com a Planta de Estrutura Ecológica Urbana, observa-se a divisão dos Espaços Verdes Lúdicos e Recreativos em:
 - a) **PARQUE ASSOCIADO A LINHA DE ÁGUA ARTIFICIAL**
 - i. A estrutura vegetativa proposta incorpora espécies próprias da linha de água (galeria ripícola);
 - ii. O revestimento vegetal é distribuído de forma a definir zonas de clareira, sombra e meia sombra;
 - iii. Integra áreas de estadia e espaços lúdico-recreativos informais.
 - b) **JARDIM EM TERRENO INCLINADO**
 - i. Integra espaços para actividades lúdica e recreativas, associadas a equipamentos para recreio infantil e/ou juvenil;
 - ii. O revestimento vegetal é composto por espécies caducifólias e perenifólias.
 - c) **JARDIM ASSOCIADO AO NÚCLEO MUSEOLÓGICO**

- i. Área verde, identificada na Planta de Estrutura Ecológica Urbana, que integra o núcleo central e área envolvente do espaço actualmente delimitado e anteriormente sujeito a sondagens arqueológicas;
 - ii. O espaço, integrado no Núcleo a Musealizar, é objecto da elaboração de projecto específico com o objectivo de promover a conservação e valorização das estruturas e vestígios actualmente presentes;

 - iii. Integra ao longo das duas plataforma centrais, mobiliário urbano para estadia e equipamento adequado para a prática de actividades lúdico-recreativas;
 - iv. O revestimento vegetal é distribuído conforme o definido na Planta de Estrutura Ecológica Urbana.
- d) JARDIM PRÓXIMO AO HOTEL
- i. O revestimento vegetal é distribuído conforme o definido na Planta de Estrutura Ecológica Urbana, incorporando espécies arbóreas perenifólias e arbustivas caducifólias e perenifólias;
 - ii. O espaço comporta equipamentos para estadia tranquila, e para actividades lúdico-recreativas.