

MUNICÍPIO DE ELVAS**Aviso n.º 12853/2013****Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos**

Carlos Alexandre Henriques Saldanha, diretor de Departamento da Administração Geral e Recursos Humanos, no uso de subdelegação de competências conferidas por despacho do vice-presidente da Câmara Municipal do concelho de Elvas.

Torna-se público que, nos termos da alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, a Assembleia Municipal de Elvas deliberou em sessão ordinária realizada no dia 19 de abril de 2013, sob proposta da Câmara Municipal em reunião realizada no dia 23 de janeiro de 2013, aprovar o Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos, incluindo o regulamento, a planta de implantação e planta de condicionantes, que se publicam em anexo.

Torna-se ainda público, que nos termos do artigo 83.º-A e do n.º 2 do artigo 150.º do referido decreto-lei, o Plano poderá ser consultado no *site* do Município de Elvas, ou na Divisão de Administração Urbanística deste Município.

17 de maio de 2013. — O Diretor de Departamento, *Carlos Alexandre Henriques Saldanha*.

Deliberação

Mariano Trabuço Raminhos Aranhó, assistente técnico da Subunidade Orgânica Flexível Administrativa e Atendimento da Câmara Municipal de Elvas.

Certifico, que no livro de atas em uso nesta Câmara Municipal e que serve para escrituração das atas das sessões da Assembleia Municipal, consta uma deliberação tomada em sua sessão ordinária realizada no dia 19 de abril de 2013 que é do seguinte teor:

9 — Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos.

Presente uma certidão de parte da Ata da reunião do Executivo Municipal realizada no dia 23 de janeiro de 2013, em que foi aprovado o Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos (documento em anexo número nove).

O Senhor Presidente da Mesa pôs o Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos a discussão.

Não havendo intervenientes na discussão do assunto, o Senhor Presidente da Mesa pôs a o Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos a votação tendo sido aprovado por unanimidade.

Por ser verdade se passa a presente certidão, que assino e faço autenticar com o selo branco deste Município.

Secretaria da Câmara Municipal de Elvas, 6 de maio de 2013. — *Mariano Trabuço Raminhos Aranhó*, Assistente Técnico.

Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos**Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Objeto**

O Plano de Pormenor da Quinta dos Arcos, adiante designado por Plano, elaborado nos termos dos artigos 90, 91, 91A e 92 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com a redação do Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro, nos termos do ponto 3 da Portaria 138/2005 de 2 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 18/2007 de 7 de Outubro e de acordo com os conceitos técnicos e normas de aplicação estabelecidas nos Decretos Regulamentares 9/2009 e 10/2009 de 28 de Maio, constitui o instrumento de planeamento territorial que tem por objeto a definição de ocupação e o estabelecimento das prescrições regulamentares que regem a gestão urbanística da área de intervenção delimitada genericamente na Planta de Implantação — Desenho n.º 1.

Esta área localiza-se nas freguesias de Assunção e de S. Brás e S. Lourenço, concelho de Elvas e tem as seguintes confrontações como referidas na Planta de Condicionantes — Desenho n.º 2:

Norte — Aqueduto da Amoreira e terrenos do domínio privado (João Leonardo).

Sul — Estrada Nacional 4 e terrenos do domínio privado (Urbanização Quinta da Rita).

Nascente — Rua Mártires de Timor, Rua do Aqueduto da Amoreira e terrenos do domínio privado (Urbanização Bairro Europa).

Poente — Rua Elvino José Jantarão e terrenos do domínio privado (Urbanização Urbielvas).

Artigo 2.º**Objetivos**

O Plano procede, na área de intervenção, à sua reabilitação urbana em conformidade com o estabelecido nos artigos 10.º e 34.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Elvas.

Artigo 3.º**Conteúdo Documental**

1 — O Plano de Pormenor, é constituído pelos seguintes elementos:

- a.) Regulamento
- b.) Desenho 01 — Planta de Implantação do P.P. à escala 1/500
- c.) Desenho 02 — Planta atualizada de condicionantes à escala 1/500

2 — O Plano é ainda acompanhado dos seguintes elementos de natureza complementar:

- a.) Relatório
- b.) Conjunto de desenhos de acompanhamento integrando:
- c.) Desenho 03 — Planta de confrontações à escala 1/500
 - d.01) Extrato da Planta de Condicionantes do PDM
 - d.02) Extrato da Planta de Ordenamento do PDM
 - d.03) Extrato da Planta do Património do PDM
 - d.04) Extrato da Planta do Património — ZEP e ZP do PDM
 - d.05) Desenho 04 — Planta de enquadramento à escala 1/1 000
 - d.06) Desenho 05-Levantamento topográfico e da situação de ocupação existente da propriedade à escala 1/500
 - d.07) Desenho 06 — Planta do Loteamento (Alvará 3/83) à escala 1/500
 - d.08) Desenho 07 — Planta de alteração de loteamento (requerida em Junho/98) à escala 1/500
 - d.09) Desenho 08 — Planta de Cedências à escala 1/500
 - d.10) Desenho 09 — Planta de pavimentações revestimentos vegetais à escala 1/500
 - d.11) Desenho 10 — Perfis Longitudinais e Transversais de arruamentos — Estudo de Volumes à escala 1/500
 - d.12) Desenho I — 01 Infraestruturas — Planta Síntese das Redes de Infraestruturas à escala 1/500
 - d.13) Desenho I — 02 Infraestruturas — Planta da Rede de Águas à escala 1/500
 - d.14) Desenho I — 03 Infraestruturas — Planta das Redes de Esgotos à escala 1/500
 - d.15) Desenho I — 04 Infraestruturas — Planta da Rede de Eletricidade em B.T. à escala 1/500
 - d.16) Desenho I — 05 Infraestruturas — Planta da Rede de Iluminação Pública (M.T) à escala 1/500
 - d.17) Desenho I — 05.1 Infraestruturas — Iluminação Pública (Armaduras tipo) à escala 1/20
 - d.18) Desenho I — 06 Infraestruturas — Planta da Rede Telefones à escala 1/500
 - d.19) Desenho I — 07 Infraestruturas — Planta da Rede de distribuição de Gás à escala 1/500

e) Levantamento Fotográfico da situação existente:

- e.01) Fotos 1 e 2 Levantamento Fotográfico da situação existente,
- e.02) Fotos 3 e 4 Levantamento Fotográfico da situação existente,
- e.03) Fotos 5 e 6 Levantamento Fotográfico da situação existente,
- e.04) Fotos 7 e 8 Levantamento Fotográfico da situação existente.

f) Programa de Execução e Plano de Financiamento

g) Caracterização física, social e urbanística.

Artigo 4.º**Vinculação**

O Plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar de cumprimento vinculativo para todas as entidades públicas e particulares, em quaisquer ações ou atividades que tenham por objeto a requalificação dos solos e a intervenção no edificado, bem como os seus usos.

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5.º

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

1 — São assinaladas nas Plantas de Condicionantes as seguintes servidões administrativas e restrições de Utilidade Pública já existentes e assinaladas nas Plantas de Condicionantes e do Património _ ZEP e ZP do PDM de Elvas:

- a) Estradas de Portugal — Área de Proteção à E.N. 4,
- b) Aqueduto da Amoreira — Património edificado.

2 — Área de Proteção à E.N. 4 — Zona de proteção rodoviária constituída por faixa *non aedificandi* com a largura constante de 25 metros, medidos a partir do limite da plataforma da referida Estrada Nacional.

3 — Aqueduto da Amoreira — Zona de proteção ao Aqueduto da Amoreira, edificação classificada pelo Património Arquitetónico, constituída por faixa *non aedificandi* com 50 metros, medidos a partir daquele monumento classificado.

4 — Exposição acústica — O Mapa de Ruído do PDM de Elvas indica que, para a área de Intervenção do Plano, os indicadores de exposição a níveis sonoros não devem ser superiores aos limites *Lden* (indicador global diurno entardecer noturno) de 55 dB(A) e período noturno *Ln* (indicador noturno) de 45 dB(A).

Os intervalos admissíveis são para o período diurno *Ld* entre os 30 e os 55 dB e para o período noturno *Ln* entre os 30 e os 45 dB.

Os valores atrás expressos adequam-se à classificação de “Zona Sensível” da Área de Intervenção do Plano, vocacionada para uso habitacional, espaços de lazer, contendo pequenas unidades de comércio e serviços, destinados a servir a população local, sem funcionamento no período noturno.

Artigo 6.º

Regime

1 — A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo 5.º, obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis, aplicando-se as mais restritivas.

2 — O uso dos edifícios afetos a habitação, comércio ou serviços, pode ser alterado, desde que as áreas comerciais se situem sempre e exclusivamente ao nível térreo e não seja alterada a composição percentual por categoria de uso, em cada uma das zonas (Unidades de execução) consideradas na área de intervenção do Plano e previstas no quadro síntese da Planta de Implantação.

CAPÍTULO III

Disposições Relativas à Ocupação do Solo e à Edificação

Artigo 7.º

Organização espacial

1 — A organização espacial para a área de Intervenção, encontra-se estabelecida na Planta de Implantação, nos desenhos integrantes do presente regulamento e nos elementos de acompanhamento referidos no artigo 3.º, n.º 2 alínea b) do presente regulamento, assentando a distribuição ocupacional:

- a) Em parcelas destinadas à implantação de habitação de edificações para os usos de habitação e atividades económicas;
- b) Em parcelas destinadas à implantação de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- c) Em áreas destinadas a áreas de recreio e de lazer ou a áreas verdes.

2 — A Planta de Implantação, os quadros nela inseridos, bem como os desenhos que constituem os elementos de acompanhamento, referidas no ponto anterior, estabelecem:

- a) A definição dos seus limites físicos, a identificação dos usos e funções urbanas propostos;
- b) O alinhamento de fachadas e o número de pisos;
- c) A área de implantação das construções, a área de construção acima e abaixo da cota de soleira e a sua distribuição pelos diferentes usos preconizados;
- d) As parcelas destinadas a equipamentos públicos, os espaços destinados a estacionamento público e as áreas verdes e de lazer públicas.

3 — As cotas de soleira constantes da Planta de Implantação são meramente indicativas.

4 — Os alinhamentos das edificações, registados na Plantas de Implantação do Plano, são vinculativos, devendo ser respeitados as redes de circulação e estacionamento, de peões e viaturas e demais espaços do Domínio Público.

Artigo 8.º

Caracterização das Obras de Urbanização e Projetos das Obras de Urbanização

1 — As obras de urbanização correspondem à realização da modelação de terrenos, arruamentos, infraestruturas e espaços verdes públicos e de utilização coletiva, de acordo com o estabelecido no Plano.

2 — No presente caso, as obras de urbanização relativas a arruamentos, estando grande parte dos arruamentos contemplados no Plano já executados e entregues à Câmara Municipal de Elvas, referem-se à execução dos restantes e sua compatibilização com os existentes.

3 — Igualmente as obras de urbanização no que respeita a infraestruturas, estando já executadas grande parte das redes contempladas no Plano, referem-se à execução das restantes e sua compatibilização com as existentes.

4 — O projeto das obras de urbanização referidas nos parágrafos anteriores têm de assegurar a correta articulação com as obras de urbanização estabelecidas no Plano, podendo apenas implicar alteração nas derivações da rede geral para as redes locais.

5 — As alterações às obras de urbanização estabelecidas no Plano e só aceitáveis se decorrentes de projeto e tecnicamente justificáveis, não poderão em caso algum implicar a redução das áreas de espaços urbanos e espaços verdes de utilização coletiva, com exceção das ocupações requeridas pelos equipamentos das redes de infraestruturas que não tenham localização alternativa viável.

Artigo 9.º

Caracterização das Edificações e Projetos das Edificações

Os projetos das edificações devem observar as disposições legais aplicáveis bem como as disposições estabelecidas no Plano para a parcela em que se localizam.

Artigo 10.º

Envolvente da edificação

1 — Os envolventes e a cobertura dos edifícios são considerados elementos de relevância arquitetónica e paisagística.

2 — A instalação de equipamentos de ar condicionado, na envolvente dos edifícios, é interdita.

3 — A instalação de outros elementos na envolvente, tais como instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, eletricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, deverá ter em atenção a sua integração de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade arquitetónica do edifício.

4 — A instalação de elementos na cobertura, tais como instalações e equipamentos de telecomunicações, ar condicionado, ventilação, exaustão de fumos, deverá ter em atenção a sua integração de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade da paisagem urbana e do sistema de vistas.

5 — No que respeita ao referido nas alíneas 3 e 4 do presente artigo, a Câmara Municipal de Elvas é a entidade competente para o licenciamento da instalação desses elementos.

Artigo 11.º

Configuração geral da edificação

A configuração geral e a cota de soleira dos edifícios podem ser alteradas desde que sejam respeitados:

- 1 — A configuração das parcelas em que se localizam;
- 2 — Não impliquem a redução das áreas de espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva;
- 3 — A modelação de terreno e o arranjo dos espaços exteriores numa variação máxima de 0,50 m, nomeadamente no respeitante a:
 - 3.1 — Acessos a estacionamentos,
 - 3.2 — Condições de acessibilidade aos edifícios (rampas),
 - 3.3 — Acessos a caves e estacionamentos.
- 4 — As demais disposições deste Regulamento com incidência no local da sua implantação, designadamente o limite máximo de n.º de pisos/ altura de grande áreas brutas de implantação e de construção.

Artigo 12.º

Disposições relativas a revestimentos e cores

1 — Na caracterização dos acabamentos exteriores e cromatismo das edificações atender-se-á ao pretendido espírito de unidade do tecido urbano final

2 — Os paramentos exteriores deverão ser acabados, na generalidade, com reboco liso e pintados a branco.

3 — Podem constituir exceções:

3.1 — Será aceitável a introdução de elementos arquitetónicos, tais como socos, pérgulas, galerias/arcadas ou paramentos recuados, que apresentem outro cromatismo que resulte da natureza materiais aplicados, tais como a pedra da região ou tijoleira cerâmica.

3.2 — O material das caixilharias e proteções solares, poderá ser opcional entre a madeira, o alumínio termo lacado ou o PVC. A cor a aplicar, independentemente da opção tomada, será também o branco.

3.3 — Não são admissíveis caixas de estores salientes dos paramentos das fachadas.

3.4 — Os vãos serão guarnecidos no peito por elementos de pedra serrada maciça com um mínimo de 0,07 m de espessura. Aceita-se que os vãos apresentem guarnição em toda a sua envolvente devendo, nesse caso, as ilhargas e verga apresentarem uma espessura mínima aparente de 0,07 m.

3.5 — As coberturas serão, na generalidade, revestidas a telha de barro vermelho, de aba e canudo. Nas coberturas em terraço o revestimento será em tijoleira cerâmica de cor vermelha.

Artigo 13.º

Uso das edificações

1 — Os edifícios podem ser afetos a um ou mais dos seguintes usos: habitação, comércio ou serviços. O uso de cada edificação está adiante definida, caso a caso, no presente Regulamento (artigos 25 a 28).

2 — Quando num edifício coexistir o uso habitacional com outros usos, as frações afetas aos diferentes usos terão obrigatoriamente acessos autónomos a partir do exterior.

3 — O uso de lotes em parcela afeta a habitação, comércio ou serviço, localizada em Espaço Urbano Privado pode ser alterado, desde que as áreas comerciais se situem sempre e exclusivamente ao nível térreo e não sejam alteradas as percentagens relativas previstas para aquela área, sendo a Câmara Municipal de Elvas a entidade competente para aprovar essa alteração.

Artigo 14.º

Cálculo e distribuição da área de construção acima da cota de soleira

1 — A área de construção acima da cota de soleira de cada Unidade de Execução resulta do desenho urbano adotado para cada uma delas, tendo por base de intervenção os pressupostos definidos no artigo 8.º

2 — A área de construção acima da cota de soleira destina-se aos diferentes usos de acordo com o constante dos quadros inseridos na Planta de Implantação.

Artigo 15.º

Edificações a manter

Nas intervenções de alteração ao edificado existente a manter, a entidade competente para sua aprovação será a Câmara Municipal de Elvas.

Artigo 16.º

Espaços exteriores de uso Público

Os espaços exteriores de uso coletivo são constituídos pela rede viária e percursos pedonais, espaços livres equipados e espaços livres informais.

Artigo 17.º

Rede Viária e Percursos Pedonais

1 — A rede viária é estruturada de acordo com o traçado constante da Planta de Implantação. Na base desse traçado foi respeitada a rede viária pré existente.

2 — As alterações e ampliações introduzidas pelo Plano deverão ser estruturadas de acordo com o traçado constante da Planta de Implantação.

3 — No projeto de execução das intervenções relativas a cada arruamento que integra a rede viária, seja alteração ou ampliação ao traçado já existente, podem ser introduzidos ajustamentos ao constante da Planta de Implantação desde que não seja posta em causa a coerência da solução viária e a definição de espaços preconizadas no Plano, sendo a

Câmara Municipal de Elvas a entidade competente para aprovar esses ajustamentos.

4 — As vias de circulação integrada correspondem às ruas com funções de circulação de veículos e peões e são constituídas por faixas de rodagem, separadores, estacionamento automóvel de superfície, passeios, placas e passadeiras.

5 — Os caminhos de peões correspondem ao espaço para circulação exclusiva de peões, sendo o acesso de veículos eventual e limitado a cargas e descargas, emergências e acessos a estacionamentos privados dos lotes.

6 — Vias de circulação integrada.

Os arruamentos identificados na Planta de Implantação encontram-se caracterizados nos perfis longitudinais e transversais. (desenho 011)

6.1 — As suas faixas de circulação de veículos serão revestidas com pavimentos impermeáveis

6.2 — As áreas de estacionamento e passeios laterais serão revestidas com pavimentos semipermeáveis

6.3 — Ao longo dos passeios laterais e nos locais identificados na Planta de Pavimentos e Revestimento Vegetal (desenho 011) serão plantados árvores de alinhamento em caldeiras no pavimento.

6.4 — As caldeiras serão protegidas com grades metálicas.

7 — Caminhos de Peões

Os pavimentos dos caminhos de peões serão em material permeável (saibro ou grelhas de pavimento) ou semipermeável (calçada de vidro ou em blocos de betão). Nestas áreas serão plantadas árvores em caldeiras a especificar em projeto de arranjos exteriores

Artigo 18.º

Estacionamento Público e estacionamento Privado

1 — Para efeito do cálculo do número de lugares de estacionamento privado a garantir no interior das parcelas ainda não edificadas deve ser considerada uma das seguintes relações: Lugar/fogo ou Lugar/Área de construção acima da cota de soleira:

a) Habitação

a.1) Tipologias T0, T1, T2 — 1 lugar por fogo

a.2) Tipologias T3 ou superior — no máximo 2 lugares por fogo

b) Atividades económicas — 1 lugar por cada 100 m² de área de construção afeta

2 — Aos restantes usos e parcelas pré-edificadas, não previstas no ponto anterior, aplica-se o estabelecido no PDM e na legislação existente aplicável

3 — Os espaços de estacionamento público têm a localização e capacidade definida na Planta de Implantação.

Artigo 19.º

Estrutura Verde

Os espaços verdes encontram-se classificados e delimitados na Planta de Implantação.

Artigo 20.º

Espaços livres públicos

1 — Os espaços livres informais correspondem aos espaços com cobertura superficial vegetal e arborizados, e todos espaços urbanos de uso coletivo existentes.

2 — Os espaços verdes de uso coletivo devem obedecer ao projeto apresentado na Planta de Pavimentações e Revestimentos Vegetais.

3 — Os espaços livres equipados correspondem a áreas de estadia, jardins ou praças, inseridos nas áreas edificadas, com pavimentação em materiais permeáveis ou semipermeáveis. Nestas áreas serão dispostas árvores em caldeira, bancos e outro equipamento urbano a especificar em projeto de arranjos exteriores.

Artigo 21.º

Áreas verdes privadas

Tem-se verificado a prática da impermeabilização total dos pátios que constituem os logradouros dos lotes de habitação unifamiliar.

É pretendido integrar futuras intervenções em logradouros de lotes a edificar na estrutura ecológica urbana, como forma de promover a proteção e valorização ambiental.

Assim, fica determinado:

1 — O projeto de execução de arranjos exteriores a apresentar oportunamente indicará o tipo de pavimentação considerada aceitável, bem como as espécies vegetais preferenciais, a introduzir nos logradouros dos lotes.

2 — A pavimentação de logradouros com pavimentos impermeáveis está nos termos deste regulamento estritamente vedada.

3 — O revestimento superficial com pavimentos semi-impermeáveis só é aceitável numa área de 50 % da área livre total do logradouro do lote e correspondente ao acesso pedonal à habitação e ao acesso de viaturas às áreas de estacionamento privado.

Artigo 22.º

Material vegetal

O material vegetal a utilizar no projeto de espaços exteriores deverá respeitar o Decreto-Lei n.º 565/99 de 21 de Dezembro.

Os exemplares arbóreos, principalmente as oliveiras, existentes na área do presente Plano e que estejam localizados em áreas tais que impliquem a sua destruição deverão ser transplantados, observando as boas práticas técnicas, para local provisório para posterior utilização no projeto de espaços exteriores.

Artigo 23.º

Áreas regadas

As áreas a regar, nomeadamente as árvores em caldeira, deverão ser dotadas de sistemas de rega automáticos.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 24.º

Sistema de Execução

1 — A execução do Plano é efetuada de acordo com o Programa de Execução e Plano de Financiamento.

2 — Para efeito de execução do Plano são constituídas quatro Unidades de Execução em áreas a reabilitar e ou a consolidar para as quais se encontram definidos, na Planta de Implantação e respetivo Quadro Síntese, os parâmetros urbanísticos que as definem.

3 — A identidade das parcelas e dos lotes urbanos é constituído por duas letras e dois dígitos, correspondendo as letras ao tipo de edificação prevista (HC — habitação coletiva; MU — Moradia unifamiliar) e os dois dígitos à identificação da parcela.

CAPÍTULO V

Classificação por Unidades de Execução

Artigo 25.º

Unidade de Execução U.E.1 (lotes HC 7, HC 8 e HC 12 a HC 16)

1 — Localização

É constituída por um conjunto de sete blocos de habitação coletiva com as seguintes confrontações:

Norte — Rua de Lisboa

Sul — Rua Manuel Martins Caldes e UE2

Nascente — Rua do Aqueduto da Amoreira

Poente — Rua Manuel Martins Caldes e Rua Mártires de Timor

2 — A solução contida no Regulamento do Plano de Pormenor visa a integração urbana de quatro blocos de habitação coletiva com oito pisos, já construídos (HC13 a HC16), e de dois blocos de habitação coletiva com seis pisos, licenciados pela Câmara Municipal de Elvas de acordo com o alvará de loteamento em vigor (HC7 e HC8). O lote restante, HC12, será destinado a habitação coletiva.

Nestes termos os parâmetros urbanísticos referidos no presente artigo aplicam-se exclusivamente aos blocos de habitação coletiva designados por HC7, HC8 e HC12.

3 — Tipologia admissível das edificações a construir — Blocos de habitação coletiva.

4 — Usos previstos — Piso térreo com comércio ou serviços e habitação nos pisos superiores.

5 — N.º de pisos -

5.1 — N.º de pisos máximo acima da cota de soleira (do solo) — 6

5.2 — N.º de pisos admissível abaixo da cota de soleira (do solo) — 1

6 — N.º máximo de unidades habitacionais, por lote — 20

6.1 — N.º máximo de áreas para comércio e ou serviços, por lote — 4

7 — Distâncias entre pisos -

7.1 — Entre pisos de habitação 2,90 m

7.2 — Entre pisos de comércio/ habitação 3,40 m

7.3 — Pé direito máximo em caves 2,40 m

8 — Os pisos térreos dos blocos HC7, HC8 e HC 12 destinam-se a atividades económicas, à exceção das áreas de acesso às comunicações verticais com os restantes pisos.

9 — Nos planos de fachadas a Nascente dos lotes HC7 e HC8 e a Poente dos lotes HC 12 é admissível a introdução de pérgulas com 2,00 m de largura máxima, ao nível do primeiro piso, como forma de interligação e ambientação das áreas de serviços ou comerciais, ali localizadas, com o parque infantil e equipamento de pequeno comércio que são propostos introduzir no espaço urbano de utilização coletiva intermédio.

10 — Deverão ser acautelados os topos das bandas de lotes propostas, os quais não deverão ser tratados como empenas cegas, mas antes serem enquadradas no âmbito das fachadas dos edifícios.

11 — Coberturas de duas ou três águas em telha vermelha.

12 — É admissível a ocupação parcial sob as coberturas (arrecadações) que não ultrapasse 35 % das suas áreas.

13 — As áreas abaixo da cota de soleira ocupando toda a área de implantação do lote, serão destinadas exclusivamente a estacionamento automóvel.

14 — O acesso às caves de estacionamento será feito por rampas interiores aos limites dos lotes com entradas no plano de fachada das edificações, devendo prever-se um troço inicial de acesso ao exterior com inclinação máxima de 3 %, numa extensão de 5,00 m.

Artigo 26.º

Unidade de Execução U.E.2 (lotes HC 9 a HC 11, HC 17 a HC 21 e HC27)

1 — Localização

Área residencial, constituída por conjunto de nove edifícios de habitação coletiva, com as seguintes confrontações:

Norte — UE1, UE3, HC22, Domínio Público,

Sul — E.N.4,

Nascente — Loteamento Bairro Europa,

Poente — UE3, H35, Loteamento Quinta da Rita.

2 — Os lotes HC 17 a HC 21 já se encontram construídos, enquadrando-se na tipologia e usos definidos para esta Unidade de Execução.

3 — Tipologia admissível das edificações a construir — Bloco de habitação coletiva.

4 — Usos previstos:

4.1 — Habitação — lotes HC9, HC 10 e HC27,

4.2 — Habitação nos pisos superiores e piso térreo com uso de comércio — lote HC11.

5 — N.º de pisos:

5.1 — N.º de pisos máximo acima da cota de soleira — 3,

5.2 — N.º de pisos admissível abaixo da cota de soleira — 1,

6 — N.º de Fogos e Unidades comerciais/serviços:

6.1 — N.º máximo de unidades habitacionais, por lote:

6.1.1 — Lotes HC9, HC10 e HC 27 — 12,

6.1.2 — Lote HC11 — 8.

6.2 — N.º máximo de áreas para comércio, por lote — Lote HC11 — 2.

7 — Distâncias entre pisos:

7.1 — Entre pisos de habitação 2,90 m,

7.2 — Entre pisos de comércio/ habitação 3,40 m,

7.3 — Pé direito máximo em caves 2,40 m.

8 — Os pisos 2 e 3 do lote HC11 ocuparão apenas 300 m² da área de implantação total do lote.

9 — O piso térreo do bloco HC11 destina-se a Comércio, à exceção das áreas de acesso às comunicações verticais com os restantes pisos.

10 — No piso térreo dos lotes HC9, HC 10, HC 11 e HC27 é admissível a introdução de pérgulas com 2,00 m de largura máxima, e ou abertura para uma galeria/arcada com 2,00 m de profundidade, ao nível da área comerciais e ao longo do perímetro da edificação, como forma de ensombramento e marcação de percursos.

11 — Deverão ser acautelados os topos das bandas de lotes propostas, os quais não deverão ser tratados como empenas cegas, mas antes serem enquadradas no âmbito das fachadas dos edifícios.

12 — Coberturas de duas ou três águas em telha vermelha, à exceção das áreas de cobertura das áreas comerciais, com um piso, dos lotes HC 10 e HC11 e HC27, que serão em terraço, revestidos a pavimento cerâmico — tijoleira — de cor vermelha.

13 — Nas coberturas em terraço admite-se a existência de poços de iluminação e ventilação.

14 — É admissível a ocupação parcial sob as coberturas (arrecadações), que não ultrapasse 35 % das suas áreas. Excetuam-se as coberturas em terraço que não poderão ter qualquer tipo de ocupação.

15 — As áreas abaixo da cota de soleira, ocupando toda a área de implantação do lote, serão destinadas exclusivamente a estacionamento automóvel.

16 — O acesso às caves de estacionamento será feito por rampas interiores aos limites dos lotes com entradas no plano de fachada das

edificações, devendo prever-se um troço inicial de acesso ao exterior com inclinação máxima de 3 %, numa extensão de 5,00 m. Excetuam-se os acessos às caves de estacionamento dos lotes HC 19 a HC 21, que serão feitos por rampa de acesso exterior, com entradas a Nascente dos edifícios.

Artigo 27.º

Unidade de Execução U.E.3 (lotes HC 28 a HC 35)

- 1 — Localização
Área residencial constituída por conjunto residencial de oito edifícios com as seguintes confrontações:
Norte — Rua Manuel Martins Caldes e Rua Mártires de Timor,
Sul — Rua Mestre José Luís, UE2,
Nascente — Rua Manuel Martins Caldes,
Poente — Rua Elvino José Jantarão.
- 2 — Tipologia admissível das edificações a construir — Blocos de habitação coletiva.
- 3 — Usos previstos — Habitação.
- 4 — N.º de pisos:
4.1 — N.º de pisos máximo acima da cota de soleira — 3,
4.2 — N.º de pisos admissível abaixo da cota de soleira — 1,
5 — N.º de Fogos:
N.º máximo de unidades habitacionais, por lote — 12,
6 — Distâncias entre pisos:
6.1 — Entre pisos de habitação 2,90 m,
6.2 — Entre pisos de comércio/ habitação 3,40 m,
6.3 — Pé direito máximo em caves 2,40 m.
- 7 — Nos planos das fachadas Poente dos lotes HC28 e HC29, das fachadas Sul dos lotes HC30 e HC 31, das fachadas Nascente dos lotes HC 31 e HC32, e das fachadas Norte dos lotes HC 33, HC34 e HC 35 é admissível a introdução de pérgulas com 2,00 m de largura máxima, ao nível do primeiro piso, como forma de interligação e ambientação com a área ajardinada projetada.
- 8 — Deverão ser acautelados os topos das bandas de lotes propostas, os quais não deverão ser tratados como empenas cegas, mas antes serem enquadradas no âmbito das fachadas dos edifícios.
- 9 — Coberturas de duas ou três águas (gavetos) em telha vermelha.
- 10 — É admissível a ocupação parcial sob as coberturas (arrecadações), que não ultrapasse 35 % das suas áreas.
- 11 — As áreas abaixo da cota de soleira ocupando toda a área de implantação do lote, serão destinadas exclusivamente a estacionamento automóvel.
- 12 — O acesso às caves de estacionamento será feito por rampas interiores aos limites dos lotes com entradas no plano de fachada das edificações, devendo prever-se um troço inicial de acesso ao exterior com inclinação máxima de 3 %, numa extensão de 5,00 m.

Artigo 28.º

Unidade de Execução UE4 (lotes HC 36 a HC 41) — Lotes para promoção Camarária

- 1 — Localização:
Constituída por conjunto residencial de seis edifícios de habitação coletiva, destinados a habitação social, de promoção camarária, com as seguintes confrontações:
Norte — Aqueduto da Amoreira, E.N.372,
Sul — UE1, Loteamento Urbielvas,
Nascente — Rua Mártires de Timor, Domínio privado,
Poente — Rua Elvino José Jantarão, Domínio privado,
- 2 — Tipologia edificatória admitida — Blocos de habitação coletiva.
- 3 — Usos previstos — Habitação.
- 4 — N.º de pisos máximos acima da cota de soleira -3.
- 5 — As distâncias entre pisos são:
5.1 — Entre pisos de habitação 2,90 m,
5.2 — Pé direito máximo em caves 2,40 m.
- 6 — Deverão ser acautelados os topos das bandas de lotes propostas, os quais não deverão ser tratados como empenas cegas, mas antes serem enquadradas no âmbito das fachadas dos edifícios.
- 7 — Coberturas de duas ou três águas (gavetos) em telha vermelha.
- 8 — É admissível a ocupação parcial, sob as coberturas, (arrecadações), que não ultrapasse 35 % das suas áreas.
- 9 — Para todos os lotes que integram esta unidade de execução é admissível alteração ao consignado no Quadro Síntese da Planta de Implantação, no respeitante à construção de caves em piso abaixo da cota de soleira. A entidade competente para sua aprovação será a Câmara Municipal de Elvas.
- 10 — Neste caso as áreas abaixo da cota de soleira ocupando toda a área de implantação do lote, serão destinadas exclusivamente a estacionamento automóvel.

11 — O acesso às caves de estacionamento será feito por rampas interiores aos limites dos lotes com entradas no plano de fachada das edificações, devendo prever-se um troço inicial de acesso ao exterior com inclinação máxima de 3 %, numa extensão de 5,00 m.

CAPÍTULO VI

Regime Propriedade dos Solos

Artigo 29.º

Regime de Propriedade dos Solos

- 1 — Nas áreas cedidas à Câmara Municipal de Elvas compete a esta definir o regime de alienação do solo e os direitos a ele relativos.
- 2 — Compete à Câmara Municipal de Elvas o estabelecer regimes de concessão para a manutenção e conservação de espaços verdes e espaços livres públicos, bem como para pequenas áreas de apoio comercial (quiosques).

Artigo 30.º

Disposições relativas aos lotes do domínio privado, e privado Municipal

- 1 — Os lotes H7 a HC21 e HC 27 a HC 35 integram o domínio privado; Os lotes HC36 a HC41 integrarão o domínio privado municipal, considerando-se a habitação social, para ali prevista, como sendo equipamento de caráter social.
- 2 — Na elaboração dos projetos dos edifícios, com o objetivo de ser assegurada uma coerência arquitetónica do conjunto urbano, deverá ser tomada em conta a estrutura conceptual indicativa constante na Planta de Implantação.

Artigo 31.º

Operações de perequação compensatória dos Benefícios

- 1 — A Área de Construção acima da cota de soleira, constante do quadro síntese da Planta de Implantação, representa a área do cálculo de direito de edificação, sendo distribuída por todas as parcelas, na proporção aproximada da área que representam na totalidade da superfície da Área de Intervenção do Plano.
- 2 — Os benefícios resultantes da execução do Plano serão distribuídos equitativamente entre os proprietários, tendo em consideração a proporcionalidade da distribuição da edificabilidade atribuída a cada um.

Artigo 32.º

Perequação compensatória dos encargos de Urbanização

- 1 — Para efeitos de perequação compensatória, relativa à distribuição pelos diversos interessados dos encargos de urbanização, são considerados os custos relativos à elaboração dos projetos e execução de obras de criação ou de remodelação da rede viária e dos espaços de estacionamento público, das infraestruturas de subsolo, dos espaços verdes e do sistema de iluminação pública.
- 2 — Os encargos resultantes da execução do Plano serão distribuídos equitativamente entre os proprietários, tendo em consideração a proporcionalidade da distribuição da edificabilidade atribuída a cada um.

Artigo 33.º

Perequação Compensatória das Cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos coletivos

- 1 — A área de cedência média para espaços verdes de utilização coletiva e para espaços para equipamentos coletivos é de 36 m² por cada 100 m² de construção.
- 2 — O acerto das compensações devidas a cada um e por cada um, dos proprietários será executado em numérico.

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 34.º

Casos omissos

A integração dos casos omissos no presente Regulamento é efetuada através do Relatório, do PDM e da legislação aplicável.

Artigo 35.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República* adquirindo plena eficácia.

Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

21094 — http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_condicionantes_21094_1.jpg

21101 — http://ssaigt.dgotdu.pt/i/Planta_de_implantacao_21101_2.jpg
607306624

Declaração de retificação n.º 1115/2013

Por ter sido publicado com inexatidão o texto do aviso n.º 9454/2013, inserto no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 140, de 23 de julho de 2013, na p. 23286, retifica-se que onde se lê «com efeitos a 20 de maio de 2013» deve ler-se «com efeitos a 20 de junho de 2013».

4 de outubro de 2013. — O Presidente da Câmara, *José António Rondão Almeida*.

307300702

MUNICÍPIO DE FAFE**Declaração de retificação n.º 1116/2013**

Alteração ao loteamento a que se refere o processo n.º 6/PL/97, sito no lugar de Nova Lama, da freguesia de Silves (S. Clemente), deste concelho de Fafe, a qual consiste na desafetação de uma parcela de terreno com a área de 93,50 m², do domínio público para o domínio privado do município.

De acordo com o despacho exarado em 15 de novembro de 2007, pelo presidente desta Câmara Municipal, decorrerá um período de discussão pública pelo prazo de 15 dias (a contar da data de publicação do presente aviso), durante o qual poderão os interessados apresentar por escrito, quaisquer reclamações, sugestões ou informações, relativamente às questões que possam ser consideradas no âmbito da respetiva alteração ao loteamento, conforme determina o artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

Sempre que necessário, poderá ser consultado o processo de loteamento, na Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, às segundas-feiras das 17 horas e 30 minutos às 19 horas e 30 minutos, e às quartas-feiras, durante o período da manhã.

25 de setembro de 2013. — Por delegação de competência delegada pelo Presidente da Câmara, o Vereador do Pelouro do Ordenamento do Território, *Antero Barbosa*.

307304015

MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE**Aviso n.º 12854/2013****Discussão Pública da Elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere e do respetivo Relatório Ambiental**

Dr. Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, torna público, para os efeitos consignados nos números 3 e 4 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 181/2009, de 7 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de janeiro, que a Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, em reunião realizada a 26/09/2013, deliberou aprovar, por maioria, proceder à abertura do período de discussão pública da Elaboração do Plano de Urbanização da Vila de Ferreira do Zêzere e do respetivo Relatório Ambiental, por um período de 22 dias contados 5 dias após a publicação deste aviso no *Diário da República*, 2.ª série.

A Proposta de Plano, acompanhada do Relatório Ambiental e do seu Resumo Não Técnico, bem como a ata da Conferência de Serviços e os demais pareceres emitidos, estarão disponíveis no Setor de Gestão Urbanística desta Câmara Municipal, em horário normal de serviço das 9h00 às 18h00, de segunda a sexta-feira, e na página da internet da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, no sítio www.cm-ferreiradozezere.pt

As observações ou sugestões a apresentar deverão ser formuladas por escrito e endereçadas ao Presidente da Câmara Municipal ou entregues diretamente no Setor de Gestão Urbanística.

Para constar e surtir os devidos efeitos, se torna público o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos locais de estilo e publicados no *Diário da República*, 2.ª série, num jornal nacional e em dois locais, e na página da Internet desta Câmara Municipal.

30 de setembro de 2013. — O Presidente da Câmara, Dr. *Jacinto Manuel Lopes Cristas Flores*.

307288262

MUNICÍPIO DE LAGOS**Aviso n.º 12855/2013****Plano de pormenor de Almádena**

Sob proposta da Câmara aprovada na reunião pública ordinária realizada em 21 de agosto de 2013, a Assembleia Municipal de Lagos, na sua primeira reunião da sessão ordinária de setembro de 2013, realizada em 9 de setembro de 2013, aprovou, nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, o Plano de Pormenor de Almádena, no município de Lagos (PP).

Na elaboração do PP, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública que decorreu ao abrigo do disposto no artigo 77.º do diploma legal supra mencionado.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, remete-se, para publicação, o Plano de Pormenor de Almádena, no município de Lagos, instruído com o regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes.

2 de outubro de 2013. — O Vice-Presidente, *António Marreiros Gonçalves*.

Assembleia Municipal de Lagos**1.ª Reunião da sessão ordinária de setembro de 2013 da Assembleia Municipal de Lagos, realizada a 9 de setembro de 2013****Deliberação**

Apreciada a Proposta do Plano de Pormenor de Almádena, foi deliberado, por unanimidade, nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, aprovar o Plano de Pormenor de Almádena, conforme proposta apresentada pela Câmara Municipal de Lagos, aprovada na sua reunião pública ordinária realizada no dia 21 de agosto de 2013.

O 1.º Secretário da Mesa da Assembleia Municipal, *Eduardo Manuel de Sousa Andrade*.

CAPÍTULO I**Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito territorial**

O presente Regulamento é aplicável à área abrangida pelo Plano de Pormenor de Almádena, adiante designado por Plano, cujo limite se encontra definido na planta de implantação.

Artigo 2.º**Objetivos**

Constituem objetivos específicos do presente PP:

- a) Promover o desenvolvimento do aglomerado potenciando a sua função residencial;
- b) Preservar a morfologia urbana do centro tradicional e manter as características de aglomerado rural de baixa densidade;