

Resolução do Conselho de Ministros n.º 178/95, de 26 de Dezembro, publicada no Diário da República n.º 296/95, Série I-B

A Assembleia Municipal de Serpa aprovou, em 22 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal. Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Serpa foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano. Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da Administração que a compõem. Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Serpa com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do parecer prévio do Instituto da Conservação da Natureza, previsto no n.º 2 do artigo 49.º do Regulamento do Plano, por total ausência de fundamento legal.

Deve igualmente referir-se que o parecer da Câmara Municipal de Serpa previsto no artigo 7.º e no n.º 2 do artigo 49.º do Regulamento do Plano só poderá ser exigível nas situações previstas na lei.

Por outro lado, é de salientar que as actividades previstas no artigo 41.º do Regulamento carecem não de «parecer prévio da Câmara Municipal», como aí vem referido, mas de licenciamento da respectiva Câmara, quando tal seja exigido por lei.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano, considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1. Ratificar o Plano Director Municipal de Serpa.
2. Excluir de ratificação a previsão de consulta ao Instituto da Conservação da Natureza referida no n.º 2 do artigo 49.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995 - O Primeiro-Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE SERPA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Director Municipal de Serpa, adiante designado por PDMSE, abrange a totalidade da área do concelho de Serpa.

Artigo 2.º

Vigência

O PDMSE constitui para a área do concelho o instrumento de ordenamento do território. O PDMSE poderá ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a partir da sua vigência.

Artigo 3.º

Âmbito administrativo

1 - O PDMSE tem a natureza de regulamento administrativo e as suas disposições são de cumprimento obrigatório para as intervenções de iniciativa pública, privada e cooperativa.

2 - As acções, com incidência na ocupação, uso ou transformação do solo, a desenvolver por qualquer entidade no território do PDMSE regem-se pelo presente Regulamento, sem prejuízo de outras normas e condições estabelecidas por lei.

3 - As normas do PDMSE enquadram e têm prevalência sobre todos os actos normativos estabelecidos pela autarquia.

Artigo 4.º

Constituição

1 - O PDMSE é constituído pelos elementos fundamentais, complementares e anexos:

1.1 - Elementos fundamentais:

1.1.1 - Regulamento;

1.1.2 - Planta de ordenamento do concelho, à escala de 1:25000;

1.1.3 - Plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:5000;

1.1.4 - Planta actualizada de condicionantes, à escala de 1:25000;

1.2 - Elementos complementares:

1.2.1 - Relatório;

1.2.2 - Planta de enquadramento, à escala de 1:25000;

1.3 - Elementos anexos:

1.3.1 - Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística, constituídos pelos capítulos 1 a 12 dos estudos prévios e pelo programa base:

- 1.3.2 - Planta da situação existente, à escala de 1:25000;
- 1.3.3 - Proposta de Reserva Ecológica Nacional (REN), elaborada pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo (CCRA):
 - 1.3.3.1 - Relatório;
 - 1.3.3.2 - Planta, à escala de 1:25000;
- 1.3.4 - Proposta de Reserva Agrícola Nacional (RAN):
 - 1.3.4.1 - Relatório e áreas a desafectar, à escala de 1:25000;
 - 1.3.4.2 - Planta, à escala de 1:50000.

Artigo 5.º

Objectivos

- 1 - O PDMSE tem por objectivos:
 - 1.1 - Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do concelho através da utilização racional dos recursos do território, com vista à melhoria da qualidade de vida das populações;
 - 1.2 - Promover uma gestão dos recursos do território que salvguarde os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação pretendidos.

Artigo 6.º

Organização do Regulamento

- 1 - Para efeitos de ocupação, uso ou transformação do solo são definidas as regras para o ordenamento no capítulo II e para as condicionantes no capítulo III.
- 2 - As condicionantes definidas pelo presente Regulamento, sem exclusão de outras definidas por lei, prevalecem sobre as regras definidas no mesmo Regulamento para o ordenamento.

Artigo 7.º

Actividades de cinegética, pesca, aquacultura, desportivas e recreativas

- 1 - As áreas de actividade cinegética criadas através da legislação aplicável que vierem a ser instituídas ao abrigo desta devem respeitar as normas do presente Regulamento e carecem de parecer da Câmara Municipal, sem prejuízo de outras competências.
- 2 - As actividades de pesca e de aquacultura, incluindo a pesca desportiva, carecem de parecer da Câmara Municipal, sem prejuízo de outras competências, devendo para o efeito os processos ser devidamente instruídos, incluindo estudo de identificação e medidas correctas dos eventuais impactes negativos.
- 3 - As actividades desportivas e recreativas que tenham como suporte todo o terreno, o recurso ar ou o recurso água carecem de parecer da Câmara Municipal, devendo para tal o processo ser instruído com indicação em cartografia, à escala de 1:25000 ou superior, dos respectivos percursos pretendidos, locais de descolagem e outros elementos com interesse para análise da autorização pretendida.

CAPÍTULO II

Ordenamento

Artigo 8.º

1 - Para aplicação do Regulamento estão estabelecidas as seguintes classes e categorias de espaço, representadas na planta de ordenamento do concelho e nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos:

1.1 - Espaços agrícolas:

1.2 - Espaços agro-silvo-pastoris:

1.2.1 - Áreas agro-silvo-pastoris;

1.2.2 - Áreas florestais;

1.3 - Espaços culturais e naturais:

1.3.1 - Áreas da estrutura biofísica fundamental;

1.3.2 - Áreas culturais;

1.4 - Espaços urbanos:

1.4.1 - Áreas a preservar;

1.4.2 - Áreas consolidadas;

1.4.3 - Áreas não estruturadas;

1.5 - Espaços urbanizáveis;

1.6 - Espaços industriais:

1.6.1 - Existentes;

1.6.2 - Propostos;

1.7 - Espaços para indústrias extractivas;

1.8 - Espaços-canais.

2 - Estas classes e suas categorias estão representadas na planta de ordenamento do concelho e nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos.

SECÇÃO I

Espaços agrícolas

Artigo 9.º

Usos específicos

1 - Os espaços agrícolas delimitados na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, integram os terrenos com as características adequadas ao desenvolvimento de actividades agrícolas ou que possam vir a adquirir essas características, destinando-se predominantemente à produção de bens alimentares. Estes solos estão integrados na RAN.

2 - Nestas áreas são proibidas todas as acções que impliquem alteração ao uso dominante referido no n.º 1, salvo quando não diminuam ou destruam as suas aptidões ou potencialidades agrícolas.

Artigo 10.º

Edificabilidade

1 - Nas áreas que integram os espaços agrícolas só será autorizada a construção desde que no prédio em questão não existam áreas de outra classe de espaço.

2 - A construção deve respeitar a legislação em vigor e nunca ultrapassar o prescrito no artigo 18.º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Espaços agro-silvo-pastoris

SUBSECÇÃO I

Áreas agro-silvo-pastoris

Artigo 11.º

Usos específicos e edificabilidade

1 - As áreas agro-silvo-pastoris delimitadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, caracterizam-se por, não obstante possuírem vocação predominantemente florestal, poderem manter os usos agrícolas, pastoris, florestais e agro-florestais tradicionais ou ser objecto de medidas de reconversão agro-florestal equilibrada.

2 - A construção deve respeitar a legislação em vigor e nunca ultrapassar o prescrito no artigo 18.º do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Reconversão agro-florestal

Nas áreas agro-silvo-pastoris, sempre que sejam tomadas medidas e empreendidas acções de reconversão agro-florestal equilibrada, estas devem ter por fim a diversificação do mosaico cultural, traduzida, nomeadamente, na implantação preferencial de espécies florestais autóctones, manutenção dos espaços abertos de uso extensivo e realização de pequenos regadios.

SUBSECÇÃO II

Áreas florestais

Artigo 13.º

Usos específicos e edificabilidade

1 - As áreas florestais delimitadas na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, integram os terrenos com baixa a muito baixa fertilidade do solo que se encontram sujeitos a exploração silvícola com espécies não autóctones.

2 - A construção deve respeitar a legislação em vigor e nunca ultrapassar o prescrito no artigo 18.º do presente Regulamento.

Artigo 14.º

Reconversão florestal

Nas áreas florestais, desde que sejam tomadas medidas e empreendidas acções de reconversão silvícola, estas devem ter por fim a função de protecção e recuperação da fertilidade do solo, devendo preferencialmente serem utilizadas espécies bem adaptadas às condições edafoclimáticas da região.

SECÇÃO III

Espaços culturais e naturais

Artigo 15.º

Caracterização

Os espaços culturais e naturais delimitados na planta de ordenamento, à escala de 1:25000, abrangem a estrutura biofísica fundamental que assegura o funcionamento ecológico do território e os espaços necessários à salvaguarda dos valores culturais, paisagísticos, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos fora dos perímetros urbanos.

SUBSECÇÃO I

Áreas da estrutura biofísica fundamental

Artigo 16.º

- 1 - Nas áreas da estrutura biofísica fundamental, para além do que está estipulado na regulamentação da REN neste Regulamento, devem ser excluídas as acções que ponham em risco a biodiversidade e o equilíbrio ecológico e implementadas acções de revalorização e reequilíbrio do coberto vegetal.
- 2 - Nestas áreas as actividades agro-silvo-pastoris devem desenvolver-se de forma extensiva, com o fim de manter ou reforçar o equilíbrio ecológico, evitando a destruição das estruturas naturais que assegurem a continuidade dos processos ecológicos, com realce para o coberto vegetal das zonas rupícolas e ripícolas.
- 3 - A instalação de equipamentos turístico-recreativos deve minimizar as alterações que ponham em risco o equilíbrio ecológico destas áreas e é autorizada desde que prevista em edifícios existentes a recuperar ou reabilitar, sem alterar as suas características morfológicas, e sempre segundo o disposto no n.º 2 do artigo 18.º

SUBSECÇÃO II

Áreas culturais

Artigo 17.º

Áreas culturais

- 1 - As áreas culturais destinam-se à salvaguarda do património paisagístico, arqueológico, arquitectónico e urbanístico exterior aos perímetros urbanos.
- 2 - Os edifícios ou conjuntos de edifícios classificados ou propostos para classificação têm uma área de protecção de 50 m, ficando sujeitos às regras definidas no número seguinte.
- 3 - As áreas de protecção referidas no n.º 2 têm as seguintes prescrições:
 - a) Quando se trate de edifício isolado, não será autorizada qualquer construção ou transformação da topografia;

- b) Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar na zona não poderão introduzir elementos dissonantes e deverão manter o traçado existente, exceptuando as que se destinem a eliminar elementos dissonantes;
- c) As obras nestas áreas estão sempre sujeitas a licenciamento municipal;
- d) A demolição só é autorizada em caso de ruína iminente, comprovada por vistoria municipal.

SECÇÃO IV

Disposições comuns aos espaços agrícolas, agro-silvo-pastoris, naturais e culturais

Artigo 18.º

Edificabilidade

1 - Nos espaços naturais e culturais, agrícolas e agro-silvo-pastoris são licenciáveis a realização de obras de construção destinadas a instalações de apoio e directamente adstritas às actividades relativas à respectiva classe de espaço, incluindo as habitações para pessoal permanente.

2 - As construções a edificar estão sujeitas às normas legais aplicáveis e às seguintes prescrições:

Número máximo de pisos (NpM) - um;

Com excepção de construções, que para adaptação à morfologia do terreno poderão ter dois pisos;

Coeficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,04;

Para construções de apoio às actividades relativas à respectiva classe de espaço, incluindo um máximo de 0,02 para habitação;

Altura máxima dos edifícios (AeM) - 35 m;

Com excepção de casos tecnicamente justificados;

Abastecimento de água e drenagem de esgotos por sistema autónomo;

Boa integração na paisagem, evitando aterros ou desaterros com cortes superiores a 3 m;

Os materiais de construção a utilizar são os seguintes:

Alvenarias rebocadas e caiadas ou pintadas de branco;

Caixilharias em qualquer material tradicional nas habitações;

Coberturas das habitações em telha de barro vermelho;

3 - São autorizadas instalações turísticas, cinegéticas ou rurais, desde que previstas em edifícios existentes a recuperar e a reabilitar, sem alterar as suas características morfológicas. As unidades turísticas de apoio às zonas de caça turística são autorizadas na base de uma cama por 50 ha de zona de caça.

4 - Nos espaços agro-silvo-pastoris não sujeitos a condicionantes legais em vigor que o impeçam pode ser autorizada a transformação do uso do solo para fins não agro-florestais relativos a empreendimentos industriais, de indústrias extractivas ou de turismo que comprovadamente concorram para a melhoria das condições sócio-económicas do concelho, desde que relacionados com as actividades próprias desta classe de espaço. Nestes casos aplica-se o que vem regulamentado no n.º 5 do presente artigo para as actividades turísticas, na secção VIII para os empreendimentos industriais e na secção IX para as indústrias extractivas.

5 - Os equipamentos turísticos poderão ter a forma de unidades hoteleiras, conjuntos turísticos ou parques de campismo, desde que sujeitos às seguintes prescrições:

Número máximo de camas/hectare (NcM) - 20;

Coefficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,08;

Número mínimo de lugares de estacionamento/hectare (Lem) - 10;

Número máximo de pisos (NpM) - 2.

Artigo 19.º

Ocupações e actividades perigosas ou insalubres

1 - Os depósitos de sucata, de entulho e de materiais de construção, as nitreiras ou lixeiras, a produção ou manipulação em grosso de materiais explosivos e inflamáveis e as actividades perigosas para a segurança e salubridade só podem ser autorizados em áreas sem condicionantes legais que o impeçam.

2 - O licenciamento municipal dependerá da legislação aplicável, da audição da junta de freguesia, da delegação de saúde e outras entidades envolvidas e fixará as condições de instalação e funcionamento.

SECÇÃO V

Perímetros urbanos

Artigo 20.º

Perímetros urbanos

1 - Os perímetros urbanos estão delimitados nas plantas de ordenamento dos aglomerados, à escala de 1:5000, e destinam-se ao preenchimento e reestruturação dos aglomerados urbanos.

2 - Os perímetros urbanos podem incluir espaços urbanos, urbanizáveis e industriais.

3 - Foram delimitados perímetros urbanos para os seguintes aglomerados populacionais: Serpa, A do Pinto, Brinches, Orada, Pias, Santa Iria, Vale do Poço, Vale de Vargo, Vales Mortos, Vila Nova de São Bento e Vila Verde de Ficalho.

Artigo 21.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 - As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) definem áreas onde as intervenções são homogéneas e obedecem a regulamentação específica definida neste Regulamento ou em planos de nível inferior em vigor.

2 - Constituem unidades operativas de planeamento e gestão as várias categorias dos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais, bem como os planos de nível inferior.

3 - As regras definidas para as unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) juntamente com as recomendações para definição das UP (anexo II) enquadram as acções de transformação do solo no interior dos perímetros urbanos.

Artigo 22.º

Áreas sujeitas a plano de nível inferior - Unidades de planeamento (UP)

1 - As áreas sujeitas a plano de nível inferior (UP) delimitadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados deverão ser objecto de operação urbanística para a sua implementação.

2 - Os planos de nível inferior a efectuar dentro dos perímetros urbanos estão sujeitos aos índices definidos nos artigos 24.º e 27.º e às regras definidas para as várias categorias dos espaços urbanos, urbanizáveis e industriais em que estejam inseridos.

3 - No anexo II são indicadas as acções urbanísticas e a densidade populacional bruta (Dpb) máxima aconselhadas para cada UP.

Artigo 23.º

Alterações a planos em vigor

É alterado o Plano Geral de Urbanização de Serpa como descrito na planta de ordenamento deste aglomerado e no presente Regulamento.

Artigo 24.º

Índices para enquadramento de áreas habitacionais

1 - Nas áreas com ocupação predominantemente habitacional podem existir equipamentos e edifícios industriais. As unidades industriais sendo das classes definidas pela legislação em vigor como compatíveis com habitação e as unidades de armazenamento podem coexistir com habitação, desde que isolados de forma a evitar inconvenientes para os residentes. As unidades de outras classes existentes dentro de perímetro urbano, com excepção das que se localizam nos espaços industriais, devem ser removidas logo que possível.

2 - Nestas áreas não são autorizadas instalações agro-pecuárias, depósitos de produtos perigosos, de sucata e de entulho e os existentes devem ser eliminados sempre que possível.

3 - Em áreas a preservar será mantida a densidade populacional existente. Para as outras categorias das áreas habitacionais consideram-se duas classes de densidade populacional bruta:

Baixa densidade populacional - até 40 habitantes por hectare;

Média densidade populacional - de 40 a 80 habitantes por hectare.

4 - São sugeridas as densidades habitacionais para as várias unidades de planeamento no anexo II, sendo a densidade populacional bruta máxima para o restante espaço urbano de cada aglomerado urbano a que se segue:

a) Vila de Serpa - baixa nas áreas norte e nascente e média nas restantes áreas;

b) Vila Nova de São Bento - média;

c) Pias - média;

d) Para os restantes aglomerados urbanos serão utilizados os índices para baixa densidade populacional.

5 - Para enquadrar planos inferiores, os índices máximos a utilizar são os seguintes, tendo em conta que as áreas habitacionais incluem rede viária, áreas verdes de protecção e pequenos equipamentos locais:

(ver documento original)

6 - A ocupação líquida máxima por lote, para cada densidade populacional, respeitando os índices anteriores, poderá atingir os seguintes índices máximos de ocupação, tendo em conta que a área loteável representa cerca de 50% da área global do terreno:

(ver documento original)

7 - Para estacionamento seguem-se as normas estabelecidas pela legislação em vigor.

Artigo 25.º

Áreas para equipamentos

1 - Nas áreas destinadas à implantação de equipamentos de usos colectivos e manutenção dos existentes não são autorizadas as seguintes acções: construção além das necessárias ao equipamento em causa; destruição de solo vivo e do coberto vegetal; alteração da topografia, e descarga de entulhos.

2 - Os equipamentos desportivos, os cemitérios, os parques de campismo, os campos de feira e as grandes unidades de ensino poderão integrar as áreas verdes de protecção.

Artigo 26.º

Áreas verdes de protecção

1 - No interior dos perímetros urbanos são definidas áreas verdes de protecção.

2 - Estas áreas integram o verde de alinhamento, dos logradouros e as áreas verdes públicas ou privadas a manter.

3 - Nas áreas verdes de protecção não são autorizadas as seguintes acções:

- a) Execução de edificações, excepto os equipamentos referidos no n.º 2 do artigo 25.º;
- b) Destruição de solo vivo, coberto vegetal e o derrube de árvores vivas;
- c) Alterações topográficas e descarga de entulhos.

4 - Consideram-se non aedificandi, exceptuando-se da alínea a) do n.º 3 deste artigo, as seguintes áreas verdes de protecção constantes na planta de ordenamento da vila de Serpa:

- a) Espaço urbanizável integrado na UP5;
- b) Espaço urbanizável a norte da UP3.

Artigo 27.º

Índices para áreas turísticas

1 - São índices aplicados às áreas destinadas a receber equipamentos turísticos sob a forma de unidades hoteleiras ou conjuntos turísticos.

2 - Os índices brutos máximos permitidos por hectare são os seguintes:

Número máximo de camas (NcM) - 80 por hectare;

Coefficiente bruto de ocupação do solo (COSb) - 0,4;

Número mínimo de lugares para estacionamento (Em) - 50 por hectare;

Número máximo de pisos (NpM) - três para a vila de Serpa, dois para os restantes aglomerados urbanos.

3 - A ocupação líquida, respeitando os índices anteriores, pode atingir o seguinte índice máximo:

Coeficiente Líquido de ocupação do solo (COSI) - 0,6;

4 - Deverão ser evitados os grandes edifícios isolados, procurando recriar o ambiente de pequenos núcleos. A arquitectura deverá integrar-se na paisagem e nas tradições culturais e construtivas locais.

SECÇÃO VI

Espaços urbanos

Artigo 28.º

Espaços urbanos

1 - São espaços que já têm um carácter urbano definido, com arruamentos e construções, delimitados como preceituado no artigo 62.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, ou definidos em planos municipais de ordenamento do território eficazes. Estão definidos nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:5000.

2 - Nestes espaços podem existir áreas a preservar (AP), áreas consolidadas (AC) e áreas não estruturadas (ANE), bem como equipamentos, existentes ou propostos, e áreas verdes de protecção.

Artigo 29.º

Áreas a preservar (AP)

1 - São espaços urbanos cujas características são importantes para a identidade do aglomerado e que têm interesse patrimonial pelos ambientes urbanos que criam. As áreas a preservar estão definidas nas plantas de ordenamento dos aglomerados.

2 - Nestas áreas as regras de edificação são as seguintes, sem prejuízo de outras definidas em planos de nível inferior eficazes e enquanto não forem elaborados e aprovados planos de pormenor:

2.1 - A demolição para substituição dos edifícios e muros de quintais existentes só é autorizada em caso de ruína iminente comprovada por vistoria municipal;

2.2 - Devem ser preservados os elementos arquitectónicos característicos, tais como chaminés, muros com remate de grelha cerâmica, fornos exteriores, bancos integrados nos edifícios, soleiras, beirados e outros a definir pela Câmara Municipal. Salientam-se os portões de quintais com lintel curvo coberto de tijoleira e telha em Vila Nova de São Bento;

2.3 - Os edifícios implantados sobre rocha devem manter as características da implantação;

Nas ruas com pavimento de xisto, este deve ser preservado, sendo de proibir o trânsito automóvel;

2.4 - A construção de novos edifícios em caso de demolição ou em terreno livre fica sujeita às seguintes prescrições:

a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido;

b) Construções com o número de pisos da edificação anterior ou do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas até ao limite de três pisos para a vila de Serpa e dois pisos para os restantes aglomerados urbanos;

c) A profundidade máxima das edificações, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU, é de 14 m, não podendo a nova construção exceder, a partir do mínimo de 11 m, a profundidade dos edifícios confinantes;

d) A ocupação da parcela deve ser idêntica à da construção anterior ou dos confinantes;

e) A linguagem arquitectónica deve integrar-se na da envolvente urbana, nomeadamente no que respeita às proporções dos vãos e à relação entre os diversos elementos da fachada;

2.5 - São admitidas alterações e ampliações em edifícios existentes, devendo ser feitas obras de recuperação de todo o edifício quando necessário:

Remodelação do edifício com manutenção da fachada e elementos decorativos importantes, bem como da estrutura principal, por forma a manter, tanto quanto possível, a sua tipologia;

2.6 - As instalações industriais ou armazéns devolutos só podem ser demolidos após vistoria municipal que comprove não se tratar de edifícios com interesse arquitectónico ou que contribuam de algum modo para caracterizar a zona em que se inserem. Nos casos em que não seja permitida a demolição, será definido um uso alternativo;

2.7 - As montras devem seguir as seguintes prescrições:

a) Os vãos devem respeitar as prumadas dos vãos existentes ou dos superiores, quando existirem, e o seu tipo de molduras: cantaria ou alvenaria;

b) As montras devem ter recuo, idêntico ao dos outros vãos, em relação ao plano de fachada;

2.8 - Os elementos publicitários têm as seguintes prescrições:

a) Não devem cobrir qualquer elemento arquitectónico (grade, elemento decorativo), sendo sempre colocados abaixo do peitoril das janelas do piso imediatamente acima do estabelecimento;

b) As letras não podem exceder os 40 cm de altura;

c) Não são permitidas caixas luminosas, podendo haver letras soltas luminosas ou iluminadas com um afastamento máximo de 10 cm em relação ao plano de fachada;

d) Os anúncios em bandeira só poderão ser colocados até à altura do tecto do piso imediatamente acima do estabelecimento e não podem ter mais de 60 cm de largura e 1 m de altura;

e) Os toldos só podem ser direitos, de projectar, e sem abas laterais;

2.9 - É interdita a utilização dos seguintes materiais ou elementos construtivos:

a) Estores de caixa exterior;

b) Caixilharia em materiais não tradicionais;

c) Revestimento de fachadas ou alizares em azulejo, pedra polida ou reboco tirolês;

2.10 - As construções existentes que não respeitam as presentes normas devem ser corrigidas quando da realização de obras.

Artigo 30.º

Áreas consolidadas (AC)

1 - São espaços urbanos que, não sendo área a preservar, têm um tecido predominantemente consistente, onde é possível a edificação lote a lote ou através de loteamento urbano, segundo o disposto no artigo 24.º «Índices para enquadramento de áreas habitacionais».

2 - A construção de edifícios em terreno livre ou para substituição de edifícios existentes fica sujeita às seguintes prescrições:

- a) Manutenção da implantação dos limites entre o espaço público e o espaço privado, quando não existir alinhamento da rua definido. As áreas necessárias à rectificação ou alargamento de arruamento são cedidas gratuitamente pelos proprietários;
- b) As tipologias serão definidas pelos edifícios do tipo dominante existentes;
- c) A profundidade máxima das edificações será de 14 m, não podendo a nova construção, no entanto, exceder a profundidade dos edifícios confinantes até à profundidade mínima de 11 m, sem prejuízo do estabelecido no artigo 59.º do RGEU;
- d) Para as construções em lote livre, a cêrcea máxima será determinada pela do edifício mais alto na mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59.º do RGEU;
- e) Para as reconstruções, a cêrcea máxima será a da edificação a substituir ou do edifício mais alto da mesma frente de rua entre transversais imediatas, desde que cumpra o artigo 59.º do RGEU.

Artigo 31.º

Áreas não estruturadas (ANE)

São espaços urbanos insuficientemente definidos que têm de ser sujeitos a plano de nível inferior. Enquanto não existir plano em eficácia, as prescrições a observar são as seguintes:

Número máximo de pisos (NpM) - dois;

Coeficiente líquido de ocupação do Solo (COSI) - 0,3;

Área mínima para lote (Alm) - 250 m²;

Frente mínima de lote, para via pública já existente (Flm) - 15 m.

SECÇÃO VII

Espaços urbanizáveis

Artigo 32.º

Espaços urbanizáveis

São áreas para expansão urbana onde se prevê a criação de novos conjuntos habitacionais e respectivos equipamentos, bem como de todas as actividades compatíveis com o uso habitacional através da elaboração de planos de pormenor ou de loteamentos e de execução de infra-estruturas. No caso de loteamento, cabe aos promotores a realização das infra-estruturas e as cedências nos termos da legislação em vigor. Os índices a utilizar são os referidos nos artigos 28.º e 24.º a 27.º deste Regulamento.

Artigo único

Até à implementação das UP, são aplicáveis às operações urbanísticas os índices dos artigos 24.º e 27.º

SECÇÃO VIII

Espaços industriais

Artigo 33.º

Espaços industriais existentes e propostos

1 - Os espaços industriais são destinados às actividades transformadoras e serviços próprios e podem estar incluídos no perímetro urbano.

2 - Para a elaboração de instrumentos urbanísticos para os espaços industriais serão utilizados os seguintes índices brutos:

Índice máximo para loteamento (IIM) - 0,7;

Índice mínimo para arruamentos (Iam) - 0,1;

Índice mínimo para área verde (Ivm) - 0,2;

Densidade bruta de mão-de-obra (Dmb) - 50;

3 - Para cada lote industrial serão utilizados os seguintes índices líquidos:

Coefficiente líquido de ocupação do solo (COSI) - 0,75;

Índice volumétrico máximo (IvM) - 7,5;

Índice mínimo para área verde (Ivm) - 0,2;

Índice mínimo para estacionamento (Iem) - 0,03;

Índice mínimo para arruamentos (Iam) - 0,02;

Afastamento mínimo da construção aos limites do lote (Lm) - 3 m;

4 - O abastecimento de água poderá ser feito a partir da rede pública.

5 - A descarga dos efluentes para o colector geral, sempre após tratamento prévio, deverá ser submetida a licenciamento da Câmara.

6 - Estas regras são também aplicáveis aos conjuntos industriais que são autorizados nos espaços agro-silvo-pastoris.

7 - No caso de se tratar de uma unidade isolada, serão aplicados os seguintes índices líquidos:

Coefficiente líquido de ocupação do solo (COSI) - 0,525;

Índice mínimo para verde (Ivm) - 0,34;

Índice mínimo para arruamentos (Iam) - 0,135.

8 - As áreas verdes formarão cortinas de protecção e enquadramento, sendo de folha persistente 50% das árvores e arbustos.

9 - As unidades isoladas são servidas por sistemas de saneamento autónomos.

SECÇÃO IX

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 34.º

1 - Os espaços para indústrias extractivas são afectos à exploração de recursos minerais, incluindo as áreas destinadas a controlar o impacte sobre as áreas envolventes.

2 - O licenciamento de explorações de inertes está regulado por legislação própria em vigor e fica dependente de apresentação de um plano de lavra e de um projecto de enquadramento e recuperação paisagística.

SECÇÃO X

Espaços-canais

Artigo 35.º

Espaços-canais

Os espaços-canais correspondem a corredores de infra-estruturas e estão cartografados na planta de ordenamento do concelho.

CAPÍTULO III

Condicionantes

Artigo 36.º

As condicionantes incluem todas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública, bem como as restrições de âmbito geral a aplicar às diferentes actividades, aplicando-se a legislação em vigor e as normas constantes no presente capítulo.

SECÇÃO I

Reserva Agrícola Nacional

Artigo 37.º

Reserva Agrícola Nacional

As áreas abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional (RAN) delimitadas na planta de condicionantes estão sujeitas ao regime definido na legislação em vigor aplicável, que obriga a um uso exclusivamente agrícola, interditando o desenvolvimento de quaisquer acções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas dos seus solos, salvaguardadas as devidas excepções.

SECÇÃO II

Reserva Ecológica Nacional (ver nota 1)

SUBSECÇÃO I

Âmbito e disposições gerais

Artigo 38.º

Âmbito

1 - As áreas abrangidas pela Reserva Ecológica Nacional (REN) no concelho de Serpa, identificadas na planta de REN, à escala de 1:25000, anexa a este Plano, nos termos do anexo I do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, são as seguintes:

1.1 - Nas áreas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento:

- a) Leitos dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- b) Lagoas, albufeiras e respectivas faixas de protecção;
- c) Cabeceiras das linhas de água;
- d) Áreas de máxima infiltração;

1.2 - Nas zonas declivosas:

Áreas com riscos de erosão.

2 - A área resultante da união das várias áreas abrangidas pela REN no concelho de Serpa encontra-se identificada na planta actualizada de condicionantes.

3 - São propostas para desafecção da REN as áreas constantes da proposta de REN, anexa a este Plano, como áreas a desafectar da REN.

Artigo 39.º

Disposições gerais

1 - Nos termos da legislação aplicável, nas áreas da REN são proibidas todas as acções, de iniciativa pública ou privada, que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruições do coberto vegetal.

2 - Sem prejuízo da legislação aplicável, são ainda interditas as seguintes acções:

- a) A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido, à excepção das do género *Populus*, nas margens dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- b) A colocação de painéis publicitários;
- c) A instalação de parques de sucata e lixeiras, depósitos de inertes e armazéns de produtos tóxicos e perigosos;
- d) A instalação de pistas de provas para motocicletas e veículos todo o terreno.

Artigo 40.º

Excepções

1 - Nos termos da legislação aplicável, exceptuam-se do disposto no artigo anterior:

- a) A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor da portaria prevista no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro;
- b) As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Ambiente e Recursos Naturais;
- c) A realização de acções de interesse público como tal reconhecido por despacho conjunto dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território, do Ambiente e Recursos Naturais e do competente em razão da matéria;
- d) As operações relativas à florestação, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pelo Instituto Florestal (IF).

2 - De acordo com o disposto no número anterior, e sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes desta portaria, constituem excepções as seguintes acções:

- a) A destruição da vegetação natural integrada nas técnicas normais de produção vegetal;
- b) Remodelações, beneficiações e ampliações de instalações agrícolas e de habitações para os proprietários ou titulares dos direitos de exploração e trabalhadores permanentes e as destinadas a turismo rural, turismo de habitação e agro-turismo, nos termos da legislação aplicável;
- c) Infra-estruturas viárias integradas nas redes nacional, regional e municipal, desde que não haja alternativa viável.

Artigo 41.º

Parecer municipal obrigatório

Carecem de parecer prévio da Câmara Municipal as seguintes acções, quando não previstas em planos municipais de ordenamento do território, excepto as aprovadas e licenciadas pelos organismos competentes à data da publicação do presente Regulamento no Diário da República:

- a) A abertura de novas explorações de massas minerais;
- b) A alteração da topografia do terreno;
- c) Abertura de caminhos;
- d) Abertura de poços ou furos para captação de água;
- e) Novas construções, remodelações e ampliações em edifícios já existentes;
- f) Destruição da vegetação arbórea e arbustiva natural;
- g) A constituição de depósitos de materiais de construção.

(nota 1) - Os artigos da secção II do capítulo III relativos à REN foram elaborados pela CCRA.

SUBSECÇÃO II

Zonas ribeirinhas, águas interiores e áreas de infiltração máxima ou de apanhamento

Artigo 42.º

Leitos e margens dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias

1 - Estão abrangidas na REN as linhas de água assinaladas na planta da REN anexa.

2 - Nestas zonas, além do disposto no artigo 39.º, é proibida a destruição da vegetação ribeirinha, a alteração do leito das linhas de água, excepto quando integrada em planos ou projectos aprovados pelas entidades competentes, a construção de edifícios e outras acções que prejudiquem o escoamento das águas no leito normal e no de cheia, exceptuando as operações regulares de limpeza.

Artigo 43.º

Albufeiras e faixa envolvente

1 - Inclui as albufeiras localizadas junto a Vila Nova de São Bento e todas as dispersas pelo concelho e uma faixa envolvente a estas albufeiras de 100 m além do nível de pleno armazenamento, medida na horizontal.

2 - Nas albufeiras e respectiva faixa envolvente, além do disposto no artigo 39.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A construção de quaisquer edifícios e infra-estruturas, excepto os de apoio à utilização das albufeiras;
- b) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
- c) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- d) A instalação de lixeiras, aterros sanitários, nitreiras e explorações pecuárias intensivas;
- e) A exploração de massas minerais;
- f) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- g) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos;
- h) A aquacultura intensiva nas albufeiras junto a Vila Nova de São Bento;

i) As operações de mobilização do solo, com fins agrícolas e silvo-pastoris, segundo a linha de maior declive das encostas.

Artigo 44.º

Lagoas e zonas húmidas adjacentes

1 - Abrange as lagoas existentes e uma faixa de protecção envolvente de 100 m além da linha do nível médio das águas.

2 - Nas lagoas e respectivas faixas de protecção, além do disposto no artigo 39.º, são proibidas as seguintes acções:

- a) A drenagem das águas e outras acções que conduzam à secagem das lagoas;
- b) As captações de água à superfície e por meio de furos ou poços;
- c) A construção de quaisquer edifícios e infra-estruturas;
- d) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
- e) A rega com águas residuais sem tratamento prévio;
- f) A instalação de lixeiras, aterros sanitários, nitreiras e explorações pecuárias intensivas;
- g) A exploração de massas minerais;
- h) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- i) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos;
- j) A aquacultura nas albufeiras junto a Vila Nova de São Bento;
- l) A introdução de espécies animais ou vegetais exóticas.

Artigo 45.º

Cabeceiras das linhas de água

1 - São abrangidas pela REN as zonas de cabeceira assinaladas na planta da REN anexa.

2 - Além do disposto no artigo 39.º, são interditas todas as acções que prejudiquem a infiltração das águas e acelerem o escoamento superficial e a erosão de forma significativa.

Artigo 46.º

Áreas de infiltração máxima

1 - São abrangidas na REN as áreas de infiltração máxima assinaladas na planta de REN anexa.

2 - Nas áreas de infiltração máxima, além do disposto no artigo 39.º, são interditas as seguintes acções:

- a) A descarga de efluentes não tratados e a instalação de fossas e sumidouros de efluentes;
- b) A rega com águas residuais sem tratamento primário;
- c) A instalação de lixeiras e aterros sanitários;
- d) A abertura de novas explorações de massas minerais, excepto as que forem consideradas de interesse público pelas entidades referidas na legislação aplicável;
- e) A utilização intensiva de biocidas e de fertilizantes químicos ou orgânicos;
- f) O depósito de adubos, pesticidas, combustíveis e outros produtos tóxicos e perigosos, à excepção dos situados nas explorações agrícolas e destinados a ser utilizados nas mesmas explorações;

- g) A constituição de depósitos de materiais de construção;
- h) Outras acções que criem riscos de contaminação dos aquíferos;
- i) Outras actividades ou instalações que conduzam à impermeabilização do solo em área superior a 10% da parcela em que se situam.

3 - Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo, em instalação própria, sem o que não poderão ser rejeitados na rede de drenagem natural.

4 - O licenciamento de novas actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento de efluentes referidas no número anterior.

5 - As entidades responsáveis por instalações existentes que contrariem estas disposições têm um prazo de um ano para apresentação de projecto das instalações adequadas e de mais um ano para a respectiva construção.

SUBSECÇÃO III

Zonas declivosas

Artigo 47.º

Áreas com risco de erosão

- 1 - As áreas com riscos de erosão são as assinaladas na planta de REN anexa.
- 2 - Nas áreas com riscos de erosão, para além do disposto no artigo 39.º, são interditas todas as acções que acelerem a erosão do solo, nomeadamente:
 - a) Operações de preparação do solo com fins agrícolas ou silvo-pastoris que incluam mobilização segundo a linha de maior declive;
 - b) Outras operações de preparação do solo ou de condução das explorações que acelerem a erosão do solo;
 - c) A realização de provas de corta-mato para veículos todo o terreno.

SECÇÃO III

Áreas de conservação da natureza

Artigo 48.º

Identificação

As áreas de conservação da natureza relativas às áreas de biótopos corine do vale do Guadiana, do Moinho das Fazendas, do Pulo do Lobo e a Área de Paisagem Protegida do Vale do Guadiana encontram-se identificadas na planta de condicionantes.

Artigo 49.º

Objectivos

- 1 - Nas áreas de conservação da natureza, até à sua classificação de acordo com a legislação em vigor, as actividades humanas devem respeitar o objectivo dominante de conservação da natureza.

2 - Até à entrada em vigor da legislação que as venha a classificar, as actividades humanas que impliquem alteração do uso actual do solo devem obter parecer do Instituto da Conservação da Natureza e da Câmara Municipal.

Artigo 50.º

Área de Paisagem Protegida do Vale do Guadiana

1 - Após a criação legal da Área de Paisagem Protegida do Vale do Guadiana ficarão as acções de uso e transformação do espaço abrangido pelo respectivo limite e sujeitas ao parecer vinculativo da comissão directiva da Área de Paisagem Protegida do Vale do Guadiana.

2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior as áreas abrangidas por planos eficazes.

SECÇÃO IV

Áreas de montados de azinho e sobre

Artigo 51.º

As áreas de montados de azinho e sobre encontram-se definidas e delimitadas na planta de condicionantes e ficam sujeitas à legislação específica em vigor.

SECÇÃO V

Exploração de recursos geológicos

Artigo 52.º

Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor sobre o aproveitamento dos recursos geológicos, as áreas abandonadas devem ser objecto de reabilitação e as áreas de exploração de massas minerais não metálicas objecto de planos de lavra devidamente compatibilizados com os planos de recuperação paisagística que incluam a minimização dos impactes negativos deste.

SECÇÃO VI

Áreas de protecção ao património construído

Artigo 53.º

Protecção ao património construído

1 - Os imóveis classificados ou em vias de classificação estão assinalados nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos, à escala de 1:5000, ou na planta actualizada de condicionantes do concelho, à escala de 1:25000, e estão sujeitos às condicionantes legais em vigor para o efeito.

2 - Os edifícios de interesse patrimonial a seguir listados, e cujo levantamento exaustivo deve ser promovido com a maior brevidade, não podem ser demolidos, devendo ser promovido o seu restauro:

Montes e respectivas construções de apoio à produção (construções para o gado, silos, eiras);

Quintas e solares;

Moinhos e azenhas;

Construções relacionadas com o aproveitamento da água (fontes, pontes, aquedutos, represas, poços com engenhos de tirar água);

Edifícios e construções religiosas (ermidas, igrejas, conventos, cruzeiros, passos e outros a definir);
Edifícios industriais (moagens, cerâmicas, etc.).

3 - As zonas de protecção referidas no n.º 2 têm as seguintes prescrições:

- a) Quando se trate de edifício isolado, não será autorizada qualquer construção ou transformação da topografia;
- b) Quando se trate de edifício acompanhado de outras construções, as obras a realizar na zona não poderão introduzir elementos dissonantes e deverão manter a traça do existente, excepto as obras que se destinem a eliminar elementos dissonantes;
- c) As obras estão sempre sujeitas a licenciamento municipal e a autorização do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR), devendo o projecto ser de autoria de arquitecto (Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho).

Artigo 54.º

Património arqueológico

Nas áreas assinaladas na planta de condicionantes como áreas de protecção ao património arqueológico deverão todas as obras que necessitem de fundações, aterros e demais movimentos de solos ser realizadas com particular cuidado e sob inspecção municipal, devendo interromper-se a obra na presença de qualquer vestígio arqueológico. Só depois de se ter dado conhecimento à respectiva delegação regional de arqueologia e obtido o parecer favorável ao prosseguimento da obra, esta poderá ser retomada.

SECÇÃO VII

Protecção de infra-estruturas

Artigo 55.º

Rede viária

1 - Estradas nacionais:

1.1 - As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as estradas nacionais, incluindo as auto-estradas, são as definidas pela legislação em vigor.

2 - Estradas e caminhos municipais:

2.1 - As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as vias municipais são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 56.º

Rede ferroviária

Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a construção numa faixa medida a partir do limite exterior dos carris de 40 m para construções industriais e de 10 m para outras construções.

Artigo 57.º

Linhas de alta tensão

As áreas de protecção e as servidões a que estão sujeitas as linhas de alta tensão são as definidas pela legislação em vigor.

Artigo 58.º

Protecção das redes de abastecimento de água e captações

1 - Sem prejuízo da legislação em vigor, qualquer obra ou plantação está condicionada num corredor de 10 m para cada lado das condutas adutoras de água.

2 - São interditas as acções de construção, instalação de esgotos, depósitos de produtos tóxicos e de resíduos sólidos e instalações pecuárias num perímetro de 100 m em volta dos furos de captação e num perímetro de 1000 m serão condicionados a parecer favorável da Câmara Municipal.

Artigo 59.º

Protecção de instalações de saneamento

Sem prejuízo da legislação em vigor, é interdita a construção no corredor de 5 m de cada lado dos grandes colectores, num perímetro de 10 m em volta das estações elevatórias e num perímetro de 300 m em volta das estações de tratamento de efluentes ou de resíduos sólidos.

ANEXO I

Índices urbanísticos

1 – Introdução

Definem-se todos os índices e indicadores urbanísticos utilizados no Regulamento do Plano Director Municipal.

Os índices podem indicar limite superior, caso se fale de índice máximo (M), ou limite inferior, caso se fale de índice mínimo (m). Quando não existir indicação em contrário, trata-se de índice máximo (M).

Os índices podem ser brutos (b), caso sejam calculados a partir de superfícies brutas, ou líquidos (l), caso sejam calculados a partir de superfícies líquidas, ou de lote.

2 – Definições

Arruamentos - inclui faixas de rodagem, local de estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.

Equipamentos colectivos - locais destinados à utilização pública em edifícios ou ao ar livre.

Camas - camas, previstas, destinadas a dormidas em equipamentos turísticos.

Lugares de estacionamento - lugares previstos para estacionamento de veículos.

Mão-de-obra - postos de trabalho previstos.

Área verde - área onde não é permitida a construção, com ocupação predominantemente vegetal (coberto vegetal).

Superfície bruta (Sb) - superfície total do terreno sujeito a uma intervenção, abstraindo a sua divisão cadastral e as classes ou categorias de espaço existentes.

Superfície líquida ou superfície de lote (Sl) - superfície de uma unidade cadastral mínima, prédio urbano (lote). (Área de implantação dos edifícios mais área de logradouro privado.)

Superfície de implantação (Ai) - superfície ocupada por construção.

Área de construção (Ac) - somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira, com excepção dos pavimentos exclusivamente para estacionamento abaixo da cota de soleira.

Superfície de arruamentos (Sa) - superfície ocupada por faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.

Superfície de estacionamento - superfície para estacionamento exterior de veículos, não incluindo o estacionamento lateral às faixas de rodagem.

Volume de construção (Vc) - volume ocupado pelas edificações [(área de construção) vezes (pé-direito médio)] (unidade: metros cúbicos).

Densidade populacional (Dp) - quociente entre a população prevista e a superfície bruta ou líquida considerada (unidade: habitantes por hectare).

Densidade habitacional (Dh) - quociente entre o número de fogos previsto e a superfície bruta ou líquida considerada (unidade: fogos por hectare).

Densidade de mão-de-obra (Dmo) - (postos de trabalho)/(superfície bruta ou líquida) (unidade: postos de trabalho por hectare).

Índice para loteamento (I) (somatório das superfícies dos lotes)/(superfície bruta).

Índice para verde (Iv) - (superfície para verde)/(superfície bruta ou líquida).

Índice para arruamentos (Ia) - (superfície de arruamentos)/(superfície bruta ou líquida).

Índice para estacionamento (Ie) - (superfície de estacionamento)/(superfície bruta ou líquida).

Coeficiente de afectação do solo (CAS) - (área de implantação)/(superfície bruta ou líquida).

Coeficiente de ocupação do solo (COS) - (área de construção)/(superfície bruta ou líquida).

Altura do edifício (Ae) - distância, medida na vertical, entre a cota de soleira e o ponto mais alto do edifício, com excepção de chaminés, elementos decorativos e outros elementos de carácter pontual.

Número de pisos (Np) - número de pisos acima da cota de soleira.

Índice volumétrico (Iv) - (somatório dos volumes de construção)/(superfície bruta ou líquida) (unidade: metros cúbicos/metros quadrados).

Afastamento da construção aos limites do lote (DI) - distância mínima medida na perpendicular, ou normal, ao perímetro do lote, entre este e os limites das edificações no seu interior.

Profundidade das edificações (Pe) - distância entre os planos das fachadas frontal e tardoz.

Frente de lote (FI) - dimensão do segmento do perímetro do lote confinante com via pública.

Área para loteamento (AI) - área para promover operação de loteamento urbano.

ANEXO II

Unidades de planeamento

Para as áreas sujeitas a plano de nível inferior (UP) delimitadas nas plantas de ordenamento dos aglomerados urbanos propõem-se as acções urbanísticas a seguir listadas, indicando o tipo de plano e a densidade populacional bruta (Dpb) máxima para cada UP, não constituindo a sua identificação (UPn) qualquer prioridade. Serão implementadas de acordo com as prioridades e necessidades da autarquia: (ver documento original)

ANEXO III

Recomendações para áreas a preservar (AP)

1 - Para as áreas a preservar são aconselhados os seguintes materiais e processos de construção:

- a) Telhados em telha de barro vermelho, canudo ou lusa (aba e canudo), com beirado em telha de canudo;
- b) Os emolduramentos dos vãos, quando existam, quer sejam pintados, em reboco ou em cantaria, devem ter a largura mínima de 17 cm;
- c) Os gradeamentos de janelas, varandas ou janelas de sacada são pintados em preto ou verde-escuro;
- d) As janelas e portas serão de madeira aparente ou pintada: aros de cores escuras (verde, vermelho-escuro ou castanho) e caixilhos brancos;
- e) Devem manter-se os muros de quintais com remate em grelha cerâmica caiada, bem como determinados elementos integrados nos edifícios (bancos, soleiras, fornos);
- f) Alvenaria rebocada e afagada à colher, caiada de branco.

2 - As cores secundárias, socos, emolduramentos dos vãos, elementos decorativos ou outros deverão ser as tradicionais ou as que a seguir se definem para cada aglomerado urbano:

- a) A do Pinto - só é permitida a cor branca;
- b) Brinches - só é permitida a cor branca, sendo permitida a caiação de cor cinzento-claro ou ocre dos socos, emolduramentos dos vãos e elementos decorativos em edifícios de dois pisos;
- b) Pias:

Nas AP1, 2 e 3 apenas é permitido o uso da cor branca, com excepção de edifícios de carácter mais urbano, geralmente com dois pisos, e que tenham elementos decorativos importantes, como cornijas e platibandas, nos quais será admitida a caiação a cinzento-claro ou ocre dos respectivos emolduramentos e restantes elementos decorativos;

A AP4 corresponde aos edifícios da estação dos caminhos de ferro cujas cores (branca com emolduramentos ocre) e azulejos deverão ser mantidos;

Nas restantes áreas a preservar só é permitido o uso da cor branca;

- c) Santa Iria - só é permitida a cor branca;

- d) Vila Nova de São Bento:

Não são permitidas cores para além da branca na AP1;

Na AP3 só é permitida a cor branca, à excepção da Rua de Francisco Pereira Barroso e do Largo da Igreja, onde será admitida a caiação a cinzento-claro, ocre ou verde-esmeralda dos socos e emolduramentos e demais elementos decorativos, mas apenas nos edifícios de dois pisos ou em edifícios de um só piso que apresentem elementos decorativos importantes, como cornijas e platibandas;

Na AP2 é permitida a caiação dos socos em tons de verde-esmeralda, azul-celeste e cinzento-claro;

Na AP4, correspondente ao Bairro Operário, os socos e emolduramentos podem ser caiados em ocre ou cinzento-claro;

- e) Vale de Vargo - só é permitida a cor branca, à excepção da Rua de Bernardino Machado e Largo da Igreja, onde é permitida a caiação em ocre e cinzento-claro dos socos e emolduramentos dos vãos;

f) Vila Verde de Ficalho - só é permitido o uso da cor branca. Em alguns edifícios de dois pisos, característicos do princípio do século e que serão identificados por técnicos da Câmara Municipal, os respectivos emolduramentos e demais elementos decorativos, como cornijas, platibandas, cunhais ou pendões, podem ser caiados com vermelho-óxido de ferro, verde-esmeralda ou ocre.

(ver documento original)