

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/99

A Assembleia Municipal de Elvas aprovou, em 30 de Setembro de 1998, o Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia, no município de Elvas.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Elvas dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/97, de 16 de Dezembro de 1996, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 22 de Janeiro de 1997.

Implicando o Plano de Pormenor uma alteração ao Plano Director Municipal de Elvas, uma vez que é alargado o perímetro afecto ao uso urbano e alterado o disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 8.º deste instrumento de planeamento, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

Foi realizado o inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia, no município de Elvas, cujo Regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Fevereiro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO AGLOMERADO DO CAIA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Designação

O Plano de Pormenor a que respeita este Regulamento, estabelecendo as condições gerais e particulares de aplicação, designa-se por Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento tem por objectivo disciplinar a área circunscrita ao Plano de Pormenor, delimitada em planta de implantação (elemento constituinte do Plano).

2 — Todas as fracções de território delimitadas na planta de síntese, bem como todos os edifícios existentes ou nela prescritos, estão sujeitos ao regime de transformação estabelecidos no presente Regulamento, o qual traduz a concepção do espaço urbano na área do Plano, tendo por objectivo permitir novas funções e construções não previstas no Plano Director Municipal (PDM) de Elvas.

Artigo 3.º

Constituição do Plano

O Plano é constituído por relatório, regulamento, programa de execução, plano de financiamento, planta de localização, planta de ordenamento (PDM), carta de condicionantes (PDM), planta de enquadramento, planta do estado actual do terreno, planta de condicionantes, planta de implantação e extracto do Regulamento do PDM.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de planeamento e gestão do território

O presente Regulamento e a planta de implantação do Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia prevalecem sobre o PDM de Elvas na área delimitada pelo Plano de Pormenor e em tudo o que com o mesmo não estiver em conformidade, alterando o mesmo.

Artigo 5.º

Indicadores urbanísticos

Para efeitos de aplicação dos indicadores urbanísticos expressos no presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

Índice de implantação — valor máximo do quociente entre o total da área de superfície de implantação da construção e dimensão total do terreno;

Índice de construção — valor máximo do quociente entre o total da área de superfície de pavimento construída e dimensão total do terreno;

Número de pisos — número total de pisos, habitáveis, acima e abaixo da cota de soleira;

Cércea — altura máxima do edifício, determinada a partir da cota de soleira até ao beiral ou à platibanda.

CAPÍTULO II

Condições gerais de utilização

Artigo 6.º

Topografia

Serão respeitadas as características topográficas do terreno, restringindo-se ao estritamente necessário à adaptação do traçado viário do itinerário principal n.º 7 (IP 7) e acessos complementares à zona.

Artigo 7.º

Infra-estruturas

1 — Deverão ser garantidas pela Junta Autónoma de Estradas (JAE) a alteração da rede de distribuição de águas com ligações ao sistema geral, rede de drenagem de águas pluviais e residuais com ligações ao sistema geral, a rede de distribuição de energia eléctrica e de iluminação e a rede telefónica, com o acompanhamento por parte desta entidade de todas as obras de infra-estruturas aqui referidas, apenas decorrentes da implantação do IP 7.

2 — As infra-estruturas das novas utilizações ficarão a cargo dos respectivos promotores.

3 — As alterações das infra-estruturas de rega previstas em planta de implantação ficarão a cargo dos promotores dos novos usos.

Artigo 8.º

Rede viária

1 — O presente Plano de Pormenor propõe a manutenção das características das vias projectadas e em construção para o local, de acordo com os projectos da JAE para o IP 7 e vias complementares, com pequenas alterações, passando a largura da via complementar situada a norte do IP 7 de 6 m para 8 m.

2 — As novas vias previstas do lado norte do IP 7 deverão respeitar o desenho da planta de implantação.

Artigo 9.º

Implantação

As construções deverão ser edificadas paralelas aos alinhamentos das ruas, respeitando os afastamentos e alinhamentos existentes e estabelecidos na planta de implantação.

Artigo 10.º

Condicionantes

As áreas beneficiadas pelo Aproveitamento Hidroagrícola do Caia (AHC) regem-se pela legislação do Fomento Hidroagrícola.

Artigo 11.º

Classes de espaços

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, o aglomerado do Caia é dividido em várias classes de espaços:

1 — Espaço habitacional:

Este espaço, localizado a sul do IP 7, identifica-se com as áreas existentes afectas ao uso habitacional já ocupadas.

Nesta zona é interdita nova implementação de uso habitacional que não seja por renovação ou adaptação de edifícios existentes ou exclusivamente de apoio ao uso habitacional.

Não são permitidas ampliações à edificação principal pelo seu valor arquitectónico.

2 — Espaço turístico:

2.1 — Este espaço abrange todo o território, como tal identificado em planta de implantação, e é destinado a estabelecimentos e equipamentos afectos às actividades turísticas, concretamente estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamento turístico, conjuntos turísticos, empreendimentos de animação culturais e desportivos de interesse para o turismo.

2.2 — Nas áreas em sobreposição com o Aproveitamento Hidroagrícola do Caia a edificabilidade só poderá ser permitida desde que:

- Tenha sido promovida a exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia, nos termos da legislação em vigor, superiormente autorizada e tornada eficaz pelo pagamento do montante compensatório respectivo;
- A ocupação das áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia não impeça nem obstrua a passagem de água nos canais de rega ou outras infra-estruturas de rega.

2.3 — Nestas áreas deverá ser garantido o estacionamento automóvel adequado à capacidade e ao tipo de actividade específica que desenvolva.

2.4 — Deverão cumprir-se os seguintes indicadores máximos:

Índice de implantação — 0,6;

Índice de construção — 1,4;

Número de pisos — dois, com cêrcea de 6,5 m ao longo do caminho paralelo n.º 3, sendo possível três pisos com cêrcea de 9,5 m na zona mais afastada do caminho paralelo n.º 3 (zona norte).

2.5 — Relativamente às áreas a sul do IP 7, poderá ser instalado o uso turístico confinado às construções contíguas, actualmente afectas a essa função e em espaços a colmatar, desde que cumpridos os seguintes indicadores máximos:

Índice de implantação — 0,2;

Índice de construção — 0,4;

Número de pisos — dois, com cêrcea de 6,5 m.

3 — Espaço a colmatar:

3.1 — Esta classe de espaço engloba as áreas destinadas a equipamentos de carácter turístico, relacionado com construções existentes, actualmente afectas a essa função e em espaços, desde que respeitadas os alinhamentos e cêrceas existentes, as características dos edifícios vizinhos adjacentes e envolventes e ainda cumpridos os seguintes indicadores máximos:

Índice de implantação — 0,2;

Índice de construção — 0,4;

Número de pisos — dois, com cêrcea de 6,5 m.

3.2 — É viável a instalação de equipamento público desde que sejam respeitadas as condicionantes do número anterior.

4 — Espaço de serviços. — Os espaços afectos a esta função são limitados às construções já existentes, sendo interdita qualquer intervenção que não seja de simples conservação, restauro, reparação ou limpeza.

5 — Espaço de armazéns:

5.1 — É interdita a construção de novos armazéns, para além dos previstos em planta.

5.2 — Nas áreas em sobreposição com o Aproveitamento Hidroagrícola do Caia a edificabilidade só poderá ser permitida desde que:

- Tenha sido promovida a exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia, nos termos da legislação em vigor, superiormente autorizada e tornada eficaz pelo pagamento do montante compensatório respectivo;
- A ocupação das áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia não impeça nem obstrua a passagem de água nos canais de rega ou outras infra-estruturas de rega.

5.3 — A área máxima de implantação é de 4800 m², sendo o número de pisos de dois e cêrcea de 6,5 m.

6 — Zona de repouso a criar:

6.1 — Este espaço é um complemento de toda a zona norte do Caia, identificado em planta, a oeste dos depósitos de água, englobando um estacionamento para autocarros e estacionamento de ligeiros, instalações sanitárias e balneários com o máximo de 150 m², de um único piso de 3,5 m de cêrcea e zona de arborização a criar com equipamento urbano próprio, podendo ser nele integrado igualmente um circuito de manutenção.

6.2 — Nas áreas em sobreposição com o Aproveitamento Hidroagrícola do Caia a edificabilidade só poderá ser permitida desde que:

- Tenha sido promovida a exclusão do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia, nos termos da legislação em vigor, superiormente autorizada e tornada eficaz pelo pagamento do montante compensatório respectivo;
- A ocupação das áreas do Aproveitamento Hidroagrícola do Caia não impeça nem obstrua a passagem de água nos canais de rega ou outras infra-estruturas de rega.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 12.º

Autoria de projectos

Todas as intervenções a licenciar deverão ser da autoria de técnicos habilitados para o efeito, de acordo com a legislação em vigor, devendo considerar-se os valores urbanísticos e arquitectónicos do local, como preexistências e memórias da zona, para uma melhor qualidade dos projectos.

Artigo 13.º

Entidades responsáveis

1 — O presente Regulamento define as normas gerais de implantação do Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia, de acordo com os princípios e objectivos que o informam. No entanto, as disposições nele expressas não dispensam a observância das normas legais e regulamentares em vigor, no que se refere à aprovação e concepção de estudos, projectos e licenciamentos de construções.

2 — É da responsabilidade da Câmara Municipal de Elvas a execução do presente Plano.

Artigo 14.º

Entrada em vigor e revisão

1 — O Plano de Pormenor do Aglomerado do Caia entrará em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

2 — Deverá o presente Plano ser revisto num prazo máximo de 10 anos.

