

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 15/2001

A Assembleia Municipal de Serpa aprovou, em 23 de Janeiro de 1997, o Plano de Pormenor de Vila Verde de Ficalho.

A elaboração do Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

O Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, pelo que a ratificação terá agora de ser feita ao abrigo deste diploma.

O município de Serpa dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 178/95, de 26 de Dezembro.

O Plano de Pormenor amplia numa pequena área o perímetro urbano do aglomerado de Vila Verde de Ficalho, previsto no Plano Director Municipal de Serpa, pelo que está sujeito a ratificação.

O Plano altera ainda a delimitação da REN, tendo merecido parecer favorável da Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional, nos termos do artigo 8.º, alínea b), do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 10 de Outubro.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

Ratificar o Plano de Pormenor de Vila Verde de Ficalho, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo a esta resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Janeiro de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE VILA VERDE DE FICALHO

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial

A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Vila Verde de Ficalho, Serpa, é a que está definida na planta de implantação (planta de síntese) e corresponde a parte da UP3 indicada no Plano Director Municipal de Serpa, nela se integrando, para além das áreas urbanizáveis, as zonas *non aedificandi*/zonas de protecção.

##### Artigo 2.º

##### Elementos que constituem o Plano

O Plano de Pormenor de Vila Verde de Ficalho, Serpa, foi elaborado de acordo com os Decretos-Leis n.ºs 69/90 e 211/92 e é constituído pelos elementos referidos na listagem das peças escritas e desenhadas, anexa ao presente Regulamento.

##### Artigo 3.º

##### Carácter imperativo do Plano

Todas as obras, quer da iniciativa pública quer da iniciativa privada, a realizar na área abrangida por este Plano de Pormenor obedecerão obrigatoriamente às disposições do presente Regulamento e demais peças escritas e desenhadas.

##### Artigo 4.º

##### Área loteável, área de cedências, zonas de protecção e equipamento

Para efeitos do presente Regulamento do Plano de Pormenor de parte da UP3 de Vila Verde de Ficalho, considera-se:

Área loteável — o somatório de todos os novos lotes a constituir, não incluindo, portanto, os lotes já edificados;

Área de cedência à Câmara Municipal de Serpa — o somatório das áreas de arruamentos, estacionamento, passeios e zonas ajardinadas;

Área das zonas de protecção — o somatório das áreas designadas por zonas verdes de protecção à estrada nacional e à linha de água;

Equipamento — o centro de dia é o único equipamento projectado e resultará da adaptação dos edifícios do antigo posto da Guarda Fiscal.

##### Artigo 5.º

##### Definições

Para o correcto entendimento das disposições do presente Regulamento, serão consideradas as seguintes definições:

- 1) Área do lote (*Al*) — é a superfície de cada lote definida na planta de síntese e respectivo quadro;
- 2) Área bruta de construção (*Ab*) — é a soma das áreas brutas de todos os pisos do edifício, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores, incluindo escadas, acima e abaixo do solo, conforme definido na alínea a) do n.º 2 do artigo 67.º do RGEU. Para efeitos do presente Regulamento, não se consideram as áreas de garagens e as dos anexos indicados na planta de síntese;
- 3) Área de implantação (*Ai*) — é a área resultante da projecção vertical dos pisos do edifício, incluindo varandas. Para efeitos do presente Regulamento, não se consideram as áreas de implantação dos anexos indicados na planta de síntese;
- 4) Índice de utilização bruto do lote (*Ubl*) — é igual ao quociente da área bruta de construção (*Ab*) pela área do lote (*Al*):

$$Ubl = \frac{Ab}{Al}$$

- 5) Índice de ocupação do lote (*Ii*) — é igual ao quociente da área bruta de implantação (*Ai*) pela área do lote (*Al*):

$$Ii = \frac{Ai}{Al}$$

- 6) Altura da fachada (*Hf*) — é a distância vertical, medida entre o beirado ou o ponto mais elevado da platibanda e a cota de soleira do rés-do-chão;
- 7) Altura da cumeeira — é a distância vertical medida entre o ponto mais elevado da cobertura (cumeeira) e a face superior da laje de esteira, quando exista, ou, na ausência desta, à face superior do piso imediatamente abaixo da cobertura, acrescida de 3 m;
- 8) Logradouro — é a área não edificável do lote definida pelos afastamentos da construção aos limites do lote.

##### Artigo 6.º

##### Caracterização dos lotes

1 — Lotes existentes (já edificados) — nos lotes existentes (já edificados) não se projectam alterações, sendo, no entanto, atribuído um índice de utilização bruta máximo do lote de 40%, no caso de vir a ocorrer uma eventual ampliação ou renovação. Para efeitos de cálculo, deverá ser descontada na área do lote a área afectada pela zona de protecção à EN 260, nas situações em que tal aconteça. Nestes lotes a edificação será resolvida num só piso.

2 — Lotes habitacionais propostos — os lotes habitacionais (L1 a L4 e L6 a L100) destinam-se exclusivamente à construção de habitações unifamiliares, interditando-se outros usos (comerciais, industriais, pecuários ou agrícolas), com excepção do pequeno artesanato, desde que não seja poluente nem gerador de ruído, ou da ocupação agrícola dos logradouros com plantação de hortícolas ou árvores de fruto.

Os lotes habitacionais propostos agrupam-se da seguinte forma:

- a) Lotes em banda contínua (L1 a L4, L6 a L12, L18 a L44 e L66 a L73) — destinam-se à implantação de fogos tipo evolutivos (T3 a T5), com projecto a fornecer pela Câmara Municipal de Serpa;
- b) Lotes em banda (L80, L81 e L82) — destinam-se à implantação de edifícios com projecto livre, em banda contínua, promovido e a cargo do proprietário;

- c) Lotes de moradias geminadas (L48 a L65, L74 a L79 e L83 a L88) — destinam-se à implantação de moradias geminadas com projecto livre promovido e a cargo do proprietário, em que as construções deverão encostar, de um dos lados, ao limite lateral do lote, conforme indicado na planta de síntese. Os lotes com moradias geminadas poderão ser agrupados dois a dois, correspondendo em tal caso a nova área do lote, as áreas brutas de construção e de implantação e respectivos índices à soma dos valores que o Regulamento estipula para cada um deles. O agrupamento não alterará nem a posição das entradas no lote nem as cotas de soleira atribuídas no quadro da planta de síntese;
- d) Lotes de moradias isoladas (L13 a L17, L45 a L47 e L89 a L100) — destinam-se à implantação de moradias isoladas com projecto livre promovido e a cargo do proprietário, em que as construções deverão manter sempre um afastamento mínimo às extremas do lote, com excepção para os lotes L91 a L100, em que as condições topográficas e de orientação solar condicionaram o seu encosto à estrema ou extremas dos lotes, sem que, de tal facto, resulte a união das construções.

3 — Lotes mistos de habitação e comércio (L5) — este lote misto destina-se exclusivamente à construção de um edifício de dois pisos com comércio no piso térreo e habitação no 1.º andar. O comércio do piso térreo poderá constituir uma ou duas fracções comerciais (comércio diário tipo café ou minimercado de apoio à nova urbanização) e os fogos projectados como T2 poderão dar lugar a outra tipologia, desde que respeitem a área bruta máxima permitida para este lote.

4 — Lotes para comércio (L101) — o lote L101 destina-se à implantação de um quiosque para venda de jornais, revistas, etc., devendo manter-se este lote na posse da Câmara Municipal de Serpa, que promoverá a sua construção, assim como a sua exploração (concessão/aluguer).

Neste lote a área bruta de construção coincide com a área de implantação, podendo, no entanto, a cobertura projectar-se para a área pública, no máximo 1,5 m em todo o seu perímetro.

A altura máxima de fachada (*Hf*) do quiosque é de 4,5 m e a altura de cumeeira máxima de 1,5 m.

5 — Lotes para equipamento (centro de dia) — o lote do antigo posto da Guarda Fiscal é destinado à instalação de um centro de dia, devendo ser mantidas as construções existentes, mesmo que eventualmente ampliadas ou remodeladas.

O índice de utilização bruto máximo do lote (*Ubl*) é de 40%, descontando-se na área do lote para efeitos de cálculo a área afectada pela zona de protecção à EN 260. A construção deverá ser resolvida num único piso.

#### Artigo 7.º

##### Zonas de protecção

As zonas de protecção às estradas nacionais e municipais ou às linhas de água deverão manter o seu uso agrícola ou florestal, sendo nelas interdito qualquer tipo de construção.

Na eventualidade da sua passagem para a propriedade da Câmara Municipal, estas áreas deverão ser reforestadas com espécies arbóreas adequadas.

#### Artigo 8.º

##### Áreas de cedência

As áreas de cedência à Câmara Municipal de Serpa têm como objectivo passar para o domínio público os arruamentos, faixas de rodagem, estacionamento, passeios e zonas verdes e ajardinadas, bem como as infra-estruturas necessárias (redes de distribuição de água, colectora de esgotos pluviais e domésticos, distribuição de energia eléctrica, iluminação pública e telefónica), incluindo a implantação de um posto de transformação necessário à urbanização.

O índice de cedência corresponde em média a 30% (21 588: 73 743) da área de intervenção, com exclusão dos lotes existentes.

## CAPÍTULO II

### Ocupação do solo — Construção

#### Artigo 9.º

##### Área do lote (*Al*)

A área de cada lote será a indicada no quadro da planta de síntese.

#### Artigo 10.º

##### Cotas de soleira dos lotes

As cotas de soleira dos lotes foram atribuídas face ao posicionamento das suas entradas relativamente aos perfis longitudinais pro-

jectados para os arruamentos, acrescidos da altura do lancil do passeio e soleira dos portões, estando indicadas no quadro da planta de síntese.

#### Artigo 11.º

##### Número de pisos

O número máximo de pisos permitidos para os edifícios a implantar está indicado no quadro da planta de síntese.

#### Artigo 12.º

##### Área de implantação (*Ai*)

A área de implantação (*Ai*) máxima dos edifícios está estabelecida no quadro da planta de síntese e resulta dos afastamentos mínimos estabelecidos às extremas dos lotes.

A área de implantação não inclui os anexos assinalados na planta de síntese.

#### Artigo 13.º

##### Utilização, tipologias e áreas brutas de construção

1 — O tipo de utilização (habitacional ou comercial), a tipologia dos fogos a implantar para os lotes com projecto ou estudo prévio a fornecer pela Câmara Municipal de Serpa e a área bruta de construção máxima serão os estabelecidos no quadro da planta de síntese.

2 — A área bruta de construção máxima (*Ab máx.*) não inclui os anexos assinalados em planta e também cotados. Estes anexos terão uma área bruta menor ou igual a 15 m<sup>2</sup> nos lotes com projecto tipo evolutivo a fornecer pela Câmara Municipal de Serpa (com excepção dos lotes L12 e L30) e menor ou igual a 18 m<sup>2</sup> nos restantes lotes com projecto livre promovido e a cargo do proprietário.

3 — A área bruta máxima admitida nos lotes de projecto livre resulta da aplicação de um índice de utilização bruto (*Ubl*) de 0,40 sobre a área do lote respectivo, até ao máximo da área de implantação admitida nos edifícios de um piso ou até ao máximo do dobro da área de implantação admitida nos edifícios de dois pisos.

#### Artigo 14.º

##### Cotas do rés-do-chão e do 1.º andar e laje de esteira

1 — Os projectos de todos os edifícios obedecerão às cotas estabelecidas no quadro da planta de síntese.

2 — A cota altimétrica da laje de esteira, se existir, resultará da soma de 2,8 m à cota do 1.º andar nos lotes com projecto tipo evolutivo a fornecer pela Câmara Municipal de Serpa e à soma de 3 m no máximo sobre a cota do rés-do-chão ou do 1.º andar, consoante se trate, respectivamente, de moradias de um ou de dois pisos, nos restantes lotes com projecto livre promovido e a cargo do proprietário.

#### Artigo 15.º

##### Altura de fachada (*Hf*) — Lotes habitacionais

1 — São admitidas soluções de platibanda ou beirado.

2 — Na hipótese de beirado, a altura máxima de fachada admitida na frente e no tardo dos edifícios a projectar nestes lotes é de 3,5 m quando os edifícios tiverem um piso e de 6,5 m no caso de terem dois pisos.

3 — Na hipótese de construção de platibanda, a altura de fachada passará a ser de 4 m quando os edifícios tiverem um piso e de 7 m no caso de terem dois pisos.

4 — No entanto, nas situações de geminação, os lados de encosto, num ou noutro fogo, deverão possuir um murete corta-fogo, que se elevará 0,5 m acima do telhado, por motivos de segurança contra incêndios.

#### Artigo 16.º

##### Altura de cumeeira (*Hc*)

A altura máxima de cumeeira será menor ou igual a 2,5 m acima da laje de esteira, a qual, por sua vez, não estará mais elevada do que 3 m relativamente ao piso inferior (rés-do-chão ou 1.º andar), com cotas altimétricas definidas no quadro da planta de síntese.

#### Artigo 17.º

##### Afastamentos dos edifícios aos limites dos lotes

Os afastamentos mínimos dos edifícios a projectar aos limites frontais, de tardo e laterais dos lotes estão definidos e cotados no quadro da planta de síntese.

#### Artigo 18.º

##### Logradouros

1 — Os logradouros deverão ser cultivados/plantados com herbáceas, arbustos ou árvores de pequeno porte, sendo neles interdito o depósito de lixos, entulhos e materiais ou a implantação de capoeiras, poçilgas, etc., assim como actividades de exploração avícola e pecuária,

susceptíveis de causar incómodos e insalubridade aos vizinhos. É interdita a construção de anexos, garagens ou barracões para além dos previstos neste Plano.

2 — Os logradouros não poderão ser impermeabilizados em mais de:

- Fogos em banda contínua — 40 %;
- Moradias geminadas — 30 %;
- Moradias isoladas — 20 %.

3 — Para efeitos deste cálculo, consideraram-se os eventuais anexos permitidos neste Regulamento como áreas impermeabilizadas do logradouro.

#### Artigo 19.º

##### Anexos

Os anexos cuja implantação é admitida na planta de síntese deverão ser objecto de um projecto de licenciamento, não podendo ultrapassar um piso, 3 m de altura de fachada e 1 m de altura de cumeeira, devendo a sua cobertura ser resolvida em telhado com pendente para o interior do lote a que pertence.

#### Artigo 20.º

##### Muros e vedações

1 — Limites frontais ou laterais confinantes com a via pública — os muros confinantes com a via pública elevar-se-ão até uma altura de 2 m relativamente à cota de soleira do lote a que pertençam.

2 — Limites laterais e de tardez confinantes com outros lotes — os muros entre lotes poderão:

- a) Elevar-se, em alvenaria ou em betão, até uma altura de 0,5 m acima da cota de logradouro, podendo ser encimados por uma vedação ou gradeamento até à altura de 2,5 m acima da cota do logradouro do respectivo lote;
- b) Serem construídos integralmente em alvenaria de tijolo, não podendo então ultrapassar os 2 m acima da cota do logradouro do respectivo lote.

#### Artigo 21.º

##### Portões

1 — Largura — os portões de acesso aos lotes não ultrapassarão 3,5 m de largura útil, sendo a sua localização definida nas peças desenhadas do Plano.

2 — Altura:

- a) Os portões de acesso aos lotes, que não poderão exceder uma altura máxima de 2,5 m a contar da respectiva cota de soleira, deverão ser preferencialmente gradeados, embora se admita serem eles opacos até uma altura máxima de 2 m;
- b) Não poderão existir vigas (em betão, alvenaria ou metálicas) por cima dos portões.

#### Artigo 22.º

##### Espaços livres, zonas verdes de protecção ou zonas para equipamentos

Nas áreas reservadas para zonas ajardinadas, praças públicas, caminhos ou equipamentos será interdita a sua ocupação com lixo ou entulho ou a sua utilização como vazadouro ou para fins particulares.

## CAPÍTULO III

### Aspectos construtivos

#### Artigo 23.º

##### Cobertura

1 — Na cobertura de todos os edifícios a implantar nos lotes L1 a L100 (salvo lote 101) será obrigatória a utilização de telha cerâmica de aba e canudo, na cor natural. Os terraços, se eventualmente existentes, serão revestidos com tijoleira cerâmica da mesma cor. É interdita a aplicação de materiais reflectores (por exemplo, telas de alumínio ou chapas de zinco).

2 — As coberturas de telha poderão rematar na forma de beirado ou platibanda com caleira oculta, nunca devendo a platibanda elevar-se relativamente à cota máxima da esteira mais do que 0,5 m quando a cobertura for resolvida em telhado ou 1 m no caso de ser em terraço.

#### Artigo 24.º

##### Paredes exteriores/muros

1 — As paredes exteriores serão rebocadas e pintadas ou caiadas com cor branca, podendo ter embasamentos, vãos emoldurados com largura de 15 cm a 20 cm, cimbalhas ou platibandas pintados nas cores tradicionais (azul, ocre, *terra siena* ou cinzento).

2 — As molduras dos vãos poderão ser resolvidas em pedra bujardada, desde que a sua largura esteja entre os 12 cm e os 15 cm; em tal situação será também permitida a utilização da mesma pedra nos embasamentos até uma altura máxima de 50 cm.

3 — Será interdita a aplicação nas paredes exteriores de azulejos, mosaicos ou desperdício de pedra (salvo a pedra bujardada aplicada conforme descrito no número anterior).

4 — Os muros serão rebocados e pintados ou caiados com cor branca, podendo integrar aberturas gradeadas ou grelhagens em tijolo, pintadas de branco, desde que esta solução seja resolvida de forma proporcionada e como tal aprovada esteticamente pela Câmara Municipal de Serpa.

#### Artigo 25.º

##### Caixilharia, estores, portadas, grades e portões

1 — A caixilharia dos edifícios poderá ser resolvida em madeira (envernizada ou pintada) ou em alumínio lacado. Não se admite a utilização de alumínio anodizado a qualquer cor.

2 — Os estores serão de plástico ou de alumínio lacado, de cor branca.

3 — As portadas serão em madeira envernizada ou pintada ou em alumínio lacado; se as portadas forem em madeira, poderão ser totalmente opacas ou em persiana; se forem em alumínio lacado, só serão admitidas as persianas.

4 — As grades de segurança dos vãos, se existirem, poderão ser em ferro pintado na cor do aro da respectiva caixilharia ou, se esta for em madeira, na cor preta.

5 — Os portões serão resolvidos em ferro pintado na cor das respectivas grades, quando existentes, ou segundo o critério cromático para estas adoptado.

#### Artigo 26.º

##### Omissões

Nos casos omissos recorrer-se-á aos casos análogos e, se a omissão persistir, serão eles solucionados por deliberação da Assembleia Municipal de Serpa.

### Listagem das peças escritas e desenhadas

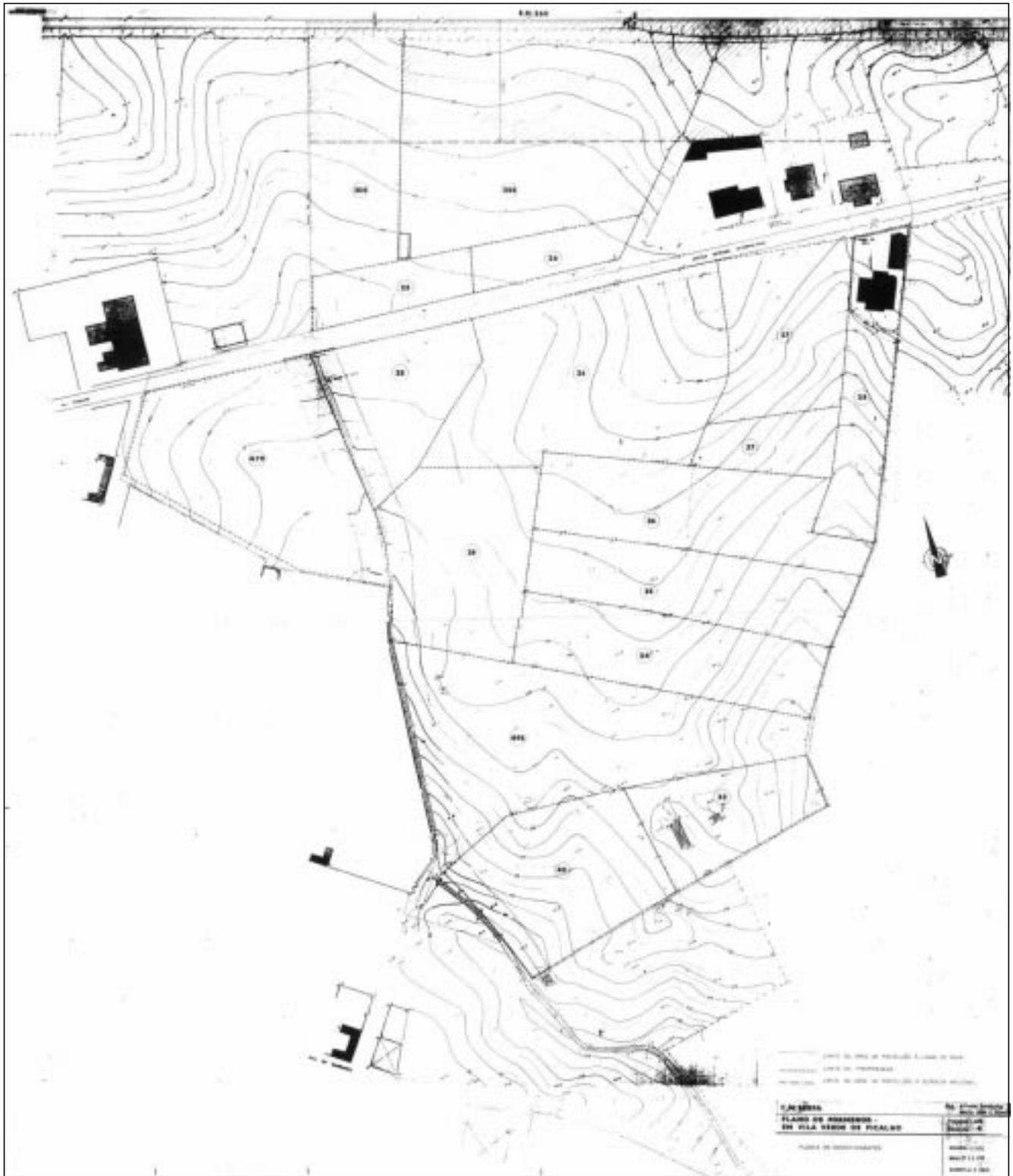
#### Peças escritas

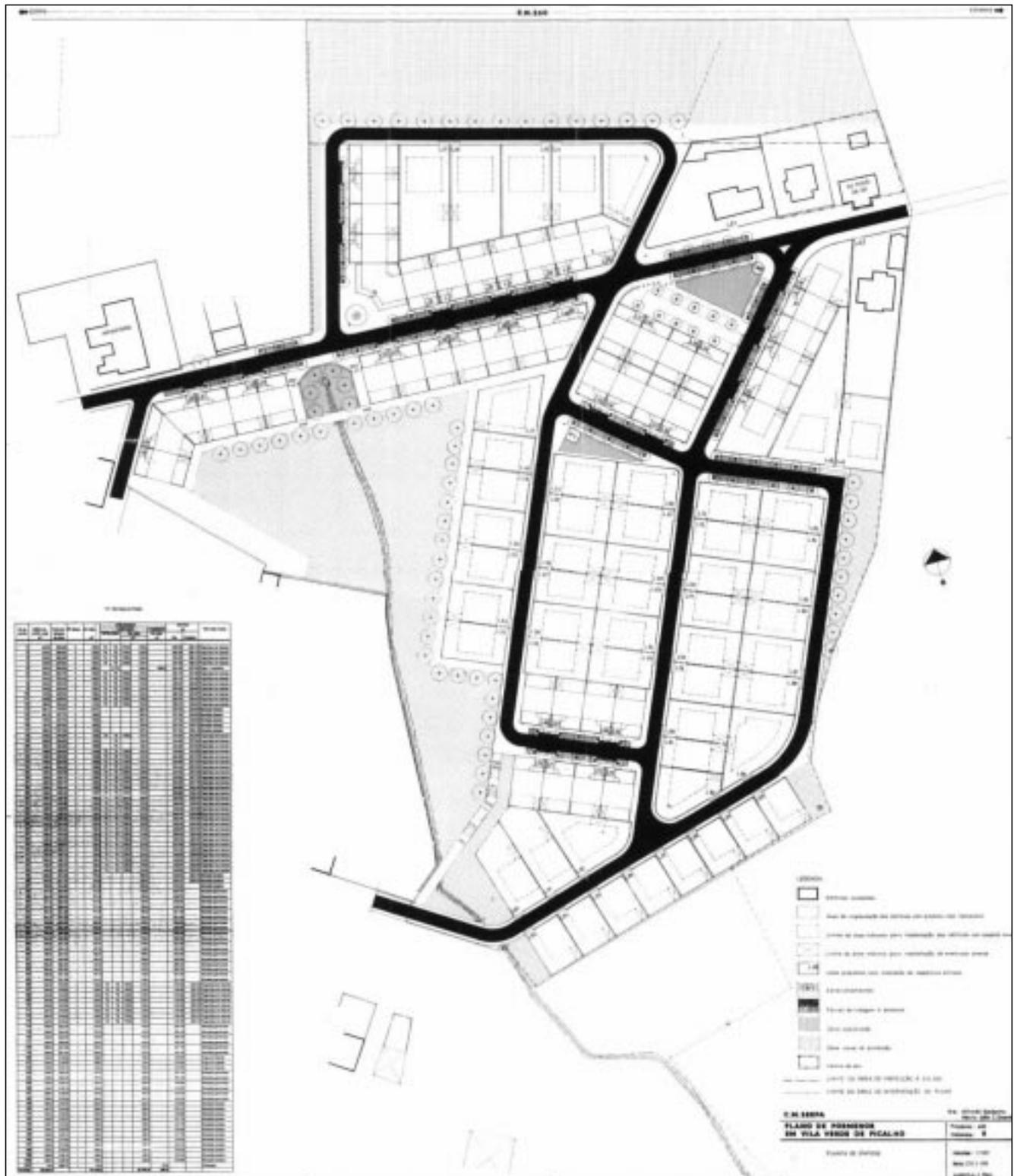
Memória descritiva.

Regulamento.

#### Peças desenhadas

Número do desenho	Descrição	Escala
1	Planta de enquadramento/localização	1:25 000
2	Integração no PDM de Serpa e na planta de ordenamento de Vila Verde de Ficalho	1:5000
3	Planta da situação existente (levantamento topográfico)	1:500
4	Planta de condicionantes	1:500
5	Implantação dos arruamentos sobre levantamento topográfico e perfis transversais tipo	1:500 1:100
6	Planta de trabalho (lotes cotados)	1:500
7	Planta de modelação do terreno	1:500
8	Planta de síntese	1:500
8'	Planta de síntese (com cotas de implantação dos lotes)	1:500
9	Cortes pelos eixos dos arruamentos A, B e C	1:500
10	Cortes pelos eixos dos arruamentos D, E e F	1:500H
11	Perfil longitudinal da rua A	1:500H 1:100V
12	Perfil longitudinal da rua B	1:500H 1:100V
13	Perfil longitudinal da rua C	1:500H 1:100V
14	Perfis longitudinais das ruas D e E	1:500H 1:100V
15	Perfil longitudinal da rua F	1:500H 1:100V





### Resolução do Conselho de Ministros n.º 16/2001

A Assembleia Municipal de São Pedro do Sul aprovou, em 18 de Fevereiro de 2000, uma alteração ao Plano de Pormenor do Parque Industrial do Alto do Barro, no município de São Pedro do Sul, ratificado pela Portaria n.º 922/93, de 22 de Setembro.

A alteração incide sobre os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 9.º, 12.º, 22.º e 23.º do Regulamento e sobre a planta de implantação e respectivo quadro e introduz ainda os artigos 11.º-A e 11.º-B ao Regulamento.

A alteração está sujeita a ratificação por permitir a instalação de comércio e serviços na zona industrial, usos esses não previstos no Plano Director Municipal de São Pedro do Sul em vigor, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 105/95, de 13 de Outubro.

Verifica-se a conformidade desta alteração com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Foi realizado 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.