

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 172/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Serpa aprovou, em 23 de Fevereiro de 1999, o Plano de Pormenor da Zona de Actividades Económicas de Vila Nova de São Bento, no município de Serpa.

A elaboração e aprovação do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente o inquérito público.

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, tendo entrado em vigor em 22 de Novembro de 1999, 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 altera os princípios de uso e ocupação do solo subjacentes à elaboração do Plano Director Municipal de Serpa na medida em que prevê que áreas afectas à Reserva Agrícola Nacional e à Reserva Ecológica Nacional integrem os «espaços industriais» e que os «espaços industriais previstos» sejam reclassificados em «espaços agrícolas», encontrando-se assim sujeito a ratificação governamental.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor da Zona de Actividades Económicas de Vila Nova de São Bento com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Atendendo ao prazo de elaboração do presente Plano, as referências à legislação entretanto alterada ou revogada devem entender-se feitas à legislação em vigor.

De referir que os processos de licenciamento ou autorização de obras de urbanização e ou edificação devem ser instruídos de acordo com a legislação sobre a matéria à data em vigor, nomeadamente nos termos do previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e legislação complementar.

De mencionar ainda que as unidades industriais a instalar deverão sujeitar-se ao respectivo regime legal à data em vigor.

Por outro lado, o agrupamento de lotes referido no artigo 5.º do Regulamento do Plano, configurando um emparcelamento, deverá ocorrer nos termos da respectiva legislação em vigor, nomeadamente do previsto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Considerando que, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 45/2005, de 2 de Março, foi aprovada, por motivo da elaboração do presente Plano de Pormenor, uma alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Serpa, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 83/96, de 5 de Junho;

Considerando que, no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor ora ratificado, foi emitido parecer favorável à alteração da delimitação da Reserva Agrícola Nacional pela Comissão Regional de Reserva Agrícola do Alentejo;

Considerando que a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo emitiu parecer favorável;

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 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:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Zona de Actividades Económicas de Vila Nova de São Bento, publicando-se em anexo o Regulamento e respectivo quadro anexo, a planta de implantação e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante da presente resolução.

2 — Ficam revogadas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Serpa contrárias às do presente Plano de Pormenor, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Agosto de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE VILA NOVA DE SÃO BENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O âmbito territorial do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona de Actividades Económicas de Vila Nova de São Bento é a área delimitada na planta n.º 1, cuja afectação a este uso foi feita pelo Plano Director Municipal do concelho de Serpa.

Artigo 2.º

Elementos que constituem o Plano

O Plano de Pormenor de Vila Nova de São Bento 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 gráficas e escritas, sendo os processos de licenciamento instruídos de acordo com a secção 1 do capítulo II do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 250/94, de 15 de Outubro.

Artigo 4.º

Unidades industriais

A zona de actividades económicas de Vila Nova de São Bento é destinada à instalação de pequenas e médias indústrias. As unidades industriais a instalar deverão obedecer ao disposto no presente Regulamento e carecem de licenciamento prévio pelo organismo competente, nos termos do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção do Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Artigo 5.º

Constituição dos lotes

Os lotes estão indicados nas plantas e poderão ser agrupados de modo a permitir a ampliação das unidades industriais ou garantir áreas adequadas ao tipo de exploração pretendida, desde que tal ampliação ou redimensionamento seja devidamente justificado quanto à sua necessidade e viabilidade e tal justificação seja aprovada pela Câmara Municipal de Serpa.

Artigo 6.º

Localização dos estabelecimentos industriais

- a) Os estabelecimentos da classe A ficam excluídos deste loteamento.
- b) Preferencialmente, os lotes 12 a 14 e 31 a 36 ficam destinados à indústria, os lotes 1 a 11, 27 e 28 ficam destinados a indústria ou armazém e os lotes 15 a 26 ficam destinados a indústria ou oficina.
- c) A área definida no desenho n.º 10 como «zona social» destina-se à implantação de equipamento e serviços de apoio a toda a zona de actividades económicas (exposição, recepção, gestão, cafetaria e esplanada), sendo propriedade da Câmara Municipal de Serpa. No caso de não se concretizar a edificação da construção, esta área deverá ser convertida em zona verde e em caso algum dar origem a um lote com diferente finalidade.
- d) Todos os arruamentos, zonas verdes e zonas ajardinadas (desenho n.º 10) são propriedade da Câmara Municipal de Serpa e são zonas *non aedificandi*.

Artigo 7.º

Projecto de arquitectura de edifício tipo

Os edifícios industriais a implantar na zona de actividades económicas de Vila Nova de São Bento obedecerão ao Regulamento de Alterações do Projecto Tipo de Arquitectura aprovado, a fornecer pela Câmara.

Artigo 8.º

Zonas de protecção

- As zonas de protecção às estradas municipais 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 reflorestadas com espécies arbóreas adequadas à melhor integração paisagística do complexo industrial.

Artigo 9.º

Definições

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

- a) Área do lote (*AL*) é a superfície de cada lote (desenho n.º 10) definida pelos seus contornos cotados na planta de trabalho (desenho n.º 9-A);
- b) Área de implantação (*Ai*) é a área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo alpendres;
- c) Área bruta de construção (*Ab*) é a superfície total dos pisos do edifício medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores;
- d) Volumetria é o resultado da multiplicação da área de implantação pela altura. Corresponde à totalidade do volume do edifício construído, incluindo áreas definidas por pendentes de cobertura e por alpendres;
- e) Altura da cobertura é a distância vertical, medida no ponto mais alto da cobertura, compreendida entre a soleira e o ponto mais elevado daquela;
- f) Altura da fachada é a distância vertical, medida no ponto mais alto da fachada e compreendida entre a soleira e a parte superior do beirado ou platibanda;
- g) Logradouro é a área do lote não edificável, determinada pelos afastamentos mínimos da construção aos limites do lote e ou pela área sobrance da implantação do edifício.

CAPÍTULO II

Ocupação do solo, construção

Artigo 10.º

Cotas de soleira

As cotas de soleira dos lotes estão definidas no presente quadro:

Número do lote	Cota
1	249,8
2	249,6
3	249,4

Número do lote	Cota
4	249,2
5	248,5
6	247,5
7	246,5
8	245,5
9	244,5
10	243,5
11	242,5
12	242,5
13	243,5
14	244,5
15	245,5
16	246,5
17	247
18	247,5
19	248
20	248,5
21	249
22	249,5
23	250
24	250
25	250
26	250
27	250
28	250
29	249,5
30	249,5
31	248,5
32	247,5
33	246,5
34	246,5
35	247,5
36	248,5

Artigo 11.º

Área de implantação no lote

A área de implantação (*Ai*) das construções não poderá exceder a largura e o comprimento máximos indicados nas zonas sombreadas e no quadro anexo ao desenho n.º 10 (dimensão máxima de construção).
Um mínimo de 20%, de 3% e de 2% da área de cada lote deve ser afectado, respectivamente, a área verde, a estacionamento e a arruamentos.

Artigo 12.º

Índice de construção ($Ic=Ab/AL$)

A área bruta de construção máxima (*Ab* máx.) não poderá exceder 70% da área total do lote (*AL*).

Artigo 13.º

Afastamentos

A distância mínima de qualquer construção aos limites laterais e de tardo da parcela é de 3 m, e ao limite frontal é de 5 m, excepto quando diferentemente indicado no desenho n.º 10.
No caso de junção de lotes, esta distância só é anulada nos limites laterais coincidentes.

Artigo 14.º

Logradouros

Os logradouros nunca poderão dar origem a vazadouros ou depósitos de material. Deverão ficar livres, de preferência não impermeabilizados em mais de 30% da sua superfície, permitindo um acesso fácil e livre aos bombeiros. É interdita a construção de anexos, garagens, barracões ou outro tipo de construção que não faça parte da edificação licenciada.

Artigo 15.º

Altura dos muros e vedações

a) Limites laterais e de tardo — a altura dos muros de betão ou alvenaria não poderá exceder 70 cm acima da cota mais elevada de dois lotes contíguos.

b) Limites frontais — no limite frontal do lote, a altura dos muros poderá oscilar entre os 0,70 m e 1 m, medidos a partir da cota mais elevada, seja ela a do lote seja a do passeio em frente.

c) Vedações — eventuais vedações em rede aramada terão altura máxima de 2 m a partir do cimo dos muros.

Artigo 16.º

Volume de chaminés ou condutas

O volume máximo ocupado por chaminés, condutas, ar condicionado ou outros elementos técnicos pontualmente necessários ao funcionamento das unidades industriais não poderá exceder o indicado no Regulamento de Alterações do Projecto-Tipo de Arquitectura.

Artigo 17.º

Muros de suporte e taludes

Deverão ser construídos muros de suporte entre lotes em alternativa aos taludes, excepto quando acordada por ambos os proprietários a localização do mesmo.

Artigo 18.º

Portões

a) Largura e localização — os portões terão 5 m de largura. Situar-se-ão nos limites do lote confinantes com passeios sem estacionamento, excepto nos lotes 9 a 14, mas nunca em curvas.

b) Altura — a altura dos portões de acesso aos lotes será, no máximo, de 2,70 m a contar da cota de soleira respectiva, podendo ser opacos até à altura do muro, sendo daí para cima aramados ou gradeados.

Artigo 19.º

Características da construção

a) Edifícios — os materiais e as cores a empregar nas construções dos edifícios industriais serão os preconizados no Regulamento de Adaptação do Projecto-Tipo de Arquitectura.

b) Muros — os muros de suporte e de delimitação serão rebocados e pintados de branco na maior parte da sua superfície.

Artigo 20.º

Junção de lotes

No caso de eventual junção de lotes, manter-se-ão todas as regras estabelecidas para os lotes antes da junção (índices, portões, alturas, etc.). Exceptuam-se unicamente os afastamentos nos lados confinantes laterais (v. artigo 12.º).

CAPÍTULO III

Construções nos lotes

Artigo 21.º

Tipos de construção

Serão permitidas as construções industriais abrangidas pelo presente Regulamento e pelo Regulamento de Alterações do Projecto-Tipo de Arquitectura, depois de submetidos às entidades competentes.

Artigo 22.º

Casa do guarda

A casa do guarda destinar-se-á exclusivamente à função de controlo de entradas e segurança das instalações, não podendo a sua área exceder os 20 m². Não é permitida a instalação de qualquer habitação na zona industrial. A edificação deverá ser integrada no edifício industrial, respeitando os seus índices e limites.

CAPÍTULO IV

Infra-estruturas viárias e pedonais, estacionamentos

Artigo 23.º

Circulação e cruzamentos

Todos os cruzamentos, entroncamentos e rotunda deverão ser sinalizados segundo as normas em vigor, sendo os sentidos de circulação os indicados no desenho n.º 8.

Artigo 24.º

Estacionamento

a) Estacionamento público — são definidas, no desenho n.º 8, as zonas de reserva públicas para estacionamento de veículos, marginais aos arruamentos.

b) Estacionamento privado — em todos os lotes deverá ser projectada uma zona de estacionamento para ligeiros e ou pesados, com área nunca inferior a 3 % da área total do lote.

CAPÍTULO V

Artigo 25.º

Omissões

Em tudo o que o presente Regulamento for omissivo, serão aplicados os regulamentos em vigor.

