

Escalões	Classe de superfície (HA)	Índice de ocupação bruto	Limite máximo de superfície total impermeabilidade (m ²)
3	75 a 1 000	0,03	15 000
4	>100	0,03	50 000

c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de águas e instalações especiais, é de 10 metros;

d) O afastamento mínimo das edificações aos limites da parcela é de 20 metros;

e) Os acessos viários no interior da parcela não poderão ter faixas de largura superior a 4 metros, podendo no entanto incluir alargamentos pontuais para cruzamento de veículos;

f) O abastecimento de água será assegurado através de sistemas diversos dos sistemas públicos de abastecimento para consumo humano, a partir de origens públicas ou privadas;

g) A drenagem e tratamento de águas residuais domésticas e/ou industriais far-se-á através de sistemas autónomos;

h) Nas situações de reconstrução simples de edifícios existentes em estado de ruína, autoriza-se um aumento da área de implantação de 50% no caso de se destinarem a apoio agrícola, agro -pecuário, florestal, industrial ou turístico;

i) A edificabilidade para usos não agrários só será permitida caso não afecte negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer da sua utilização, a comprovar mediante a apresentação de estudos de enquadramento ou de integração paisagística adequados;

9 — Nestas áreas mediante estudos que contemplem a legislação em vigor são ainda admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos (Isolados ETI): Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, actividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Empreendimentos de TER; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza nas seguintes condições:

a) A área da parcela deverá ser maior ou igual a 2,5 ha;

b) Os edifícios não podem ter mais que dois pisos acima da cota de soleira;

c) O índice de impermeabilização do solo, não pode ser superior a 0,2 (20% da área total do prédio);

d) A capacidade máxima admitida, com excepção para os Parques de Campismo e Caravanismo, é de 200 camas, por empreendimento até ao limite de 1000 camas para todo o concelho.

e) Os estabelecimentos hoteleiros deverão ter classificação superior ou equivalentes a 4 e 5 estrelas, e a sua concretização carece de:

Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial em vigor, caracterização da totalidade do prédio do ponto de vista morfológico, cénico, do coberto vegetal, e situação existente, com a respectiva cartografia.

Memória descritiva e justificativa da tipologia e solução propostas.

Plantas, cortes e alçados da solução proposta e seu enquadramento com a envolvente.

Tratamento de espaços exteriores.

Soluções a adoptar para as infra-estruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, incluindo o respectivo tratamento, e para o fornecimento de energia eléctrica.

f) Os Parques de Campismo e Caravanismo, deverão responder aos seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:

Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo: áreas para acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares — de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local; Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum; Adopção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades; Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística; Valorização de vistas, do território e da respectiva inserção paisagística.

Artigo 11.º

Espaços florestais

2 — Nas áreas incluídas nestes espaços é interdito o loteamento urbano, admitindo-se no entanto a edificação de instalações, de residência própria do proprietário-agricultor de exploração agrícola de apoio às actividades agrícolas ou florestais, Empreendimentos Turísticos Isolados nos termos do disposto nas alíneas constantes do n.º 4 e n.º 8 do artigo 10.º

Artigo 12.º

Espaços naturais e culturais

9 — Nestas áreas, a edificabilidade limitar-se-á a instalações agrícolas de residência própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola nas condições definidas no n.º 4 do artigo 10.º, Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI — São admitidos os seguintes tipos de empreendimentos turísticos: Estabelecimentos Hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, actividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.); Empreendimentos de TER; Empreendimentos de turismo de habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo e empreendimentos de turismo da natureza), desde que os prédios se integrem totalmente na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos seguintes parâmetros:

a) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;

b) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 500 m²;

c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

10 —

11 —

12 —

13 —

14 —

15 — Nestas áreas, a edificabilidade limitar-se-á a instalações agrícolas, turismo ou residência própria do proprietário -agricultor de exploração agrícola nas condições definidas no n.º 4 do artigo 10.º, Empreendimentos Turísticos Isolados ou agro -turismo, desde que os prédios se integrem totalmente na REN, sendo permitidas obras de remodelação, ampliação ou beneficiação, obedecendo aos seguintes parâmetros:

a) O índice de ocupação bruto, incluindo edificações existentes, não pode exceder o valor de 0,02;

b) A superfície total de solo impermeabilizado não pode exceder 500 m²;

c) A altura máxima das edificações, exceptuando silos, depósitos de água e instalações especiais, é de dois pisos.

204037675

Edital n.º 1245/2010

Aprovação do Plano de Pormenor UOP19-A em Alfândão

Dr. Anibal Sousa Reis Coelho da Costa, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo:

Faz público, nos termos dos artigos 81.º, n.º 1 e artigo 148.º, n.º 4, alínea d) do Decreto -Lei n.º 380/99, de 22/09, alterado e republicado pelo Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que o processo do Plano de Pormenor da UOP-19-A em Alfândão, foi aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de 22 de Novembro de 2010, estando o processo concluído e dado não estar sujeito a ratificação, tornando-se o plano de pormenor eficaz com a sua publicação no *Diário da República*.

Para constar e consequentes devidos efeitos se publica o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, nos jornais locais e página oficial da Câmara Municipal na Internet.

25 de Novembro de 2010. — O Presidente da Câmara, *Dr. Anibal Sousa Reis Coelho da Costa*.

Regulamento e Plantas**Plano de Pormenor da U.O.P.19-A de Alfundão****Regulamento do Plano****Plano de Pormenor da zona de expansão urbana
da UOP 19-A— Alfundão**

Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo

Divisão Técnica, Serviço de Ordenamento do Território

**Regulamento do Plano de Pormenor da Zona de Expansão
Urbana de Alfundão****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivos**

O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Urbana de Alfundão, adiante designado por Plano, tem por objectivo principal a criação das bases para que se efectuem tendências e transformações na área referida, definindo os objectivos a atingir e especificando as acções a realizar.

Definir e caracterizar a área de intervenção, a situação fundiária, o desenho urbano, a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação de terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e zonas verdes.

Distribuindo as funções e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, número de pisos e cêrceas. Indicadores relativos às cores e materiais a utilizarem. A estruturação das acções a desenvolver na área de intervenção, e a identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção.

Artigo 2.º**Âmbito e regime**

1 — O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Urbana de Alfundão foi elaborado de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, na redacção actualizada, este constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística da área de intervenção.

2 — O Plano aplica-se em toda a sua área de intervenção delimitada na planta de implantação. Pretende desenvolver e caracterizar propostas de organização espacial na área de intervenção assinalada da Freguesia do Alfundão, definindo a concepção da forma de ocupação para servir de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades Municipais.

3 — A área de intervenção encontra-se delimitada na Planta de Implantação. Os limites estabelecidos para o Plano de Pormenor são: a Nascente estrada Municipal 524; a Poente a uma área de equipamentos e a Rua da Cancelinha; a Norte Largo Dr. Luís Figueira, e a Sul os terrenos incultos e pequenas hortas.

4 — O Plano corresponde a uma das unidades operativas de planeamento e gestão definida no Plano Director Municipal de Ferreira do Alentejo — ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/98, de 18 de Maio —, U.O.P.19-A, classificada como Zona de Expansão Urbana de Alfundão.

Artigo 3.º**Definições**

1 — São estabelecidas as seguintes definições, no âmbito do Regulamento do Plano de Pormenor (PP) e de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de Maio:

a) Área de intervenção do PPA — Área de intervenção do plano é a porção continua do território, delimitada por uma linha poligonal fechada, sobre a qual o plano dispõe.

b) Parcela de terreno — Uma parcela é uma porção de território delimitada física, jurídica ou topologicamente.

c) Área de implantação das construções — A Área de implantação (Ai) de um edifício é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende:

- O perímetro exterior do contacto do edifício com o solo;
- O perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave

d) Área de construção de edifício — A área de construção do edifício é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar

A área de construção é em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

e) Índice de ocupação de solo — O índice de ocupação do solo (Io) é o quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

Ou seja: $Iu = (\Sigma Ai / As) \times 100$;

f) Perímetro Urbano — Um perímetro urbano é uma porção contínua de território classificada como solo urbano.

g) Lote — Um lote é um prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais

h) Índice de utilização do solo — O índice de utilização do solo (Iu) é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

Ou seja: $Iu = \Sigma Ac / As$

i) Coeficiente de ocupação do solo (C.O.S.) — O índice volumétrico (Iv) é o quociente entre a volumetria total (ΣV) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

Ou seja: $Iv = \Sigma V / As$

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O Plano de Pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta actualizada de condicionantes.

2 — O Plano de Pormenor é acompanhado por:

- a) Relatório;
- b) Peças escritas e desenhadas que apoiem as operações de transformação Fundiárias previstas (registo predial);
- c) Programa de execução e plano de financiamento;
- d) Planta de Enquadramento;
- e) Planta da situação existente;
- f) Planta com indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas;
- g) Extractos do regulamento, das plantas de zonamento e condicionantes do PDM de Ferreira do Alentejo;
- h) Planta de Enquadramento;
- i) Plantas com elementos técnicos, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infra-estruturas e equipamentos urbanos.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas, e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Servidão rodoviária

Servidão rodoviária — EM 524. — Aplica-se o disposto no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro; e no Regulamento Geral de Estradas e Caminhos Municipais, Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961.

Artigo 6.º

Protecção ao recinto das escolas primárias

Protecção ao recinto das escolas primárias — Aplica-se o disposto na regulamentação em vigor sobre áreas de protecção a recintos escolares.

Artigo 7.º

Ocupação ou transformação

As regras a observar sobre o uso, ocupação ou transformação nesta área obedecem ao regime jurídico que as disciplina.

CAPÍTULO III

Concepção do espaço e uso do solo

Artigo 8.º

Caracterização por áreas

Existem duas áreas, uma já existente e consolidada, outra que ainda não é urbanizada e é constituída por espaço desocupados

Artigo 9.º

Situação existente

O Plano de Pormenor abrange uma área com cerca de 82170,00m², (8,2170 ha) inserida no núcleo urbano de Alfundão de acordo com definido em PDM.

Na área de intervenção do Plano de Pormenor já se encontram instalados os seguintes equipamentos:

- a) Polidesportivo com pavimento tipo sintético e vedação
- b) Campo de Futebol em terra batida com vedação e balneários
- c) Escola Primária plano do centenário, tipo quatro salas dois sexos e Parque Infantil exterior
- d) Cemitério com uma área de 3346,44 m²;
- e) Centro Cultural com uma área de 1789,64 m²;

A área de intervenção apresenta um sistema viário rudimentar com carência de espaços de estacionamento definidos.

Artigo 10.º

Proposta urbanística

A proposta urbanística consiste num desenho urbano que foi elaborado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Ferreira do Alentejo, que pretende ordenar o modelo de crescimento urbana do local.

A área do Plano Pormenor em relação ao conjunto urbano situa-se na vertente Sul, dos limites periféricos de Alfundão, é constituída por terrenos incultos e pequenas hortas, e os equipamentos já referenciados. A ocupação edificada é constituída por moradias de 1 piso surgindo algumas de 2 pisos.

A proposta elaborada pretende uma transição entre a estrutura urbana tradicional existente na localidade, para uma malha urbana mais reticulada, procura assim criar uma expansão urbana coerente e assegurar diversas ligações urbanas assim como colmatar problemas de estacionamento.

A proposta que se apresenta baseia-se nos seguintes princípios estabelecidos em conformidade com o já referido:

- a) Utilização de tipologias de 2 piso nas moradias Unifamiliar ou na habitação colectiva;

	Área máxima de implantação (metros quadrados)
Colectiva	3 488,80
Habitação Unifamiliar isolada	2 534,40
Habitação Unifamiliar em Banda	6 877,22

- b) Garantir áreas de expansão para equipamentos públicas, nomeadamente para o cemitério e outros equipamentos.

A área de reservada para equipamento (R.E), de 5418,61m², será desenvolvida de acordo com as necessidades que vierem a ser sentidas pela população ao longo do tempo.

Para implementação do plano foi desenvolvida uma rede viária que garante boas acessibilidades a toda a área urbana e se interliga com a existente

SECÇÃO I

Condições especiais às obras de urbanização

Artigo 11.º

Caracterização das obras de urbanização e projectos das obras de urbanização

As obras de urbanização a levar a efeito serão realizadas de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 555/99 (Novo Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação), de 16 de Dezembro, e alterações posteriores.

SECÇÃO II

Disposições relativas à edificação e projectos das edificações

Artigo 12.º

Equipamentos integrados na edificação

A instalação de elementos na envolvente e cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos e ar condicionado, deve ter em consideração a sua integração paisagística, de modo a salvaguardar a qualidade arquitectónica do edifício, da paisagem e dos sistemas de vistas.

Artigo 13.º

Normas Urbanísticas

O presente regulamento do Plano de Pormenor da U.P.G.19-A de Alfundão, destina-se a definir regras e orientações a que obedecerão a ocupação e uso do solo dentro do perímetro definido na Planta de Implantação, com a área definida como U.O.P.19-A de Alfundão pelo Plano Director Municipal:

a) Consideram-se que a construção observe as normas técnicas gerais e específicas da construção, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente RGEU e PDM de Ferreira do Alentejo a quando aplicável;

b) A construção de vedações deverão ser em alvenaria simples sem qualquer decoração e com uma altura constante de 1.50 m;

c) A construção de anexos à habitação só será permitida na parte posterior do lote e afastada pelo menos 2,00 m da habitação, fora da mancha de implantação;

d) Para efeitos de protecção solar, é permitida a colocação de portas pelo interior do vão (veda luz) ou em alternativa estores com caixa interior;

e) As cores e materiais a utilizar nas fachadas dos edifícios deverão apresentar um equilíbrio entre si, de forma a integrarem-se harmoniosamente no espaço urbano da povoação;

f) As fachadas deverão ser pintadas a branco com o soco e as molduras dos vãos nas cores usuais no concelho;

g) Todos os edifícios deverão ser implantados dentro da mancha de implantação definida no Plano de Pormenor, devendo ser cumprido o plano de alinhamento da fachada de acordo com definido no mesmo Plano;

h) A largura dos vãos na fachada principal (frente rua) não deve ser superior a 1,30 m excepto portões de garagem, montras e similares;

i) A altura dos beirados não pode exceder a altura de 6,50 m em relação à cota do passeio;

j) No tardo admite-se o não preenchimento da totalidade do polígono de implantação, devendo no entanto ser executada uma cobertura em telha cerâmica vermelha com pendente igual nas duas águas;

SECÇÃO III

Estrutura da rede viária

Artigo 18.º

Estrutura viária

A estrutura viária está identificada na planta de implantação.

a) As faixas de circulação são revestidas com pavimentos impermeáveis. As áreas de passeio e estacionamento são revestidas com pavimentos semipermeáveis.

Artigo 19.º

Vias de acesso

Vias pedonais e de acesso a estacionamentos:

a) As vias pedonais, incluindo alargamentos e atravessamentos inseridos nos espaços entre parcelas, são revestidas com materiais permeáveis e semipermeáveis;

SECÇÃO IV

Espaços verdes

Artigo 20.º

Espaços exteriores de utilização pública

Os espaços verdes têm funções de estada e de amenização da paisagem e integram equipamentos de recreio e apoio para a prática desportiva informal ao ar livre.

CAPÍTULO IV

Da execução do Plano

Artigo 21.º

Sistema de execução

1 — O plano será executado pelo Sistema de Cooperação com a actuação coordenada entre a Câmara Municipal, a junta de Freguesia e os particulares interessados, cumprindo sempre a programação estabelecida no Programa de Execução do Plano.

2 — A execução do plano obriga a implementação de mecanismos de Perequação Compensatória, relativamente a encargos e benefícios.

Artigo 22.º

Perequação Compensatória

1 — A Perequação Compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do plano, é aplicada à área delimitada da unidade de execução.

2 — Os mecanismos de Perequação utilizados são os constantes no programa de execução.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 23.º

Vinculação

O plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, e de observância vinculativa por todas as entidades públicas e particulares, em todas as operações urbanísticas que na área de intervenção tenham por objecto a ocupação, uso, a transformação do solo e a intervenção no edificado.

Artigo 24.º

Modificações de disposições e omissões

Qualquer caso de modificação e omissão é remetido para as disposições legais aplicáveis.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

