

grandes qualidades humanas são atributos dos quais o trabalho realizado nesta Secretaria de Estado nos últimos oito anos enormemente beneficiou.

Ao amigo incedível quero também deixar o meu mais reconhecido agradecimento.

1-9-95. — A Secretária de Estado do Planeamento e do Desenvolvimento Regional, *Isabel Maria de Lucena Vasconcelos Cruz de Almeida Mota*.

Desp. 18/95. — Exonero, a seu pedido, do cargo de chefe do Gabinete da Secretaria de Estado do Planeamento e do Desenvolvimento Regional o licenciado António Abel da Fonseca Repolho Correia.

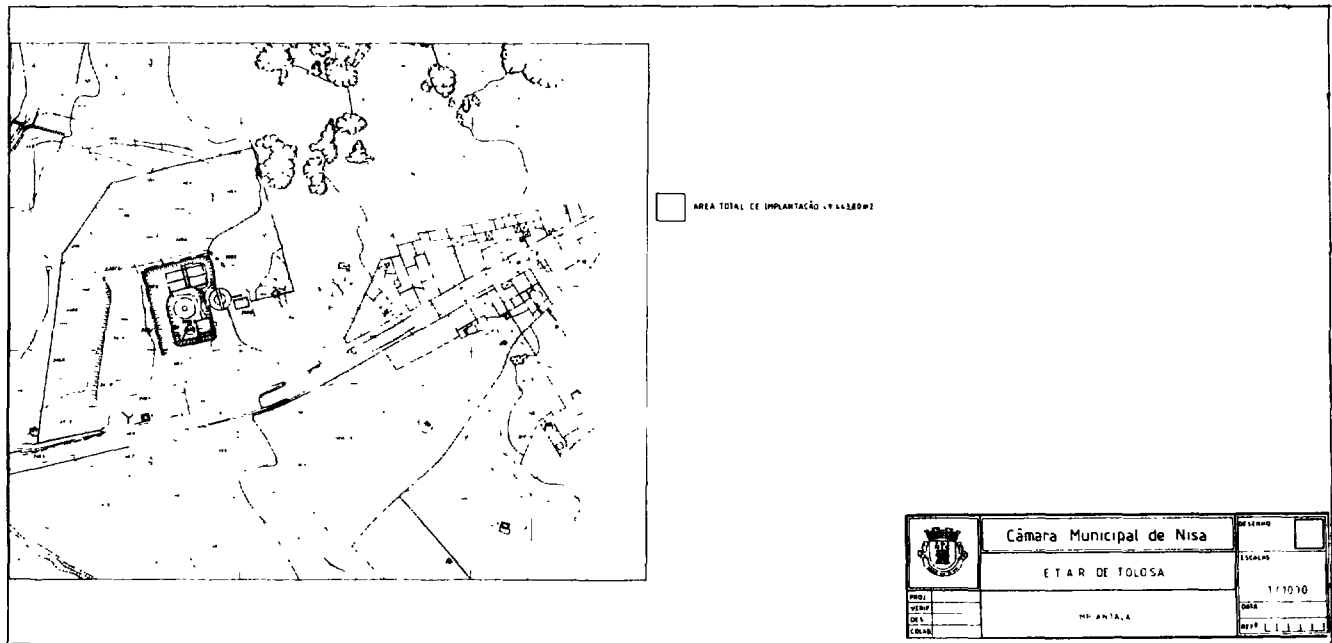
1-9-95. — A Secretária de Estado do Planeamento e do Desenvolvimento Regional, *Isabel Maria de Lucena Vasconcelos Cruz de Almeida Mota*.

Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano

Declaração. — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 11-9-95, a pedido da Câmara Municipal de Nisa, declarou a utilidade pública da expropriação de uma parcela identificada na planta anexa, por ser indispensável à obra de ampliação da ETAR da freguesia de Tolosa.

O referido despacho foi proferido ao abrigo dos arts. 1.º, 3.º, n.º 1, 11.º, n.º 1, al. a), e 12.º, do Código das Expropriações, no uso da competência delegada no Desp. 115/92, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *DR*, 2.ª, de 12-1-93, e tem os fundamentos de facto e de direito constantes da informação técnica n.º 236/DSJ, de 11-9-95, do processo EX.12.12/1-95 desta Direcção-Geral.

22-9-95. — Pelo Director-Geral, *Alfredo Silva Neves*.



Declaração. — Nos termos do art. 18.º do Dec.-Lei 69/90, de 2-3, na redacção do Dec.-Lei 211/92, de 8-10, torna-se público que a Assembleia Municipal de Porto de Mós, por deliberação de 24-2-95, sob proposta da respectiva Câmara, aprovou o denominado «Plano de Pormenor da Várzea de Porto de Mós», cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo a esta declaração.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu em 4-9-95 ao registo do mencionado Plano sob o n.º 02.10.16.00/01.95.PP, nos termos do art. 17.º do mesmo Dec.-Lei 69/90, verificada que foi a sua compatibilidade com o Plano Director Municipal de Porto de Mós, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 81/84, de 14-9.

25-9-95. — Pelo Director-Geral, *Alfredo Silva Neves*.

ANEXO
Regulamento

SECÇÃO I
Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento aplica-se à extensão de território definido como área de intervenção, conforme delimitação na planta de implantação.

Artigo 2.º

Organização do Plano de Pormenor

O Plano de Pormenor é composto pelos seguintes documentos escritos e gráficos:

- Memória descritiva e justificativa;
- Quadro global de dados quantitativos;

Regulamento;
Planta de implantação (síntese).

Artigo 3.º

Abreviaturas e definições utilizadas

- 1 — Área loteável (ALOT). — É a superfície total que limita o lote onde se implantará a construção.
- 2 — Área de implantação máxima (AIM). — É a área medida em projecção zenital das construções.
- 3 — Área máxima de construção (AMC). — É a área dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento e ou arrecadações, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo de índice de construção.
- 4 — Altura da construção (NP). — É a dimensão vertical, medida a partir do ponto de cota média da razante da via de acesso de maior cota até ao ponto mais alto da construção; expressa-se em número de pisos.
- 5 — Habitação unifamiliar. — É a construção destinada a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos. Poderá ser isolada (HUI), geminada (HUG) ou em banda (HUB).
- 6 — Habitação polifamiliar. — É a construção destinada a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos.
- 7 — Edifício de habitação (H). — É a construção destinada à utilização exclusiva para habitação.
- 8 — Edifício misto (M). — É a construção destinada à utilização para habitação e ou serviços/comércio.
- 9 — Densidade média bruta (Dmb). — É a razão entre o número de habitantes previstos que se distribuem numa unidade de ordenamento e a unidade espacial tomada como referência; exprime-se em habitantes/hectare.

Artigo 4.º

Imperatividade do Plano

1 — Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido no artigo 1.º fica sujeita a todos os vínculos e disposições estabelecidos no corpo do presente regulamento.

2 — Caberá à Câmara Municipal de Porto de Mós a resolução de todas as dúvidas e, nos casos omissos, após prévia consulta à equipa autora do presente Plano. Em todas as outras situações prevalecerão as determinações legais em vigor.

SECÇÃO II

Condições gerais de utilização e ocupação do solo

Artigo 5.º

Funções permitidas

1 — As funções permitidas na área de intervenção do Plano são as constantes da planta síntese e do presente regulamento: habitação (H), comércio e ou serviços (C), artesanato não incómodo ou insalubre, equipamento público, estacionamento, garagens particulares e actividades de exploração agrícola.

2 — São interditas as edificações destinadas à indústria, artesanato, garagens e oficinas que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação.

Artigo 6.º

Infra-estruturas

Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às drenagem de águas residuais e pluviais.

Artigo 7.º

Implantação das edificações

1 — As edificações deverão implantar-se nos respectivos lotes de acordo com os afastamentos, alinhamentos, referências, volumetria e áreas de construção projectadas na planta síntese e definidas no presente regulamento, nomeadamente no seu quadro síntese.

2 — As áreas de implantação das edificações poderão sofrer ligeiros ajustes, desde que não afectem as construções contíguas e sempre mediante parecer favorável da Câmara Municipal de Porto de Mós.

3 — Cada grupo contíguo de edificações obedecerá a um projecto unificado, devendo as alterações a propor ser sujeitas a acordo da Câmara Municipal de Porto de Mós. Admite-se que num grupo de construções com continuidade de volumes o parcelamento seja alterado, desde que no conjunto das dimensões totais sejam menores que as previstas ou não as excedam em mais de 1 m para cada uma.

4 — As distâncias mínimas das construções (habitações unifamiliares) aos limites laterais será, no mínimo, de 300 m.

5 — A profundidade máxima das construções de 14 m ou 12,5 m e 18,5 m ao nível da cave e rés-do-chão nas zonas indicadas com 1P.

6 — As varandas ou qualquer elemento balançado não poderão exceder os limites de implantação definidos em mais de 1,5 m.

7 — Exceptua-se no preceituado no n.º 6 a construção existente no lote P1. A mesma apresenta no alçado posterior varandas com 1,8 m, havendo elementos salientes com 3 m.

8 — A implantação das moradias previstas na planta de implantação poderá ser sujeita às alterações decorrentes do projecto de arquitectura desde que não excedam os limites do quadro e os afastamentos regulamentares.

Artigo 8.º

Altura das edificações

1 — A altura das edificações será conforme as estabelecidas na planta síntese e definidas no quadro síntese deste regulamento.

2 — O pé-direito máximo permitido para efeito de contagem do número de pisos é de 3,2 m, excepto em cave, onde não poderá ultrapassar os 3 m.

3 — Para edificações construídas sobre terrenos em declive, consentir-se-á na parte descendente uma tolerância de até 1,2 m.

4 — A cota do piso térreo das edificações não se poderá elevar acima de 0,8 m do lancil da via de acesso principal.

5 — A inclinação máxima da cobertura não poderá exceder a razão de 1:4.

6 — O aproveitamento do vão do telhado para fins habitacionais só deverá ser autorizado quando integrado no campo visual do piso inferior; se tal acontecer, será considerado para a contagem total do número de pisos.

7 — A altura mínima de qualquer corpo balançado referido no artigo anterior que se situe na vertical de um caminho público deverá ser em todos os seus pontos de pelo menos 2,8 m.

Artigo 9.º

Construção de anexos

A construção de anexos no interior do lote deverá ter em consideração:

- 1) Área de implantação < 15% área de construção principal;
- 2) Altura máxima < 2,5 m;

- 3) Não poderão ser construídos entre o plano vertical da fachada posterior da construção principal e o limite do lote confinante com a via de acesso principal;
- 4) É interdito o seu uso para fins habitacionais.

Artigo 10.º

Materiais, acabamento e cores das edificações

1 — É obrigatória a aplicação de materiais de acabamento no estado natural ou em reboco liso.

2 — As edificações deverão ser pintadas de cor clara, uniformemente e de acordo com as cores a aprovar pela edilidade. Admitir-se-ão alterações pontuais, devidamente fundamentadas, não podendo em caso algum exceder a percentagem de 15% da superfície exterior da edificação.

3 — Não carece de autorização a utilização da cor branca.

4 — Ficam sujeitos a estudo de composição cromática, efectuado à escala de 1:50, as imitações de tijolo ou cantaria e os revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados e marmorizados, bem assim como a utilização de betão descofrado em socos e guarnecimento de vãos, não podendo no entanto a soma das suas superfícies exceder a percentagem definida no ponto anterior.

5 — Não é admitida a utilização, nos vãos exteriores das edificações, de alumínio anodizado na cor natural nem o fechamento sob qualquer forma das áreas destinadas a varandas ou terraços das edificações.

6 — As coberturas das edificações deverão ser em telha de cor natural, não podendo ser admitidas as coberturas em fibrocimento, chapa zincada ou plástica ou quaisquer outras que tenham propriedades de reverberação da luz solar.

Artigo 11.º

Desenho das edificações

1 — A área total dos terraços e varandas no último piso não deverá exceder 15% da área de implantação da cobertura.

2 — A largura mínima de um nembro deverá ser de 0,3 m.

Artigo 12.º

Muros e vedações

1 — As vedações entre lotes não poderão exceder 1,8 m de altura, sendo, no máximo, constituídas por muro até 0,5 m e no restante por sebe viva.

2 — A altura máxima das vedações confinantes com a via pública não poderá exceder 1,5 m, sendo aquelas constituídas de acordo com o número anterior.

3 — Possíveis gradeamentos deverão ser pintados de verde-escuro e localizados interiormente à sebe viva de modo a ficarem ocultados da via pública.

Artigo 13.º

Rede viária e estacionamento

1 — A rede viária e a implantação e capacidade dos parques de estacionamento, quer públicos quer privados, obedecerão aos vínculos e disposições estabelecidos na planta de trabalho e nas peças escritas do presente Plano.

2 — O estacionamento diz-se privado quando se efectuar no interior do lote (IL) e público quando se efectuar no exterior do lote (EL).

Artigo 14.º

Percursos e zonas de peões

A implantação das áreas pedonais fica sujeita aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas do presente estudo e desenhados na planta de implantação e terão pavimento apropriado a definir em estudo particular e posterior, a cargo dos requerentes.

Artigo 15.º

Zonas livres e arborizadas

As zonas livres e arborizadas deverão ser implantadas de acordo com o estabelecido na planta de implantação e nas peças escritas do presente estudo e deverão ser tratadas por revestimento do solo ou ajardinamento a definir em estudo particular e posterior, a cargo dos requerentes.

SECÇÃO III

Disposições especiais

Artigo 16.º

Tipologias

1 — Os lotes designados por G1, G2, H1 a H11, J1 a J3, V1 a V4, W1 a W8, X1 a X12 e Y1 a Y3 são destinados a habitação unifamiliar.

2 — Os lotes designados por B1, C1, D1, E1, F1 a F3, L1, L2 e N7 a N10 são destinados a habitação polifamiliar.

3 — Os lotes designados por M1 a M7, N1 a N6, O1 a O3, P1, P2, Q1, Q2, R1 a R3, S1 a S3, T1, U1 e U2 são destinados a edifícios mistos de habitação e comércio.

4 — O lote designado por U3 é destinado a equipamento de saúde. O lote designado por K2 é destinado a zona de equipamento comercial. O lote designado por K1 é destinado a zona de equipamento turístico (hotel).

Artigo 17.º

Projectos de conjunto

1 — Deverão obrigatoriamente ser sujeitas a estudo prévio de conjunto de alçados e volumes, à escala de 1:200, a cargo dos requerentes, as edificações geminadas ou integradas numa banda.

2 — Deverão obrigatoriamente ser sujeitos a projecto comum os lotes que concorram para a definição de um quarteirão ou participem num elemento urbano comum a outro(s).

SECÇÃO IV

Dados quantitativos de ocupação

Artigo 18.º

Quadro síntese quantitativo por lote

As edificações deverão respeitar os quantitativos limites, admitidos para cada lote, conforme os definidos no seguinte quadro, tendo

como unidades de medida o metro linear ou o quadrado, e como referências, o número de lote (REF), o proprietário (PROP), a área loteável (ALOT), a tipologia (TIPO), as funções permitidas (F), o número de pisos (NP), a área de implantação máxima (AIM), a área bruta máxima de construção (AMC), o número máximo de fogos (FG), o estacionamento (EST) e as observações (OBS).

Artigo 19.º

Em relação às linhas de água observar-se-á:

1 — Consideração de zona *non aedificandi* nas faixas marginais com 5 m de largura.

2 — Nas zonas sujeitas à jurisdição hidráulica (leito do curso de água e faixa de 10 m ao longo de cada uma das suas margens e zonas ameaçadas por cheias), todas as construções carecem de prévio licenciamento da Direcção dos Serviços Regionais de Hidráulica do Mondego, mediante apresentação dos respectivos projectos de execução.

3 — É proibido o lançamento em qualquer linha de água de efluentes residuais salvo se os mesmos forem convenientemente depurados em estação adequada, a ser estudada ou definida em fase posterior, de acordo com uma solução global, a qual terá de ter o parecer favorável e ser licenciada pela Direcção dos Serviços de Recursos Humanos do Mondego.

4 — Não são permitidas quaisquer infiltrações de afluentes no solo nem aterros de resíduos na área.

Referência	PROP	ALOT	TIPO	F	NP	AIM	AMC	FG	EST	Observações
B1	A/B	380	HP	H	3	345	1 035	6	E1	
C1	B/C/D	400	HP	H	3	280	840	6	E1	
D1	D/E	400	HP	H	3	280	840	6	E1	
E1	E/F	400	HP	H	3	280	840	6	E1	
F1	F	400	HP	H	3	280	840	6	E1	
F2	F	400	HP	H	3	280	840	6	E1	
F3	F	485	HP	H	3	280	840	6	E1	
G1	G	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
G2	G	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H1	G/H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H2	H/I	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H3	H/I	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H4	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H5	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H6	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H7	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H8	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H9	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H10	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
H11	H	500	HUI	H	2	120	240	1	II	
J1	J	400	HUI	H	2	120	240	1	II	
J2	J/K	300	HUG	H	2	95	190	1	II	
J3	J/K	390	HUG	H	2	95	190	1	II	
K1	K	4 435	Equip. hotelaria	H	2 + Cv	1 800	3 600	1	II	
K2	K	5 735	Equip. comercial	H	R/C	1 360	1 360	1	II	
L1	L	480	HP	H	3	260	780	6	E1	
L2	L	415	HP	H	3	240	720	6	E1	
M1	M/N	275	HP	H+C	3	195	585	6	E1	
M2	M	310	HP	H+C	3	160	480	6	E1	
M3	M	385	HP	H+C	3	200	600	6	E1	
M4	M	195	HP	H+C	3	195	585	6	E1	
M5	M	150	HP	H+C	3	100	300	4	E1	
M6	M	315	HP	H+C	3	200	600	6	E1	
M7	M	618	HP	H+C	3	250	750	6	E1	
N1	N/O	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
N2	N	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
N3	M/N	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
N4	N	400	HP	H+C	3	240	720	6	E1	
N5	N	405	HP	H+C	3	315	795	6	E1	
N6	N	405	HP	H+C	3	315	795	6	E1	
N7	N	395	HP	H	3	265	795	6	E1	
N8	N	485	HP	H	3	385	1 115	6	E1	
N9	N	315	HP	H	3	210	630	6	E1	
N10	N	315	HP	H	3	210	630	6	E1	
O1	O/P	440	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
O2	O/P	361	HP	H+C	3 + Cv	315	795	6	E1	
O3	O/P	520	HP	H+C	3 + Cv	315	795	6	E1	
P1	O/P	398	HP	H+C	3 + Cv	398	940	6	II	
P2	O/P	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
Q1	P/Q	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
Q2	Q/R	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
R1	Q/R	479	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
R2	Q/R	370	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
R3	R	745	HP	H+C	3 + Cv	370	870	6	II	
S1	S	375	HP	H+C	3 + Cv	330	735	6	II	
S2	S/T	270	HP	H+C	3 + Cv	270	680	6	II	
S3	R/S	270	HP	H+C	3 + Cv	270	680	6	II	
T1	S/T/U	305	HP	H+C	3 + Cv	305	865	6	II	

