

**MUNICÍPIO DE ALTER DO CHÃO****Aviso n.º 5887/2020**

*Sumário:* Aprovação do Plano de Pormenor do Aglomerado de Cunheira.

Francisco António Martins dos Reis, Presidente da Câmara Municipal de Alter do Chão, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal de 06 de novembro de 2019, a Assembleia Municipal de Alter do Chão, aprovou em sessão do dia 22 de novembro de 2019, o Plano de Pormenor do Aglomerado de Cunheira, encontrando-se concluído o processo de elaboração do plano, nos termos do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que estabelece o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Mais torna público que, nos termos do artigo 94.º e do n.º 2 do artigo 193.º do citado Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o referido Plano de Pormenor do Aglomerado de Cunheira poderá ser consultado no sítio eletrónico da Câmara Municipal de Alter do Chão, no endereço [www.cm-alter-chao.pt](http://www.cm-alter-chao.pt) ou nos serviços técnicos da Unidade Orgânica Flexível de Obras, Urbanismo e Serviços Urbanos, sitos na Rua Almirante João Azevedo Coutinho, 7440-032 Alter do Chão.

23 de dezembro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Francisco António Martins dos Reis*.

**Deliberação**

Francisco João Velez Roxo, Presidente da Assembleia Municipal do Concelho de Alter do Chão.

Certifica, que a Assembleia Municipal de Alter do Chão, reunida em sessão ordinária, no dia vinte e dois de novembro de dois mil e dezanove, aprovou, por unanimidade, o Plano de Pormenor do Aglomerado de Cunheira, ao abrigo do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, tendo a deliberação sido aprovada em minuta, por unanimidade, nos termos do n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para efeitos de execução imediata.

O Presidente da Assembleia Municipal de Alter do Chão, 22 de novembro de 2019. — *Francisco João Velez Roxo*.

**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto, natureza jurídica e vinculação**

1 — O Plano de Pormenor da Cunheira, Alter do Chão, adiante designado por Plano, foi desenvolvido de acordo com disposto na legislação em vigor.

2 — O Plano tem a natureza de regulamento administrativo e com ele devem adequar-se todos os programas e projetos a realizar na sua área de intervenção.

3 — As disposições do Plano são vinculativas para as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, para os particulares.

**Artigo 2.º****Âmbito territorial**

A área de intervenção do Plano é composta por diferentes áreas de 197 prédios de diferentes proprietários que perfazem uma área de cerca de 19,7 hectares na Freguesia de Cunheira, que

corresponde a parte do perímetro urbano do aglomerado de Cunheira resultante da revisão do Plano Diretor Municipal de Alter do Chão. Trata-se de um Plano de Pormenor que abrange Solo Urbano em 99,7 % e 0,3 % em Solo Rústico e cujos limites se encontram identificados nas peças desenhadas.

### Artigo 3.º

#### Princípios e objetivos gerais

O Plano, tem como objetivos gerais;

a) Proceder à redefinição dos limites dos prédios urbanos existentes na área de intervenção de modo a integrar neles as áreas pertencentes à Junta de Freguesia, (anteriormente cedidas pela CELBI), ocupadas pelos munícipes e identificar as áreas de cedência para espaço público;

b) Regulamentar o uso do solo nos lotes constituídos e nas áreas de cedência, de acordo com o Plano Diretor Municipal e com as condições biofísicas da área de intervenção e envolvente:

i) Articulação das construções avulsas existentes;

ii) Definição das implantações de novas construções de forma a salvaguardar um ordenamento coeso;

iii) A qualificação dos espaços urbanos existentes, a programar e a adequação da sua inter-relação com o núcleo urbano;

c) Aferir o limite do Perímetro urbano da Cunheira de resultante do acerto de cadastro, no extremo Noroeste daquele, e consequente reclassificação em Solo Urbano desse terreno.

### Artigo 4.º

#### Conteúdo documental

1 — Para além do presente Regulamento, o Plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) Planta de implantação, elaborada à escala 1:2 000;

b) Planta de condicionantes, elaborada à escala 1:2 000, assinalando as Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

2 — O Plano é ainda acompanhado por:

a) Relatório e Programa de execução;

b) Pelas peças gráficas:

i) Planta de localização — Escalas várias;

ii) Planta de situação existente — 1/2 000;

iii) Excerto da planta de ordenamento — PDM1/25 000;

iv) Excerto da planta de condicionantes — PDM1/25 000;

v) Planta cadastral — 1/2 000;

vi) Planta da operação de transformação fundiária — 1/2 000;

vii) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal — 1/2 000.

### Artigo 5.º

#### Relação com outros instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do Plano é classificada em Solo Urbano, pelo Plano Diretor Municipal de Alter do Chão.

## Artigo 6.º

## Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, são adotadas as seguintes definições, conforme legislação em vigor.

## CAPÍTULO II

**Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

## Artigo 7.º

## Servidões e restrições

1 — Na área de intervenção do Plano, verifica-se a incidência de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aos quais se aplicará a legislação respetiva em vigor e, quando representáveis graficamente, encontram-se delimitadas na Planta de Condicionantes, designadamente:

## a) Infraestruturas:

- i) Abastecimento de Água;
- ii) Rede Elétrica: Rede Nacional de Transporte de Eletricidade e Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade;
- iii) Estradas e Caminhos Municipais;

## b) Recursos Ecológicos:

- i) Reserva Ecológica Nacional.

2 — As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

3 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública com representação na Planta de Condicionantes não dispensam a consulta da legislação específica, nomeadamente sobre as faixas de proteção e a consulta a traçados mais rigorosos e possível existência de cartografia mais atual.

4 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública resultantes das áreas florestais percorridas por incêndio, tal como indicadas na Planta de Condicionantes, têm que ser atualizadas anualmente pelo Município.

## CAPÍTULO III

**Uso do solo e conceção do espaço**

## Artigo 8.º

## Classificação do solo

1 — O Plano mantém a classificação do solo urbano nas categorias de espaço definidas em Plano Diretor Municipal de Alter do Chão respeitando-se as regras nele definidas.

2 — Devido a alterações na legislação que regula a classificação de solos, as denominações das classes de espaço devem ser atualizadas, com conseqüente alteração por adaptação do PDM, passando assim às seguintes:

- a) Espaço habitacional tipo II, em substituição de Espaço Residencial tipo II;

- b) Espaços de uso especial — Equipamento;  
c) Espaço Cultural, em substituição de Valores culturais, Conjuntos edificados com interesse — C4 Núcleo antigo da Cunheira.

3 — O Plano pretende aferir o limite do Perímetro urbano da Cunheira de resultante do acerto de cadastro, no extremo Noroeste daquele, e conseqüente reclassificação em Solo Urbano desse terreno.

4 — Os limites dos espaços a que se refere o número anterior estão definidos da Planta de Implantação, à escala de 1:2 000.

## SECÇÃO I

### Exceções

#### Artigo 9.º

##### Identificação das exceções

1 — Tendo em conta a natureza excecional do presente plano e de as ocupações se encontrarem consolidadas admitem-se exceções ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos.

2 — Constituem exceção ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos nos artigos anteriores os casos tecnicamente fundamentados e que se apresentam no quadro seguinte:

#### QUADRO 1

##### Identificação das exceções ao regime de edificabilidade nos espaços residenciais urbanizáveis

Lote	Índice de ocupação ( $Io = (SAi/As) \times 100$ )	Área do lote ( $As$ ) (m <sup>2</sup> )	Área coberta ( $Ai$ ) (m <sup>2</sup> )	Área de habitação (m <sup>2</sup> )	Área de anexo (m <sup>2</sup> )	Uso
61 .....	75,93	216,06	164,05	164,05	0	Residencial.
56 .....	89,78	217,03	194,85	129,88	64,97	Residencial.
88 .....	93,29	325,81	303,96	29,38	274,58	Residencial.
109 .....	98,60	413,73	407,93	88,94	318,99	Residencial.
122 .....	88,91	198,94	176,88	55,12	121,76	Residencial.
124 .....	100	104,18	104,18	57,34	46,84	Residencial.
161 .....	70,71	368,06	260,25	95,76	164,49	Residencial.

3 — Os Espaços Canais encontram-se representados na Planta de Ordenamento, e correspondem aos arruamentos incluindo passeios e bolsas de estacionamento.

#### Artigo 10.º

##### Espaços Canais

1 — Os Espaços Canais encontram-se representados na Planta de Ordenamento, e correspondem aos arruamentos incluindo passeios e bolsas de estacionamento.

2 — Na área do Plano encontram-se os troços urbanos de uma estrada municipal (EM) e um caminho municipal (CM), com perfil definido pela ocupação consolidada, tendo de ser respeitado o recuo definido pelas edificações existentes, exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana, conforme PDM.

3 — Nas restantes ruas que servem a área do plano e que apresentam perfil definido pela ocupação consolidada, aplica-se o disposto no número anterior.

4 — Nos locais onde o perfil do espaço canal não esteja definido ou consolidado, como é o caso do Caminho periférico, identificado em Planta de Implantação, este manterá as características

de acesso de serviço ao tardo dos lotes em terra batida, quando intervencionado o perfil deverá respeitar as características predominantes dos arruamentos consolidados exceto em casos em que a Câmara Municipal entenda conveniente fixar novo recuo fundamentado na melhoria da rede viária ou da imagem urbana.

#### Artigo 11.º

##### Acessos e Estacionamento

1 — O acesso aos lotes far-se-á a partir dos arruamentos existentes conforme planta de implantação.

2 — O estacionamento far-se-á nos arruamentos existentes e dentro dos lotes que o preveem.

#### SECÇÃO II

##### Outras disposições

#### Artigo 12.º

##### Operações de Transformação fundiária

1 — A transformação fundiária do presente plano consiste na redefinição dos limites dos prédios urbanos existentes na área de intervenção de modo a integrar neles as áreas pertencentes à Junta de Freguesia, (anteriormente cedidas pela CELBI), ocupadas pelos munícipes e identificar as áreas de cedência para espaço público, todos já consolidados.

2 — Neste âmbito o presente plano define 192 lotes:

- a) 180 lotes são propriedade privada de uso privado;
- b) 12 lotes são propriedade pública de uso público.

3 — Os lotes definidos pelo plano encontram-se já constituídos e inscritos em conservatória destinando-se a presente definição à legalização das áreas pertencentes à Junta de Freguesia, (anteriormente cedidas pela CELBI), e ocupadas pelos munícipes.

4 — Por se tratar de espaço urbano consolidado não se aplicam os parâmetros de dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos definidos em legislação em vigor.

#### Artigo 13.º

##### Obras de urbanização e de Edificação

As obras de urbanização e edificações a ocorrerem na área do plano devem respeitar os índices definidos e a demais legislações aplicáveis em vigor.

#### CAPÍTULO IV

##### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 14.º

##### Perequação

Tendo em conta a natureza excecional do presente plano e de as ocupações se encontrarem consolidadas não há lugar a perequação.



## Artigo 15.º

**Cedências**

No presente plano há lugar a cedência de área para o domínio público, conforme o quadro 2:

## QUADRO 2

**Cedências**

Natureza	Uso	Artigo 643 (parcela 1 e 2 (verde + azul) do artigo 132 CELBI)	Artigo 644 (parcela 3 e 4 (parte) (laranja + amarelo) do artigo 132 CELBI)	Artigo 646 (parcela 4 (parte amarelo) do artigo 132 CELBI)	Artigo 647 (parcela 5 (rosa) do artigo 132 CELBI)	Artigo 642 (do artigo 89 CELBI)
Espaço público . . .	Espaço canal . . .	9 944,38	6 393,62	14 590,38	2 337,10	1 640,81

## Artigo 16.º

**Programa de Execução**

O presente Plano apresenta Plano de financiamento e fundamentação e justificação económica e financeira, abreviadamente designado por Programa de Execução e Financiamento, e respetivo faseamento de execução.

## Artigo 17.º

**Financiamento e Encargos com as operações urbanísticas**

Os encargos com as operações urbanísticas são da responsabilidade dos proprietários dos lotes constituídos, não tendo o município qualquer encargo financeiro na implementação deste Plano.

## Artigo 18.º

**Alteração por adaptação**

As definições resultantes do presente plano não têm enquadramento no Plano Diretor Municipal de Alter do Chão, havendo necessidade a uma alteração deste por adaptação, para integrar exceções pontuais à aplicação dos índices urbanísticos.

## Artigo 19.º

**Vigência**

- 1 — A execução do plano não terá um período de vigência, conforme legislação em vigor.
- 2 — A revisão, suspensão ou revogação do plano poderá ocorrer no âmbito da legislação em vigor.

## Artigo 20.º

**Omissões**

Em tudo o que o presente Regulamento for omissos aplicam-se os regulamentos da especialidade e demais legislação em vigor.

## Artigo 21.º

**Entrada em Vigor**

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

53880 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/Planta\\_fundiaria\\_prevista.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/Planta_fundiaria_prevista.jpg)

53883 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond\\_53883.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_53883.jpg)

53912 — [http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp\\_53912.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_53912.jpg)

613158689