



MUNICÍPIO DE AVIS

Aviso n.º 2821/2020

Sumário: Aprovação da 1.ª Alteração ao Plano Pormenor da Zona HE3 do PU de Avis.

Alteração ao Plano de Pormenor da Zona HE3 do PU de Avis

Nuno Paulo Augusto da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Avis torna público, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 e da publicitação prevista na legislação em vigor, que a Assembleia Municipal, em reunião de 30 de setembro de 2019, mediante proposta da Câmara Municipal, de 24 de julho de 2019, deliberou aprovar a Alteração ao Plano de Pormenor da Zona HE3 do PU de Avis, que consiste em ajustar alinhamentos, áreas e relocalizar usos para as frações destinadas a equipamentos e espaços verdes, bem como reajustar a malha urbana. A alteração ao Plano de Pormenor em epígrafe entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

15 de outubro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Nuno Paulo Augusto da Silva*.

Assembleia Municipal de Avis

Deliberação

A assembleia deliberou, por unanimidade, aprovar a alteração ao Plano de Pormenor da Zona HE3 do PU de Avis.

30 de setembro de 2019. — O Presidente da Assembleia, *Manuel Maria Libério Coelho*.

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Habitacional de Avis — Zona He3 do Plano de Urbanização de Avis

(alterações)

Artigo único

Os números 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3, 4, 5, 6, 6.1, 6.3, 6.7, Quadro I, 7.1, 7.2, 9, 10, 11, 13, 13.1, 13,2 e 14 do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Expansão Industrial de Avis, publicado na Portaria n.º 225/97, de 2 de Abril, no *Diário da República*, 1.º série-B, n.º 77, passam a ter a seguinte redação:

- 1 —
- 2 —
- 2.1 — Lotes destinados a equipamento — 27.382 m²
- 2.2 — Lotes destinados a edifícios mistos: comércio, serviços e habitação — 30.525 m²
- 2.3 — Frações destinadas a espaços verdes — 14.277 m²
- 2.4 — Arruamentos e estacionamento — 28.706 m²
- 3 — Área total de construção em edifícios de habitação, comércio e serviços — 16.550 m²
- 4 — Área total de implantação de edifícios de habitação, comércio e serviços — 11.060 m²
- 5 — População previsível — 341 habitantes.
- 6 — Lotes destinados a equipamentos, habitação, comércio e serviços:
- 6.1 — Designação do lote ou fração;
- 6.2 —
- 6.3 — Área do lote ou fração;
- 6.4 —
- 6.5 —
- 6.6 —
- 6.7 — Área de construção;
- 6.8 —



QUADRO I

Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
Equipamentos existentes							
E 1	Lar/Centro de dia	6.450					
E 2	Parque infantil	2.970					
E 3	Centro de Saúde	8.610					
E 4	Campo de ténis	2.938					
Equipamentos propostos							
E 5	Cresce, A.T.L. e Jardim de Infância	2.924					
E 6	Retirado	0					
E 7(antigo N4)	Instalações da GNR	3.490					
Edifícios mistos							
M 1	Habitação/Comércio	549	2	1	T3/T4	240	130
M 2	Habitação/Comércio	672	2	1	T4 ou SUP	240	210
Edifícios de habitação unifamiliar							
Agrupados em banda							
B 1		348	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 2		228	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 3		229	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 4		229	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 5		338	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 6		298	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 7		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 8		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 9		230	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 10		246	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 11		237	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 12		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 13		417	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 14		228	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 15		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 16		235	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 17		312	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 18		295	2	1	T4 ou SUP	240	130



Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
B 19		230	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 20		230	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 21		295	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 22		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 23		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 24		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 25		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 26		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 27		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 28		363	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 29		502	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 30		354	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 31		354	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 32		497	2	1	T4 ou SUP	240	140
Isolados							
I 1		508	2	1	T4 ou SUP	240	155
I 2		509	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 3		442	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 4		438	2	1	T4 ou SUP	240	125
I 5		525	2	1	T4 ou SUP	240	160
I 6		602	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 7		595	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 8		529	2	1	T4 ou SUP	240	160
I 9		537	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 10		547	2	1	T4 ou SUP	240	170
I 11		638	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 12		618	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 13		761	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 14		668	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 15		633	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 16		460	2	1	T4 ou SUP	240	140
I 17		460	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 18		460	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 19		436	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 20		428	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 21		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 22		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 23		440	2	1	T4 ou SUP	240	180



Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
I 24		428	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 25		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 26		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 27		408	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 28		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 29		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 30		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 31		585	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 32		518	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 33		499	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 34		795	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 35		821	2	1	T4 ou SUP	240	230
I 36		897	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 37		718	2	1	T4 ou SUP	240	180
Espaço verde natural a manter							
N 1	Rural.....	11.781					
N 2	Urbano	414					
N 3	Urbano	348					
N 4 (novo E7)	Urbano	0					
N 5	Urbano	0					
N 6	Urbano	0					
N 7	De proteção	1.243					
N 8 (parte do antigo E6)	De proteção	491					



7 — Áreas de construção e de implantação complementares (integradas na habitação e anexos). — Serão consideradas áreas de construção e áreas de implantação complementares e supranumerárias, para além das indicadas no n.º 6, as seguintes:

7.1 — Para os lotes destinados a edifícios de habitação unifamiliar isolada:

- a)
- b)
- c)

7.2 — Para os lotes destinados a edifícios de habitação unifamiliar em banda aplicam-se, quando possível, as regras descritas nas alíneas a), d) e e) do n.º 7.1.

8 —

9 — Junção de lotes — Os lotes destinados a moradias isoladas poderão ser agrupadas, nunca mais do que a duas, dando origem a um lote único, passando a área de construção, assim como a área de implantação, a ser, em cada agrupamento, igual ao somatório das áreas atribuídas a cada um dos lotes.

10 — Estacionamento automóvel. — Cada lote destinado a habitação terá de prever na construção ou a descoberto, no seu interior, lugar para o estacionamento mínimo de dois carros.

11 — Usos dos edifícios. — Nos edifícios destinados à habitação poderão eventualmente ocorrer outros usos, tais como: pequeno comércio diário, hotelaria e serviços (consultórios, gabinetes, ateliers, etc.).

Estes usos terão de ser previamente autorizados pela Câmara Municipal de Avis, depois de ponderar que não existe qualquer incompatibilidade com a função residencial.

12 —

13 — Afastamentos, alinhamentos e recuos:

13.1 — As construções habitacionais nos lotes para habitação unifamiliar isolada (I1 a I34), com frente igual ou superior a 20 m, possuirão os seguintes afastamentos mínimos e recuos obrigatórios:

- Frente, ao passeio: 3 m;
- Lateral, ao lote contíguo: 5 m;
- Tardoz, ao lote contíguo: 6 m.

A fachada lateral poderá possuir um afastamento mínimo de 3 m ao lote contíguo, se esta fachada não possuir aberturas para compartimentos, tais como salas e quartos. Poderão estas fachadas possuir aberturas de iluminação e ventilação para instalações sanitárias, escadas, corredores, etc., se colocadas a uma altura que não interfira na privacidade do lote contíguo.

13.2 — As construções habitacionais nos lotes para habitação unifamiliar em banda (B1 a B28) possuirão os seguintes afastamentos mínimos e recuos obrigatórios:

- Frente, ao arruamento: 3 m;
- Tardoz, ao lote contíguo: 6 m.

13.3 — Os afastamentos mínimos, alinhamentos de fachada e recuos, referentes aos polígonos de implantação dos lotes E1, E7, M2, B28 a B32 e I35 a I37 estão representados na Planta de Implantação. Salvaguardando-se o Lote E7 que não dispõe de recuo obrigatório, somente um recuo mínimo de 4 m.

14 — Faseamento do plano de pormenor. — A implementação do Plano de Pormenor será faseada em função do programa de execução de infraestruturas:

- 1.ª fase — Rua B, Rua D, Impasses D1 e D2 e parte da Rua A (do entroncamento com a Rua D ao acesso ao parque de máquinas);
- 2.ª fase — parte da Rua A (do entroncamento com a Rua D ao acesso ao Centro de Saúde) e Rua E;
- 3.ª fase — Rua C e Impasse B;



4.ª fase — Ligação viária da Praceta da Nossa Senhora da Orada com Rua D. João I, estacionamento público junto do lote E7 e prolongamento da Rua Capitão Salgueiro.

Este faseamento poderá, em qualquer momento, ser ajustado por decisão da Câmara Municipal de Avis.

Republicação do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona de Expansão Habitacional de Avis — Zona HE3 do Plano de Urbanização de Avis

Artigo único

Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Expansão Industrial de Avis, passa a ter a seguinte redação:

- 1 — Área total de intervenção — 100.890 m²
- 2 — Fracionamento:
 - 2.1 — Lotes destinados a equipamento — 27.382 m²
 - 2.2 — Lotes destinados a edifícios mistos: comércio, serviços e habitação — 30.525 m²
 - 2.3 — Frações destinadas a espaços verdes — 14.277 m²
 - 2.4 — Arruamentos e estacionamento — 28.706 m²
- 3 — Área total de construção em edifícios de habitação, comércio e serviços — 16.550 m²
- 4 — Área total de implantação de edifícios de habitação, comércio e serviços — 11.060 m²
- 5 — População previsível — 341 habitantes.
- 6 — Lotes destinados a equipamentos, habitação, comércio e serviços:
 - 6.1 — Designação do lote ou fração;
 - 6.2 — Uso;
 - 6.3 — Área do lote ou fração;
 - 6.4 — Número de pisos;
 - 6.5 — Número de fogos;
 - 6.6 — Tipologia dos fogos;
 - 6.7 — Área de construção;
 - 6.8 — Área de implantação;



QUADRO I

Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
Equipamentos existentes							
E 1	Lar/Centro de dia	6.450					
E 2	Parque infantil	2.970					
E 3	Centro de Saúde	8.610					
E 4	Campo de ténis	2.938					
Equipamentos propostos							
E 5	Cresce, A.T.L. e Jardim de Infância	2.924					
E 6	Retirado	0					
E 7(antigo N4)	Instalações da GNR	3.490					
Edifícios mistos							
M 1	Habitação/Comércio	549	2	1	T3/T4	240	130
M 2	Habitação/Comércio	672	2	1	T4 ou SUP	240	210
Edifícios de habitação unifamiliar							
Agrupados em banda							
B 1		348	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 2		228	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 3		229	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 4		229	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 5		338	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 6		298	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 7		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 8		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 9		230	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 10		246	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 11		237	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 12		216	2	1	T4 ou SUP	170	105
B 13		417	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 14		228	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 15		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 16		235	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 17		312	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 18		295	2	1	T4 ou SUP	240	130



Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
B 19		230	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 20		230	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 21		295	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 22		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 23		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 24		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 25		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 26		286	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 27		220	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 28		363	2	1	T4 ou SUP	240	130
B 29		502	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 30		354	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 31		354	2	1	T4 ou SUP	240	140
B 32		497	2	1	T4 ou SUP	240	140
Isolados							
I 1		508	2	1	T4 ou SUP	240	155
I 2		509	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 3		442	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 4		438	2	1	T4 ou SUP	240	125
I 5		525	2	1	T4 ou SUP	240	160
I 6		602	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 7		595	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 8		529	2	1	T4 ou SUP	240	160
I 9		537	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 10		547	2	1	T4 ou SUP	240	170
I 11		638	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 12		618	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 13		761	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 14		668	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 15		633	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 16		460	2	1	T4 ou SUP	240	140
I 17		460	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 18		460	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 19		436	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 20		428	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 21		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 22		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 23		440	2	1	T4 ou SUP	240	180



Designação do lote /fração	Uso	Área do lote/ fração (m ²)	Número de pisos	Número de fogos	Tipologia dos fogos	Área total de construção (m ²)	Área de Implantação (m ²)
I 24		428	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 25		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 26		440	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 27		408	2	1	T4 ou SUP	240	180
I 28		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 29		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 30		520	2	1	T4 ou SUP	240	210
I 31		585	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 32		518	2	1	T4 ou SUP	240	165
I 33		499	2	1	T4 ou SUP	240	130
I 34		795	2	1	T4 ou SUP	240	200
I 35		821	2	1	T4 ou SUP	240	230
I 36		897	2	1	T4 ou SUP	240	240
I 37		718	2	1	T4 ou SUP	240	180
Espaço verde natural a manter							
N 1	Rural.....	11.781					
N 2	Urbano	414					
N 3	Urbano	348					
N 4 (novo E7)	Urbano	0					
N 5	Urbano	0					
N 6	Urbano	0					
N 7	De proteção	1.243					
N 8 (parte do antigo E6)	De proteção	491					

7 — Áreas de construção e de implantação complementares (integradas na habitação e anexos). — Serão consideradas áreas de construção e áreas de implantação complementares e supranumerárias, para além das indicadas no n.º 6, as seguintes:

7.1 — Para os lotes destinados a edifícios de habitação unifamiliar isolada:

- a) Garagem e arrumos em semicave quando o desnível do terreno o permite;
- b) Garagens integradas nos edifícios de habitação, em rés-do-chão, quando a sua área não ultrapasse 30 m²;
- c) Garagens construídas nos logradouros de tardoiz nas seguintes condições:

Pé-direito máximo: 2,20 m;
Profundidade máxima: 6 m;
Superfície total: 30 m².

Estas garagens, com os mesmos condicionamentos, poderão ser construídas nos logradouros laterais na continuidade da edificação habitacional, quando existir acordo entre os proprietários dos lotes contíguos de tal modo que ambos construam as garagens do mesmo lado, ficando estas geminadas;

d) Construções integradas ou não no edifício de habitação destinadas a equipamentos técnicos de apoio à habitação, tais como: bombagens, ar condicionado, grupo elétrico de emergência;

e) Construções integradas ou não em edifícios de habitação, com a área máxima de 12 m², destinadas a outros apoios, tais como: armazenagem de lenha, equipamentos de jardinagem, etc. Estes apoios quando construídos em anexo obedecerão às seguintes condições:

Local preferencial: logradouro de tardoiz;
Pé-direito máximo: 2,2 m;
Profundidade máxima: 3 m.

7.2 — Para os lotes destinados a edifícios de habitação unifamiliar em banda aplicam-se, quando possível, as regras descritas nas alíneas a), d) e e) do n.º 7.1.

8 — Pisos acima do solo. — Os edifícios de habitação e mistos terão a altura dominante de 2 pisos. Quando a topografia do terreno o permita, poderão possuir 3 pisos, sendo o primeiro em semicave.

9 — Junção de lotes — Os lotes destinados a moradias isoladas poderão ser agrupadas, nunca mais do que a duas, dando origem a um lote único, passando a área de construção, assim como a área de implantação, a ser, em cada agrupamento, igual ao somatório das áreas atribuídas a cada um dos lotes.

10 — Estacionamento automóvel. — Cada fração destinada a habitação terá de prever na construção ou a descoberto, no seu interior, lugar para o estacionamento mínimo de dois carros.

11 — Usos dos edifícios. — Nos edifícios destinados à habitação poderão eventualmente ocorrer outros usos, tais como: pequeno comércio diário, hotelaria e serviços (consultórios, gabinetes, ateliers, etc.).

Estes usos terão de ser previamente autorizados pela Câmara Municipal de Avis, depois de ponderar que não existe qualquer incompatibilidade com a função residencial.

12 — Vedações. — Os logradouros das moradias serão separados por muros ou sebes de arbustos com a altura de 1,2 m.

13 — Afastamentos, alinhamentos e recuos:

13.1 — As construções habitacionais nos lotes para habitação unifamiliar isolada (I1 a I34), com frente igual ou superior a 20 m, possuirão os seguintes afastamentos mínimos e recuos obrigatórios:

Frente, ao passeio: 3 m;
Lateral, ao lote contíguo: 5 m;
Tardoiz, ao lote contíguo: 6 m.

A fachada lateral poderá possuir um afastamento mínimo de 3 m ao lote contíguo, se esta fachada não possuir aberturas para compartimentos, tais como salas e quartos. Poderão estas fachadas possuir aberturas de iluminação e ventilação para instalações sanitárias, escadas, corredores, etc., se colocadas a uma altura que não interfira na privacidade do lote contíguo.

13.2 — As construções habitacionais nos lotes para habitação unifamiliar em banda (B1 a B28) possuirão os seguintes afastamentos mínimos e recuos obrigatórios:

Frente, ao arruamento: 3 m;
Tardoz, ao lote contíguo: 6 m.

13.3 — Os afastamentos mínimos, alinhamentos de fachada e recuos, referentes aos polígonos de implantação dos lotes E1, E7, M2, B28 a B32 e I35 a I37 estão representados na Planta de implantação. Salvaguardando-se o Lote E7 que não dispõe de recuo obrigatório, somente um recuo mínimo de 4 m.

14 — Faseamento do plano de pormenor. — A implementação do Plano de Pormenor será faseada em função do programa de execução de infraestruturas:

1.ª fase — Rua B, Rua D, Impasses D1 e D2 e parte da Rua A (do entroncamento com a Rua D ao acesso ao parque de máquinas);

2.ª fase — parte da Rua A (do entroncamento com a Rua D ao acesso ao Centro de Saúde) e Rua E;

3.ª fase — Rua C e Impasse B;

4.ª fase — Ligação viária da Praceta da Nossa Senhora da Orada com Rua D. João I, estacionamento público junto do lote E7 e prolongamento da Rua Capitão Salgueiro.

Este faseamento poderá, em qualquer momento, ser ajustado por decisão da Câmara Municipal de Avis.

Avis, junho de 2019

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

52925 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_52925_Implantacao.jpg

52925 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PImp_52925_ImplantacaoAlteracao.jpg

52926 — http://ssaigt.dgterritorio.gov.pt/i/PCond_52926_PDMCondicionantes.jpg

613009786