

## MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

### Portaria n.º 910/94

de 13 de Outubro

A Assembleia Municipal de Avis aprovou, em 15 de Julho de 1994, o Plano de Urbanização de Avis.

Considerando que foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Considerando os pareceres emitidos pela Comissão de Coordenação da Região do Alentejo, JAE — Direcção de Estradas do Distrito de Portalegre, Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, Instituto Português do Património Cultural, Direcção Regional de Educação do Sul, Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais, Administração Regional de Saúde de Portalegre, EDP — Electricidade de Portugal, S. A., Direcção-Geral do Turismo, Direcção-Geral de Transportes Terrestres e Direcção-Geral do Ordenamento do Território;

Considerando que se verificou a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, a sua articulação com outros planos municipais eficazes e com os demais planos, programas e projectos de interesse para o município ou supramunicipal, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março;

Ao abrigo do n.º 4 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e da delegação de competências conferida pelo Despacho n.º 52/93, do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 25 de Setembro:

Manda o Governo, pelo Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, que seja ratificado o Plano de Urbanização de Avis, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo à presente portaria, dela fazendo parte integrante.

Ministério do Planeamento e da Administração do Território.

Assinada em 15 de Setembro de 1994.

O Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, *João António Romão Pereira Reis*.

### Regulamento do Plano de Urbanização de Avis

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Âmbito territorial e legislação aplicável

1 — Âmbito territorial — a área objecto do Plano de Urbanização de Avis é a constante da planta de síntese anexa a este Regulamento e compreende a área integrada no perímetro urbano assinalado.

2 — Legislação aplicável — o Plano de Urbanização de Avis foi elaborado em conformidade com o Decreto-Lei n.º 561/71, de 17 de Dezembro, e Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março. A implementação das áreas de expansão será precedida de plano de pormenor,

ao abrigo do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e ou de projectos de loteamento em conformidade com o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, e demais legislação em vigor.

##### Artigo 2.º

##### Definições

Para efeitos de regulamento, adoptam-se as seguintes definições:

1 — Perímetro urbano — o perímetro urbano é determinado pelo conjunto do espaço urbano, do espaço urbanizável e dos espaços industriais contíguos.

2 — Superfície total (St) — superfície total de um ou mais prédios rústicos, é a área contida no perímetro urbano, qualquer que seja o uso do solo preconizado no Plano, e que engloba a superfície urbana e urbanizável e as áreas necessárias à construção de equipamentos públicos ou de interesse colectivo.

3 — Superfície urbanizável (Su) — superfície urbanizável é a parcela rústica que constitui parte ou a totalidade de um ou mais prédios rústicos definida no Plano como edificável e que inclui as áreas de implantação das novas construções, os logradouros privados e as áreas destinadas às obras de arruamentos, praças, estacionamento, logradouros públicos e corredores de infra-estruturas.

4 — Fogo — habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, tendo como referências para as áreas urbanizáveis e a preencher:

Número médio de habitantes por fogo — três;  
Superfície de pavimentos por habitante — 33 m<sup>2</sup>.

5 — Construção nova — implementação de projecto de obra de raiz incluindo pré-fabricados.

6 — Recuperação de construção existente — obra de renovação que pressupõe a manutenção do volume e traça do edifício existente.

7 — Ampliação de construção existente — obra que pressupõe aumento volumétrico do edifício existente com ou sem recuperação de parte existente.

8 — Alteração da construção existente — obra que por qualquer forma modifica a compartimentação, a forma e a construção existente.

9 — Altura (A), altura máxima [A(m)] — altura de um edifício é a distância vertical medida do pavimento do passeio ou rua, junto ao edifício, ao ponto mais alto da fachada utilizável, ou o número de pisos, quando a distância entre pavimentos não ultrapasse os 3 m.

10 — Superfície do pavimento — é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo acessos verticais e horizontais) acima e abaixo do solo, de edifícios construídos ou a construir.

Excluem-se das superfícies de pavimento atribuídas pela aplicação do índice de construção as seguintes situações:

Terraços descobertos;  
Varandas descobertas;  
Garagem para estacionamento;  
Serviços técnicos de apoio aos edifícios, tais como: postos de transformação, centrais de emergência, caldeiras, ar condicionado, bombagem de água e esgotos, etc.;  
Galerias e escadas exteriores comuns;  
Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertas pela edificação;  
Sótãos não habitáveis.

11 — Densidade bruta (Db) — quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a área total do terreno onde estes se localizam, incluindo a rede viária e a área afecta a instalações e equipamentos sociais e públicos.

12 — Índice de construção (Ic) — é o quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear; se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será utilizado para efeito do cálculo de índice de construção, a menos que o contrário esteja previsto em plano municipal de ordenamento do território.

13 — População previsível (Pp) — população previsível é a aplicação da densidade bruta (Db) à superfície urbanizável (Su).

#### CAPÍTULO II

#### Zonamento

##### Artigo 3.º

##### Áreas habitacionais, para a indústria, serviços e equipamentos de interesse e utilização colectiva — Zonamento genérico

1 — As áreas habitacionais são designadas por consolidadas ou em expansão, consoante o seu grau de preenchimento com construções de uso habitacional ou outro, com predomínio do primeiro.

1.1 — Áreas urbanas consolidadas (HC) — abrangem as áreas mais antigas da vila que mantêm carácter próprio de unidade e ambiente, assim como as áreas recentes onde não se prevêem alterações profundas.

1.2 — Áreas urbanas em expansão (HE) — abrangem as áreas recentes pouco preenchidas e as devolutas para onde se prevê o crescimento da vila.

2 — As áreas destinadas à indústria, serviços e equipamentos de interesse e utilização colectiva, estão integradas no perímetro urbano com usos não habitacionais.

2.1 — Áreas destinadas à indústria, serviços e armazenagem (SI) — as novas áreas destinadas a estes usos vão localizar-se preferencialmente na periferia do aglomerado.

2.2 — Áreas destinadas a equipamentos (Eq) — as áreas destinadas a equipamentos exigentes de grandes superfícies localizam-se na periferia do aglomerado.

## CAPÍTULO III

### Áreas operacionais — Áreas habitacionais

#### Artigo 4.º

##### HC I — Núcleo urbano histórico

Área correspondente ao interior das muralhas, ao núcleo que se desenvolve a sul até à Rua das Cantinas, e a norte, núcleo que se afunilou até à margem da ribeira. Área urbana mais antiga, conjunto mais importante do património arquitectónico de Avis. Esta área exige um plano de salvaguarda e o respeito pela protecção às muralhas, monumento nacional por Decreto de 16 de Junho de 1910.

1 — Os edifícios de habitação e de uso público só poderão ser demolidos e substituídos por outros edifícios quando o seu estado de conservação e de resistência estrutural não admita recuperação.

2 — Barracões e edifícios de antigas oficinas e de armazenagem só poderão ser demolidos e substituídos por outros edifícios quando a autarquia reconhecer não haver interesse na sua reconversão.

3 — Barracões e anexos existentes nos logradouros só poderão ser demolidos e substituídos por outros quando essas alterações beneficiem, complementando, sob o ponto de vista de conforto ou funcional, as edificações a que estão adstritas.

4 — As ampliações dos edifícios para os logradouros obedecerão aos seguintes condicionamentos:

4.1 — Ter como funções a complementaridade do fogo ou de instalações de serviços quando se trate de melhorar as condições de habitabilidade ou de higiene.

4.2 — As ampliações não podem ter acesso próprio nem se constituírem em fogos individualizados.

4.3 — Não deverá ser permitida a construção de anexos.

5 — Nas áreas devolutas resultantes da demolição de edifícios em ruínas, poder-se-ão construir novos edifícios, mantendo sensivelmente o volume das construções que os antecederam no mesmo local, respeitando a imagem arquitectónica do conjunto.

6 — As novas construções executadas em conformidade com os números anteriores não deverão ter funções que introduzam grande caudal de tráfego automóvel, ligeiro ou pesado.

7 — As alterações no interior dos edifícios correntes, não classificados, são permitidas quando se trate de melhorar as condições de uso e habitabilidade.

8 — As fachadas não deverão ser alteradas. Na impossibilidade, a alteração de fachadas em parte ou na totalidade é solucionada tendo em conta as novas relações com a totalidade do edifício e edifícios contíguos.

9 — Construções precárias em espaços públicos, como quiosques e outros postos de venda e de exposição, devem possuir uniformidade nos materiais utilizados, ser cuidados na forma, na cor e na implantação.

10 — A cor a aplicar em construções reparadas, recuperadas ou novas deve acompanhar a cor dominante, o branco. A aplicação de outras cores diferentes do branco deve atender aos tons tradicionais e ser enquadrada no ambiente urbano.

11 — A aplicação de materiais de revestimento das fachadas diferentes do reboco pintado ou caiado terá de ser objecto de estudo sujeito à aprovação da autarquia.

#### Artigo 5.º

##### Património edificado

O património referenciado, com excepção do padrão, situa-se na zona HC1.

1 — Monumentos nacionais — Castelo de Avis (a) (Decreto-Lei de 16 de Junho de 1910).

2 — Imóveis de interesse público:

Pelourinho de Avis (b) (Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933);

Conjunto do antigo Convento da Ordem de São Bento de Avis (c) (Decreto n.º 37 450, de 16 de Junho de 1949).

3 — Valores edificados não classificados — património edificado identificado no inventário artístico de Portugal de Luís Keil:

Igreja do Convento de São Bento de Avis (d);

Igreja Matriz (e);

Capela da Misericórdia (aro e portão com frontão e escudo de armas) (f);

Casa nobre (edifício dos antigos Paços do Concelho) (g);

Portão (actual Rua do Dr. António José de Almeida, 8) (h);

Casa antiga (Rua do Dr. Manuel Arriaga, junto à Porta do Anjo) (i);

Padrão (submerso na albufeira do Maranhão — não referenciado).

4 — A protecção às edificações descritas nos n.ºs 1 e 2 deste artigo são as que constam na legislação específica.

5 — Os valores edificados não classificados descritos no n.º 3 deste artigo ficam sujeitos, enquanto não merecerem classificação e protecção às seguintes normas:

a) Qualquer pretensão de intervenção, recuperação ou alteração destas edificações fica sujeita a licenciamento municipal;

b) As construções ou alterações do uso do solo na área envolvente do imóvel ou construção, referidas na alínea anterior, até 50 m, contados a partir dos seus limites, ficam sujeitas a licenciamento municipal;

c) O licenciamento municipal de obras no âmbito das descritas nas alíneas a) e b) deste número deverá ser precedido de parecer dos serviços do património municipal, se existirem, e ou de outras entidades públicas ou privadas de reconhecida idoneidade sobre a matéria.

#### Artigo 6.º

##### HC 2

Área de transição que separa o núcleo histórico do tecido urbano recente. Área de implantação recente de equipamento de uso e interesse público como o mercado, a sede da junta de freguesia e instalações bancárias.

1 — Esta área está sujeita aos mesmos condicionamentos da área HC 1, excepto para os espaços livres que poderão ser ocupados como habitação ou equipamentos.

2 — Esta área deverá ser objecto de um plano de pormenor.

3 — As novas construções, nos espaços livres, utilizando a estrutura viária existente, deverão privilegiar a tipologia de tecido em banda contínua com edifícios com a altura máxima (Am) de dois pisos.

#### Artigo 7.º

##### HC 3

Área urbana recente que se desenvolve entre a antiga estrada e as actuais estradas nacionais n.ºs 243 e 244. Área suporte de equipamentos colectivos e de serviços: posto da GNR, sede da Cooperativa 1.º de Maio, polidesportivo coberto, escola primária e porque de máquinas da Câmara.

Possui áreas a preencher e susceptíveis de alteração de uso onde se prevê a implantação de novos equipamentos: quartel de bombeiros, abastecimento de combustíveis, estação rodoviária, tribunal, finanças e jardim público.

1 — Os edifícios de habitação nesta área poderão sofrer ampliação até ao máximo de três pisos.

2 — Logradouros de grande dimensão, áreas mal preenchidas e áreas ocupadas com barracões de armazenagem e oficinas poderão ser ocupados com construção destinada a habitação ou outros usos.

3 — A ocupação ou renovação da ocupação previstos nos números anteriores fica sujeita aos seguintes condicionamentos:

3.1 — Demonstração que o edifício existente não é recuperável.

3.2 — Apresentação de estudo de conjunto envolvendo os edifícios confinantes. Justificação da opção e dos objectivos da nova construção ou alteração da existente.

#### Artigo 8.º

##### Unidades hoteleiras inseridas na área urbana consolidada

As unidades hoteleiras, tais como hotéis, «aparthotéis», pensões e afins, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, poderão ser instaladas em edifícios existentes adaptados para o efeito, ou em edifícios novos nas condições previstas em cada unidade HC, desde que pelo incómodo ou poluição não sejam incompatíveis com a função habitacional.

## Artigo 9.º

## HE 1

Área de remate do tecido a norte, com exposição dominante a no-  
roeste.

Área sensível no que respeita à imagem e ao enquadramento da  
vila de Avis.

Exige plano de pormenor, a desenvolver segundo os seguintes pa-  
râmetros:

- St — 2,1 ha;
- Su — 1,6 ha;
- Db — 150 habitantes/hectare;
- Ic — 0,5;
- Am — dois pisos;
- Pp (máx.) — 240 habitantes;
- Estacionamento — 1,5 carros por fogo ou 1 carro por cada  
50 m<sup>2</sup> de serviços.

## Artigo 10.º

## HE 2

Esta área desenvolve-se a norte e a sul do CM 1067.

A sul, parte está preenchida com habitação promovida pelo FFH  
e parte com habitação decorrente de um plano executado pela au-  
tarquia. A norte, a área está comprometida com construções ao longo  
da EN 244.

1 — O acesso a estas construções deverá ser feito preferencialmente  
pelo CM 1067.

2 — As novas construções terão a altura máxima de dois pisos e  
deverão ser alinhadas pelas existentes.

## Artigo 11.º

## HE 3

Esta área corresponde à principal zona de crescimento de Avis na  
vigência deste Plano.

Nesta área ocorrem os equipamentos: lar da 3.ª idade e parque  
infantil. Estão previstos: centro de saúde, parque público, centro in-  
fantil, escola EB 1, B2 e polidesportivo.

Exige plano de pormenor, numa área residencial em que a altura  
dominante das edificações deverá ser dois pisos e pontualmente três,  
a desenvolver segundo os seguintes parâmetros:

- St — 12,1 ha;
- Su — 10,1 ha;
- Db — 150 habitantes/hectare;
- Ic — 0,5;
- Am — três pisos;
- Pp (máx.) — 1515 habitantes;
- Estacionamento — 1,5 carros por fogo ou 1 carro por cada  
50 m<sup>2</sup> de serviços.

## Artigo 12.º

## HE 4

Esta área foi objecto de um estudo de pormenor de iniciativa da  
autarquia em parte implementado. A área não implantada necessita  
de reconversão. Exige um plano de pormenor ou de loteamento que  
poderá ser desenvolvido segundo os seguintes parâmetros:

- St — 5,3 ha;
- Su — 3 ha;
- Db — 150 habitantes/hectare;
- Ic — 0,5;
- Am — dois pisos;
- Pp (máx.) — 450;
- Estacionamento — 1,5 carros por fogo ou 1 carro por cada  
50 m<sup>2</sup> de serviços.

## Artigo 13.º

## Unidades hoteleiras inseridas nas áreas urbanas em expansão

As unidades hoteleiras tais como hotéis, «aparthotéis», pensões e  
afins, restaurantes, cafés, clubes nocturnos e afins, integram-se em  
cada área na superfície de pavimento atribuída à área em expansão.

1 — É vedada a instalação de unidades que pelo incómodo ou po-  
lução sejam incompatíveis com a função habitacional.

2 — A altura dos hotéis poderá vir a ultrapassar a altura máxima  
dos edifícios previstos na mesma zona, sem prejuízo da superfície  
de pavimento adoptado para aquela área, quando obedeçam às se-  
guintes condições:

- a) Que a altura para além da prevista não prejudique a pano-  
râmica e insolação de que desfrutem as construções envol-  
ventes;

- b) Seja justificada a sua altura na relação com o tecido envol-  
vente, construído ou previsível.

## Artigo 14.º

## Unidades industriais inseridas nas áreas urbanas

É vedada a implantação de unidades industriais e de armazena-  
gem que, pelo incómodo, poluição ou perigosidade, não sejam com-  
patíveis com a função residencial, de acordo com o Decreto Regula-  
mentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

## CAPÍTULO IV

Áreas para a indústria, serviços e equipamentos  
de interesse e utilização colectivas

## Artigo 15.º

## SI

Esta área com 3,7 ha, foi marcada por um conjunto de edifícios  
para armazenagem e oficinas ligada ao sector agrícola. A área de-  
voluta terá uma ocupação destinada a oficinas e pequenas indústrias  
regulamentadas por plano de pormenor executado por iniciativa da  
autarquia.

A instalação de estabelecimentos industriais nesta área obedecerá  
ao constante no Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado  
pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Julho, e no Decreto Regula-  
mentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

## Artigo 16.º

## Equipamentos que exigem grandes superfícies de implantação

Equipamentos existentes:

- 1 — Eq 1 — cemitério e área de expansão e protecção — existente  
13 800 m<sup>2</sup>.
- 2 — Eq 2 — escola secundária e apoios — existente 21 550 m<sup>2</sup>.
- 3 — Eq 3 — estação de tratamento de águas residuais (ETAR) —  
existente 8250 m<sup>2</sup>.

Equipamentos propostos:

- 4 — Eq 4 — campo da feira — 37 300 m<sup>2</sup>, integrando espaços de  
exposição, venda e estacionamento automóvel, com faixas de pro-  
tecção arborizada com largura de 30 m no contacto com a zona re-  
sidencial HE 4 e largura de 20 m no contacto com a EN 243.
- 5 — Eq 5 — estação elevatória de esgotos (EEE) — 200 m<sup>2</sup>.

## Artigo 17.º

## Desenvolvimento das áreas urbanizáveis — HE

1 — Nas áreas urbanizáveis HE 1 e HE 3 a construção deverá ser  
precedida de plano de pormenor, elaborado em conformidade com  
o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e o Decreto-Lei n.º 211/92,  
de 8 Outubro.

2 — Nas restantes áreas urbanizáveis, a construção deverá ser pre-  
cedida de plano de pormenor ou de projecto de loteamento, elabo-  
rado em conformidade com o Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de No-  
vembro, o Decreto Regulamentar n.º 63/91, de 29 de Novembro,  
a Lei n.º 25/92, de 31 de Agosto, e a Portaria n.º 1182/92, de 22  
de Dezembro.

3 — Os planos de pormenor ou projectos de loteamento deverão  
integrar os respectivos projectos de tratamento dos espaços exte-  
riores públicos, incluindo a arborização.

## Artigo 18.º

## Protecção à rede de estradas nacionais

Para a EN 244 existente e as EN 243 e EN 370 classificadas pelo  
PRN como outras estradas ficam as áreas de protecção em terrenos  
limitrofes destas vias abrangidas pelo disposto no artigo 5.º do  
Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

## Artigo 19.º

## Preservação e combate ao ruído

Os locais para a implantação de edifícios e requisitos técnico-  
-funcionais dos edifícios, assim como o tráfego rodoviário, ficam su-  
jeitos ao Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei n.º 251/87,  
de 24 de Junho), e ao Decreto-Lei n.º 292/89, de 2 de Setembro.

