

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 78/99

A Assembleia Municipal de Portalegre aprovou, em 22 de Dezembro de 1997, o Plano de Urbanização dos Covões, no município de Portalegre.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com excepção do disposto no artigo 21.º do Regulamento do Plano, dado que o seu conteúdo não se enquadra no âmbito da distribuição de competências consagrada nos n.ºs 1 e 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e nos artigos 39.º e 51.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, na redacção conferida pela Lei n.º 18/91, de 12 de Junho.

O município de Portalegre dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/94, de 6 de Outubro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, de 8 de Novembro de 1994.

Uma vez que o Plano de Urbanização introduz alterações ao Plano Director Municipal, na medida em que implica uma nova ordenação da ocupação de um espaço do Plano de Urbanização de Portalegre onde se integra, bem como uma redistribuição dos índices urbanísticos, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, e 16.º, n.º 1, alínea *d*), 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.

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização dos Covões, no município de Portalegre, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o artigo 21.º do Regulamento do Plano.

Presidência do Conselho de Ministros, 8 de Julho de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DOS COVÕES

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Designação do Regulamento

O presente Regulamento tem por fim a execução do Plano de Urbanização da zona de expansão de Portalegre denominada zona dos Covões, adiante designado pela sigla RPUC (Regulamento do Plano de Urbanização dos Covões).

##### Artigo 2.º

##### Âmbito territorial de aplicação

O Plano de Urbanização dos Covões define e estabelece os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo nas áreas delimitadas pelo Plano Director Municipal (PDM) de Portalegre como UOPG 6, unidade 3 (parte) e área de transição e enquadramento (parte), conforme graficamente está referenciado nas peças desenhadas, concretamente na planta de zonamento/síntese, na escala de 1:2000.

##### Artigo 3.º

##### Definição dos indicadores urbanísticos

Os indicadores urbanísticos aplicáveis, em conformidade com os indicadores urbanísticos do PDM de Portalegre, são os seguintes:

- 1) Superfície total (ST) — área de um prédio ou prédios, qualquer que seja o uso do solo preconizado, sobre a qual incide a obra de construção ou a operação de loteamento;
- 2) Índice de utilização bruto (IUB) — é igual ao quociente da área de construção pela superfície total do prédio a lotear e é aplicado à unidade de cadastro a que se refere o objecto de licenciamento;
- 3) Área de construção (AC) — soma das áreas brutas de todos os pisos construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- 4) Superfície impermeabilizada (SI) — soma das áreas do terreno ocupadas por edifícios, por piscinas, por vias, passeios ou estacionamento asfaltados e por demais obras que impermeabilizem o terreno;
- 5) altura máxima (AM) — a altura de um edifício é a distância vertical medida do pavimento do passeio ou junto do edifício ao ponto mais alto da fachada utilizável, ou número de pisos, quando a distância entre pavimentos não ultrapasse 3,25 m;
- 6) Cércua — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;
- 7) Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo à traça primitiva da construção existente;
- 8) Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem significativamente a traça primitiva da construção existente;
- 9) Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;
- 10) Obras de adaptação/remodelação — obra de alteração e ou ampliação, com conservação de elementos estruturais e decorativos de interesse, destinada a adaptar um imóvel a um novo uso ou a melhorar a sua utilização;
- 11) Fogo — unidade habitacional em média com 120 m<sup>2</sup> de AC;
- 12) Número de habitantes — número médio de habitantes por fogo — três.

## CAPÍTULO II

### Disposições sobre o regime do solo e das construções

##### Artigo 4.º

##### Regime de aplicação

Para efeitos de licenciamento de obras de construção, reconstrução, destaques e loteamentos, a área abrangida pelo Plano de Urbanização fica dividida em zonas a que correspondem as seguintes disposições regulamentares.

##### Artigo 5.º

##### Zonamento primário (classes de espaços)

O Plano está subdividido em cinco classes de espaços, em conformidade com as classes de espaços definidas no PDM de Portalegre:

- 1) Espaços urbanos;
- 2) Espaços programados (urbanizáveis);

- 3) Espaços naturais (edificabilidade reduzida);
- 4) Espaços culturais (edificabilidade fortemente condicionada);
- 5) Espaços-canais (*non aedificandi*).

#### Artigo 6.º

##### Zonamento secundário (categorias de espaços)

O Plano define o seguinte zonamento secundário:

- 1) Espaços urbanos — categorias:
  - a) Zc — zona urbana consolidada;
  - b) Zr — zona urbana a reabilitar (a recuperar e a reordenar);
- 2) Espaços programados (urbanizáveis) — categoria:
  - a) Zonas habitacionais:
    - a.1) H1 — edifícios multifamiliares;
    - a.2) H2 — moradias em banda;
    - a.3) H3 — moradias isoladas;
- 3) Espaços naturais — categorias:
  - a) Zvp — zona verde de protecção/transição e enquadramento;
  - b) Zvu — zona verde urbana de uso colectivo;
- 4) Espaços culturais — categoria:
  - a) Cp — conjuntos a preservar;
- 5) Espaços-canais — categoria:
  - a) Rede viária.

#### Artigo 7.º

##### Espaços urbanos

Os solos desta classe são caracterizados por possuírem uma malha urbana consolidada ou em consolidação e elevados graus de concentração e de infra-estruturação ou tendência para os virem a adquirir.

#### Artigo 8.º

##### Zonas urbanas consolidadas

1 — Zc.1, Zc.2 e Zc.4. — Estas zonas regem-se pelos respectivos alvarás de loteamento. Quaisquer alterações aos mesmos respeitarão os parâmetros urbanísticos definidos no presente RPUC para as zonas habitacionais H2:

- a) Zc.1: ST — 24 480 m<sup>2</sup>;
- b) Zc.2: ST — 1800 m<sup>2</sup>;
- c) Zc.4: ST — 5020 m<sup>2</sup>.

2 — Zc.3, Zc.5 e Zc.6. — Estas zonas regem-se pelos respectivos alvarás de loteamento. Quaisquer alterações aos mesmos respeitarão os parâmetros urbanísticos definidos no presente RPUC para as zonas habitacionais H3:

- a) Zc.3: ST — 12 680 m<sup>2</sup>;
- b) Zc.5: ST — 5460 m<sup>2</sup>;
- c) Zc.6: ST — 1220 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 9.º

##### Zona urbana a reabilitar (a recuperar e reordenar)

1 — As áreas incluídas nesta zona (Zr) destinam-se preferencialmente a habitação, embora sejam admitidos outros tipos de utilização, nomeadamente equipamentos de uso colectivo, desde que compatíveis com o principal uso.

2 — Dadas as características e dimensão do conjunto edificado existente, esta zona deverá ser objecto de um projecto de loteamento municipal enquadrando o conjunto na envolvente e incluindo os projectos base de arquitectura dos edifícios a manter e o desenho de fachadas dos novos edifícios das áreas a lotear.

3 — Enquanto não for executado o projecto referido no número anterior, serão admitidas pequenas obras de adaptação/remodelação desde que respeitem a morfologia urbana existente e cujo agravamento da área de construção original não exceda 10%.

#### Artigo 10.º

##### Disposições comuns a todos os espaços programados (urbanizáveis)

1 — Os espaços desta classe podem ser objecto de transformação imediata em espaços urbanos, mediante projectos de loteamento e de obras de urbanização.

2 — As áreas englobadas nesta classe destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos ou privados.

3 — A construção de caves será admitida desde que devidamente justificada através do projecto de arquitectura e das condicionantes urbanísticas existentes, não devendo estas ter um pé-direito superior a 2,2 m e a sua utilização restringir-se a estacionamento automóvel e ou arrecadação e em alternativa à construção de anexos nos logradouros. Na fase de loteamento deverão ser logo estabelecidos os lotes em cujas construções se admitem caves.

4 — Em todas as obras de construção ou ampliação de edifícios deverá ser garantido na área do lote ou parcela um lugar de estacionamento por fogo e ou um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área bruta comercial e de serviços.

#### Artigo 11.º

##### Disposições específicas e parâmetros de dimensionamento das zonas habitacionais

1 — Zona H1 — edifícios multifamiliares. — Os indicadores urbanísticos máximos aplicáveis são:

IUB — igual ou inferior a 0,6;  
AM — três/quatro pisos ou 13 m.

a) H1.1:

ST — 7100 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 4260 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 35;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 105.

b) H1.2:

ST — 16 360 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 9816 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 82;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 245.

c) H1.3:

ST — 7540 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 4524 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 38;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 113.

d) H1.4:

ST — 3200 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 1920 m<sup>2</sup>;  
AM — três pisos ou 9,75 m;  
Número de fogos — igual ou inferior a 16;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 48.

2 — Zona H2 — moradias em banda. — Os indicadores urbanísticos máximos aplicáveis são:

IUB — igual ou inferior a 0,4;  
AM — dois pisos ou 6,5 m.

a) H2.1:

ST — 9000 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 3600 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 30;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 90.

b) H2.2:

ST — 9700 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 3880 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 32;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 96.

c) H2.3:

ST — 20 580 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 8232 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 69;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 206.

## d) H2.4:

ST — 5240 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 2096 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 17;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 52.

## e) H2.5:

ST — 10 160 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 4064 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 34;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 102.

## f) H2.6:

ST — 1880 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 752 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 6;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 18.

## g) H2.7:

ST — 30 110 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 12 044 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 100;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 300.

## h) H2.8:

ST — 11 460 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 4584 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 38;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 115.

## i) H2.9:

ST — 8620 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 3448 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 29;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 86.

## j) H2.10:

ST — 5120 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 2043 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 17;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 51.

## k) H2.11:

ST — 9240 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 3696 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 31;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 92.

## l) H2.12:

ST — 4960 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 1984 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 17;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 50.

## m) H2.13:

ST — 8460 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 3384 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 28;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 85.

## n) H2.14:

ST — 15 400 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 6160 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 51;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 164.

## o) H2.15:

ST — 12 580 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 5032 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 42;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 126.

3 — Zona H3 — moradias isoladas. — Os indicadores urbanísticos máximos aplicáveis são:

IUB — igual ou inferior a 0,3;  
AM — dois pisos ou 6,5 m.

## a) H3.1:

ST — 17 280 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 5184 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 43;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 130.

## b) H3.2:

ST — 32 100 m<sup>2</sup>;  
AC — igual ou inferior a 9630 m<sup>2</sup>;  
Número de fogos — igual ou inferior a 80;  
Número de habitantes — igual ou inferior a 240.

## Artigo 12.º

**Espaços naturais**

Nos solos desta classe privilegiam-se a protecção, a conservação, a gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores patrimoniais e paisagísticos.

## Artigo 13.º

**Zonas verdes de protecção/transição e enquadramento**

1 — Esta categoria de espaços aceita em determinadas condições uma ocupação de baixa concentração, essencialmente para habitação e desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e ou por estudos de conjunto que aprofundem aspectos de enquadramento na envolvente, nos termos e preceitos definidos nos n.ºs 4 e seguintes.

2 — Admitem-se actividades turísticas, desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e ou por estudos de conjunto que aprofundem, nomeadamente, os aspectos de enquadramento na envolvente, nos termos e preceitos definidos nos n.ºs 4 e seguintes.

3 — É permitido o loteamento se:

- A área da parcela original for igual ou superior a 10 000 m<sup>2</sup>;
- A área da fracção resultante for igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>;
- Não for constituída fracção de que resulte a área da parcela original ficar inferior ao mínimo referido na alínea b).

4 — A edificabilidade nestas áreas restringe-se à implantação de construções nas condições definidas nas alíneas seguintes:

- Possuam todos os pareceres técnicos que legalmente têm de ser colhidos favoráveis;
- O equilíbrio da paisagem não poderá ser perturbado pela presença de edificações a construir, tanto pela sua localização, pela sua volumetria ou pelo seu aspecto exterior como pelas obras necessárias à instalação de infra-estruturas;
- Nas situações em que não existam redes de infra-estruturas, a Câmara Municipal de Portalegre poderá exigir a ligação às redes públicas. Em qualquer caso, terão de estar garantidas a obtenção da água potável e energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à edificação, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do interessado a realização das respectivas obras.

5 — Para os casos referidos no n.º 1, a edificabilidade será possível se, cumulativamente:

- A área mínima da parcela for de 2000 m<sup>2</sup> — se existente —, ou de acordo com o n.º 3;
- As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a superfície impermeabilizada do solo não for superior a 300 m<sup>2</sup>, a altura máxima das construções, com excepção de depósitos de água, não exceder os 6,5 m e o afastamento das edificações aos limites da parcela for superior a 7 m;
- O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,2;
- Nos casos de simples colmatação de espaços entre edificações, o número de pisos não ultrapassar a altura máxima dominante do conjunto, com um máximo de dois pisos.

6 — Para os casos referidos no n.º 2, a edificabilidade só será possível se, cumulativamente:

- A área mínima da parcela for de 20 000 m<sup>2</sup>;
- As edificações atingirem um máximo de dois pisos e a cêrcea máxima das construções, com excepção de silos e depósitos de água, não exceder os 6,5 m;

- c) O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,25, incluindo piscinas, estacionamento e vias asfaltadas e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- d) Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos, e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

7 — São consideradas exceções aos n.ºs 5 e 6 as reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína, com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 10 %.

8 — Zvp.1, Zvp.2, Zvp.3, Zvp.4 e Zvp.5:

- a) Zvp.1: ST — 6840 m<sup>2</sup>;
- b) Zvp.2: ST — 26 500 m<sup>2</sup>;
- c) Zvp.3: ST — 39 460 m<sup>2</sup>;
- d) Zvp.4: ST — 29 180 m<sup>2</sup>;
- e) Zvp.5: ST — 1400 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 14.º

##### Zona verde urbana de uso colectivo

1 — Esta zona que integra os valores patrimoniais a proteger destina-se à criação de espaços verdes públicos, apoiados por equipamentos de uso colectivo.

2 — Nas operações de loteamento cujas parcelas envolvam estas zonas deverão as mesmas ser incluídas nas cedências obrigatórias nos termos do regime jurídico dos loteamentos urbanos em vigor. Eventuais construções existentes nas mesmas deverão ser devidamente recuperadas, sendo da responsabilidade e encargo do loteador o projecto de recuperação e a realização das respectivas obras.

3 — Nesta zona apenas são admitidas construções cuja utilização se destine a uso colectivo.

4 — São consideradas exceções aos números anteriores as reconstruções simples de edifícios existentes e em ruína, com agravamento da área de construção original igual ou inferior a 10 %.

5 — Zvu.1: ST — 10 720 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 15.º

##### Espaços culturais

Classe de espaço na qual se privilegia a protecção, conservação e recuperação dos valores culturais, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos.

#### Artigo 16.º

##### Conjuntos a preservar no domínio público (Cp.1 e Cp.2)

1 — Trata-se de dois conjuntos a preservar definidos pelo PDM de Portalegre — Quinta Formosa e Quinta da Lagem. Deverão os mesmos integrar um estudo/projecto de recuperação e reconversão urbanística. Este estudo deverá incluir e enquadrar os restantes valores naturais e humanizados que se localizam nas zonas verdes urbanas de uso colectivo. Em ambas as quintas está prevista a inclusão de equipamentos sócio-culturais de uso colectivo.

2 — Os edifícios existentes deverão ser preservados e recuperados em função do uso a definir. Eventuais ampliações deverão ter em consideração a traça existente, não a descaracterizando.

3 — Os restantes elementos construídos (tanques, fontanários, latada, etc.) deverão ser valorizados através do seu restauro e integrados nos espaços verdes envolventes.

4 — Os exemplares arbóreos de maior porte deverão igualmente ser salvaguardados e ser incluídos nos arranjos exteriores de uso público.

5 — Cp.1 e Cp.2:

- a) Cp.1 — Quinta Formosa: ST — 9480 m<sup>2</sup>;
- b) Cp.2 — Quinta da Lagem: ST — 9200 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 17.º

##### Conjuntos a preservar no domínio privado (Cp.3, Cp.4 e Cp.5)

1 — Estes conjuntos deverão ser utilizados como quintas de recreio.

2 — Os edifícios existentes deverão ser preservados e recuperados para o uso preconizado neste Regulamento. Eventuais ampliações deverão ter em consideração a traça existente, não a descaracterizando.

3 — Admitem-se actividades turísticas, desde que devidamente justificadas por estudos de recuperação/ampliação de edifícios existentes e ou por estudos de conjunto que aprofundem, nomeadamente, os

aspectos de enquadramento na envolvente, nos termos e preceitos a seguir definidos:

- a) As edificações atingirem um máximo de dois pisos, a cêrcea máxima das construções não exceder os 6,5 m;
- b) O índice de utilização bruto, incluindo edificações existentes, for igual ou inferior a 0,25, incluindo piscinas, estacionamento e vias asfaltadas e demais obras que impermeabilizem o terreno;
- c) Estiverem satisfeitas as normas legais sobre equipamentos turísticos, e obtidos pareceres favoráveis das entidades nacionais e regionais.

4 — Os restantes elementos construídos (tanques, fontanários, latada, etc.) deverão ser valorizados através do seu restauro e integrados nos espaços verdes envolventes.

5 — Os exemplares arbóreos de maior porte deverão igualmente ser salvaguardados.

6 — Cp.3, Cp.4 e Cp.5:

- a) Cp.3 — Quinta de São Lourenço: ST — 5000 m<sup>2</sup>;
- b) Cp.4 — Quinta dos Covões: ST — 6000 m<sup>2</sup>;
- c) Cp.5 — Quinta das Santas Noites: ST — 4520 m<sup>2</sup>.

#### Artigo 18.º

##### Espaços-canais

1 — Rede viária:

a) V1:

Faixa de rodagem igual a 8,5 m;  
Largura de passeio igual a 1,5 m;  
Faixa arbórea — 1,25 m;  
Largura total — 14 m;

b) V2:

Faixa de rodagem igual a 7,5 m;  
Largura de passeio igual a 1,5 m;  
Largura total — 10,5 m;

c) V3:

Faixa de rodagem igual a 6,5 m;  
Largura de passeio igual a 1,5 m;  
Largura total — 9,5 m.

#### Artigo 19.º

##### Normas urbanísticas e arquitectónicas

1 — O alinhamento dos edifícios multifamiliares e moradias em banda a construir deverá ser à face, definido pelo limite do lote que confina com o arruamento. Exceptuam-se, no caso dos edifícios multifamiliares, situações em que o piso térreo poderá ser recuado. Nos restantes casos os alinhamentos das novas construções deverão tomar como referência os alinhamentos do conjunto onde se inserem.

2 — As novas moradias isoladas a construir deverão respeitar afastamentos aos limites laterais e posterior dos lotes ou parcelas nunca inferiores a 3 m.

3 — Às moradias em banda aplica-se o disposto no número anterior apenas ao limite posterior.

4 — Nas construções para fins habitacionais não isoladas a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente à fachada principal, não poderá exceder os 15 m.

5 — Os anexos isolados não poderão, no seu ponto mais alto (cobertura ou guarda de terraço), exceder os 3,5 m.

6 — As coberturas serão em telha de barro vermelho dos tipos lusa, canudo ou romana, ou em soluções de terraço, podendo ser admitidos outros materiais desde que não visíveis do exterior. Os beirados deverão ser de acordo com a construção típica da região.

7 — A inclinação das águas das coberturas não deverá ultrapassar os 26°.

8 — Apenas são admitidos guarda-fogos desde que não salientes dos respectivos paramentos de empena.

9 — As chaminés deverão respeitar as formas e dimensões usuais da região.

10 — Quaisquer vãos executados nas coberturas não deverão salientar-se destas.

11 — As paredes exteriores das construções devem ser pintadas de cor branca, só podendo ser aplicadas outras cores, desde que muito claras e suaves, se autorizadas, sendo ainda permitido o uso de azulejos, cingindo-se à variante de cor lisa e desde que aplicados apenas

em interiores de alpendres situados no alçado posterior e conformando-se com os seguintes condicionamentos:

a) Conjuntos a preservar:

Nos conjuntos a preservar só serão permitidas as fachadas pintadas a branco (com cal ou com tonalidades semelhantes) e as ferragens envernizadas ou pintadas a preto, verde-escuro ou cinzento, também escuro. Não é permitida a aplicação de ferragens metalizadas; Nos edifícios de volume superior a dois pisos poderá ser permitido o uso de tonalidades pouco intensas e concordantes com o branco ou com as cores que lhe sejam vizinhas;

b) Zonas habitacionais e zonas consolidadas:

Nestas zonas admite-se o uso de tons suaves em construção ou construções em cujas fachadas haja apenas o emprego de uma só cor e desde que concordantes com o branco ou com as cores dos edifícios vizinhos; Em casos de repetição arquitectónica as construções novas deverão continuar a cor do edifício que repetem.

12 — É interdita a marcação de lajes nas empenas.  
13 — Nos revestimentos de socos e pilastras e no guarnecimento de vãos só serão permitidos os seguintes materiais:

- a) Argamassa pintada numa das cores tradicionais (ocre, amarelo, azul, sanguínea e cinzento-claro);
- b) Granito, lioz e mármore, desde que apilhados, e com acabamento a ponteado ou bujardado fino;
- c) Azulejos só em vãos e na variante cor lisa;
- d) É interdita a aplicação de pedras ornamentais polidas, quando não devidamente justificadas pela qualidade do projecto.

14 — O assentamento de portas e caixilharias será sempre de cor, não se aceitando acabamentos metálicos aparentes e ou brilhantes. A serem aplicados estores, estes deverão respeitar a unidade arquitectónica dos imóveis e ser de cor uniforme, com acabamentos não metalizados, não podendo as respectivas guias exceder a largura de 2 cm.

15 — Nas edificações utilizadas ou a utilizar como estabelecimentos comerciais, quaisquer obras a realizar deverão respeitar obrigatoriamente o carácter e a expressão arquitectónicas das mesmas.

16 — Os receptáculos postais domiciliários deverão ser colocados por forma que a distribuição postal se faça pelo exterior dos edifícios e deverão cumprir o regulamento dos receptáculos postais (Decreto Regulamentar n.º 8/90, de 6 de Abril).

A sua localização deverá ser estudada por forma a inserir-se harmoniosamente nos alçados e conforme o regulamento referido.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 20.º

Entidade responsável pela aplicação do Regulamento

A entidade responsável pela aplicação do RPUC é a Câmara Municipal de Portalegre.

Artigo 21.º

Omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na interpretação do preceituado no presente RPUC, serão resolvidos pela Assembleia Municipal de Portalegre, tendo em conta o PDM de Portalegre, bem como a demais legislação aplicável e em vigor.

Artigo 22.º

Regime sancionatório

São aplicáveis os regimes sancionatórios previstos nos regimes jurídicos dos planos municipais de ordenamento do território, do licenciamento municipal de obras particulares, dos loteamentos urbanos, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e do regulamento municipal de edificações urbanas de Portalegre, bem como os das leis gerais aplicáveis a todos os casos de violação ou desrespeito do Plano.

Artigo 23.º

Entrada em vigor

O presente RPUC entra em vigor após a sua publicação no *Diário da República*.

