

***REGULAMENTO DO PLANO DE
URBANIZAÇÃO
DE
CARREGAL DO SAL***

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

1- Âmbito

O Plano de Urbanização de Carregal do Sal, adiante designado por PUCS, abrange a Vila de Carregal do Sal, Casal da Torre, Casal Mendo, Vila da Cal e Albergaria, e encontra-se delimitada na planta de zonamento à escala 1/5000.

2- Objecto

O presente regulamento estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano de Urbanização de Carregal do Sal.

ARTIGO 2º

Composição do Plano

- 1 - O Plano de Urbanização de Carregal do Sal é constituído por:
 - regulamento;
 - planta de zonamento à escala 1:5000 (que representa a organização urbana adoptada);
 - planta de condicionantes à escala 1:5000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.
- 2 - O Plano de Urbanização de Carregal do Sal é acompanhado por:
 - relatório;
 - programa contendo disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

ARTIGO 3º

Imperatividade

- 1 – A área de intervenção do PUCS, fica sujeita às disposições do presente regulamento.
- 2– Na ausência de instrumentos de planeamento que as pormenorizem as orientações e disposições do PUCS são de aplicação directa.

ARTIGO 4º

Definições

- 1 - **Perímetro Urbano:** é o somatório dos solos urbanizados, dos solos cuja urbanização seja possível programar e dos solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano;
- 2 – **Fogo:** é o lugar distinto independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou

transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/ agregado doméstico privado;

3 – **Edificação**: actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência;

4 – **Equipamento**: edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer;

5 – **Parcela**: área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

6 – **Lote**: área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

7 - **Área de implantação**: valor expresso em m^2 , do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edificios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

8 - **Área de construção ou superfície de pavimento**: valor expresso em m^2 , resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de: Sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), Terraços, Varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

9 - **Área de impermeabilização**: também designada por superfície de impermeabilização, é o valor, expresso em m^2 , resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, em arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros;

10 – **Cércea**: dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

11 – **Altura total das construções**: dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto mais alto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;

12 - **Coefficiente de Ocupação do Solo (COS)**: quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

13 - **Coefficiente de Afectação do Solo (CAS)**: quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável;

14 - **Coefficiente de Impermeabilização do Solo (CIS)**: quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

15 – **Índice volumétrico**: multiplicador urbanístico expresso em m^3/m^2 correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edificios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice..

16 - **Densidade bruta**: valor, expresso em fogos/ha ou hab./ha, correspondente ao quociente entre o numero de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e a área afecta à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

17 – **Alinhamento**: linha que em planta separa uma via pública dos edificios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

18 - **Cota de soleira:** demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 5º

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões e restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO III

ZONAMENTO

ARTIGO 6º

Divisão da Área de Intervenção

A área de intervenção do PUCS integra-se na sua totalidade em solo urbano. A qualificação de solo urbano processa-se através da integração dos solos nas seguintes categorias e subcategorias:

Solos

- Urbanizados
 - Alta Densidade
 - Média Densidade
 - Baixa Densidade
- Urbanização Programada
 - Média Densidade
 - Baixa Densidade
- Equipamentos

Estrutura Ecológica

- Primária
 - Recreio e Lazer

- Secundária
 - Recreio e Lazer

ARTIGO 7º

Licenciamento de Estabelecimentos Industriais em Solo Urbanizado e de Urbanização Programada

1 – O licenciamento das unidades industriais deve respeitar o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

2 – Nestes solos serão permitidas indústrias do tipo 3 e 4.

3 – No licenciamento de novas indústrias, apenas serão permitidas indústrias do tipo 3 se localizadas em lote próprio e devidamente isoladas dos prédios vizinhos e ainda compatíveis com a malha urbana, de acordo com o nº 3 do artigo 9º.

4 – A instalação de indústrias e armazéns em edifícios habitacionais só é permitido ao nível do rés-do-chão e para indústrias do tipo 4.

5 – Nos estabelecimentos industriais já existentes serão permitidas obras de alteração ou ampliação nos termos da legislação vigente, desde que o índice volumétrico não ultrapasse os 2,5 m³/m², e após análise, caso a caso, pelas entidades competentes.

6 – Os estabelecimentos industriais mencionados no presente artigo deverão dispor de unidades de pré-tratamento específico de águas residuais desde que não depuráveis pelo sistema público de saneamento.

ARTIGO 8º

Parâmetros para dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

Às operações de loteamento serão aplicadas as regras definidas na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, quanto ao dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilidade colectiva, infra-estruturas viárias, estacionamentos e equipamentos de utilização colectiva.

SECÇÃO I

SOLOS URBANIZADOS

ARTIGO 9º

Caracterização

1 – São os solos constituídos por malha edificada ou em vias de edificação, caracterizados por possuírem a maioria das infra-estruturas urbanas

2 – Os espaços englobados nesta categoria destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais e equipamentos públicos, podendo integrar actividades como o comércio, serviços, turismo, indústria e outros desde que compatíveis com o uso habitacional.

3 – São incompatíveis com estes solos as ocupações que:

- a) Dêem lugar a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou que afectem negativamente o ambiente;

- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a livre circulação na via pública;
- c) Acarretem perigo de incêndio ou explosão.

SUBSECÇÃO I

SOLO URBANIZADO DE ALTA DENSIDADE

ARTIGO 10º

Caracterização

São constituídas pelas áreas de construção consolidada existente na Vila de Carregal do Sal e delimitadas na Planta de Zonamento.

ARTIGO 11º

Regime de edificabilidade

1 - As novas construções sujeitam-se aos alinhamentos das existentes confinantes com o lote ou parcela.

2 - A cêrcea máxima das construções a realizar não poderá ultrapassar a das construções confinantes com o lote ou parcela.

3 - É permitida a construção em lotes ou parcelas já existentes desde que:

- As construções a efectuar se enquadrem na traça do existente, bem como as cores e os materiais.

SUBSECÇÃO II

SOLO URBANIZADO DE MÉDIA DENSIDADE

ARTIGO 12º

Caracterização

O solo urbano de média densidade compreende as zonas delimitadas na Planta de Zonamento.

Serão predominantemente zonas mistas de uso habitacional, de comércio ou serviços constituídas por habitações colectivas ou unifamiliares.

ARTIGO 13º

Regime de edificabilidade

1 – A cêrcea máxima das construções não poderá ultrapassar os 4 pisos ou 12 metros

2 – As ampliações a efectuar deverão enquadrar-se na traça do existente.

3 - Índices de utilização máximos:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS – 0,6
CAS – 0,4

Loteamentos compreendendo lotes com frente para a via pública ou parcelas existentes não decorrentes da operação de loteamento:

COS – 1,0 Aplicados à faixa de 50m de profundidade com a via pública
CAS – 0,6

COS – 0,6 Aplicados à faixa restante
CAS – 0,4

SUBSECÇÃO III

SOLO URBANIZADO DE BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 14º

Caracterização

O solo urbano de baixa densidade refere-se essencialmente ao cordão urbano existente ao longo da EN 234, da E.M. 635 e do C.M.1485, devidamente delimitadas na Planta de Zonamento. As construções existentes são predominantemente habitações unifamiliares. Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e comércio.

ARTIGO 15º

Regime de edificabilidade

1 - As novas construções sujeitam-se aos alinhamentos das existentes confinantes com o lote ou parcela.

2 - A cêrcea máxima das construções a realizar não poderá ultrapassar 3 pisos ou 9 metros.

3 – Índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização:

COS – 0,4
CAS – 0,2

Loteamentos compreendendo lotes com frente para a via pública ou parcelas existentes não decorrentes da operação de loteamento:

COS – 0,6 Aplicados à faixa de 50m de profundidade com a via pública
CAS – 0,4

COS – 0,4 Aplicados à faixa restante

CAS – 0,2

SECÇÃO II

SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

ARTIGO 16º

Caracterização

1- São os solos constituídos por áreas vazias e que representam as principais áreas de expansão da Vila, são caracterizados por ausência de infraestruturas urbanas.

2- Os espaços englobados nesta categoria destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais e equipamentos públicos, podendo integrar actividades como o comércio, serviços, turismo, indústria e outros desde que compatíveis com o uso habitacional.

3- São incompatíveis com estes solos as ocupações que:

- a) Dêem lugar a produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou que afectem negativamente o ambiente;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas em regime permanente, prejudicando a livre circulação na via pública;
- c) Acarretem perigo de incêndio ou explosão.

SUBSECÇÃO I

SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA DE MÉDIA DENSIDADE

ARTIGO 17º

Caracterização

Os solos de urbanização programada de média densidade encontram-se delimitados na Planta de Zonamento. As ocupações serão predominantemente habitação colectiva, comércio ou serviços.

ARTIGO 18º

Regime de edificabilidade

1 - As novas construções sujeitam-se aos alinhamentos das existentes confinantes com o lote ou parcela.

2 - A cêrcea máxima das construções a realizar não poderá ultrapassar 3 pisos ou 9 metros.

3 – Índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização

COS – 0,6

CAS – 0,4

Loteamentos compreendendo lotes com frente para a via pública ou parcelas existentes não decorrentes da operação de loteamento:

COS – 1,0

Aplicados à faixa de 50m de profundidade com a via pública

CAS – 0,6

COS – 0,6 Aplicados à faixa restante

CAS – 0,4

SUBSECÇÃO II

SOLO DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA DE BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 19º

Caracterização

Os solos de urbanização programada de baixa densidade encontram-se delimitados na Planta de Zonamento e destinam-se a habitações unifamiliares e comércio.

ARTIGO 20º

Regime de edificabilidade

1 - As novas construções sujeitam-se aos alinhamentos das existentes confinantes com o lote.

2 - A cêrcea máxima das construções a realizar não poderá ultrapassar 3 pisos ou 9 metros.

3 – Índices de utilização máximos

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização

COS – 0,4

CAS – 0,2

Loteamentos compreendendo lotes com frente para a via pública ou parcelas existentes não decorrentes da operação de loteamento:

COS – 0,6 Aplicados à faixa de 50m de profundidade com a via pública

CAS – 0,4

COS – 0,4 Aplicados à faixa restante

CAS – 0,2

SECÇÃO III

EQUIPAMENTOS

ARTIGO 21º

Caracterização

As zonas de equipamentos encontram-se demarcadas na planta de zonamento e destinam-se aos seguintes usos: administrativos, cultura e actividades de tempos livres, ensino,

espaços livres públicos, prevenção e segurança pública, religioso, desportivo, saúde e infraestruturas urbanas.

ARTIGO 22º
Zonas de equipamentos

1- Os usos dos equipamentos existentes identificados na planta de zonamento poderão ser alterados desde que respeitem os usos previstos no artigo anterior.

2- Nestas zonas as novas construções e as ampliações dos equipamentos existentes não poderão ultrapassar a cêrcea máxima de 9m .

ARTIGO 23º
Zona de Equipamentos Desportivos

A área destina-se à instalação de um parque desportivo incluindo a remodelação do actual campo de jogos, bem como a criação de espaços multiusos de desporto e lazer, recreio e exposições, os respectivos apoios administrativos, técnicos e para o público, indispensáveis ao funcionamento, incluindo arruamentos e estacionamento específicos.

SECÇÃO IV
ESTRUTURA ECOLÓGICA

ARTIGO 24º
Caracterização

Corresponde aos espaços verdes urbanos, existentes e propostos, onde serão permitidas unicamente construções pontuais com fins de recreio e lazer. Nas áreas pertencentes à Reserva Agrícola Nacional (RAN), tais ocupações só serão permitidas mediante parecer favorável da entidade competente, de acordo com a legislação em vigor.

CAPÍTULO IV
MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

ARTIGO 25º
Definição dos Mecanismos de Perequação

O mecanismo de perequação compensatória será o da Repartição de Custos de Urbanização, nos termos do disposto nos art. 138º, 142º e 143º do Decreto Lei nº 380/99 de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 310/2003 de 10 de Dezembro.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 26º
Entrada em Vigor

O PUCS entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CARREGAL DO SAL

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito e Objecto

Artigo 2º - Composição do Plano

Artigo 3º - Imperatividade

Artigo 4º - Definições

CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º - Servidões e restrições de utilidade pública

CAPÍTULO III – ZONAMENTO

Artigo 6º - Divisão da área de intervenção

Artigo 7º - Licenciamento de Estabelecimentos Industriais em solo urbanizado e de urbanização programada.

Artigo 8º - Parâmetros para dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos

SECÇÃO I - SOLOS URBANIZADOS

Artigo 9º - Caracterização

SUBSECÇÃO I – SOLOS URBANIZADO DE ALTA DENSIDADE

Artigo 10º - Caracterização

Artigo 11º - Regime de edificabilidade

SUBSECÇÃO II – SOLOS URBANIZADO DE MÉDIA DENSIDADE

Artigo 12º - Caracterização

Artigo 13º - Regime de edificabilidade

SUBSECÇÃO III – SOLOS URBANIZADO DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 14º - Caracterização

Artigo 15º - Regime de edificabilidade

SECÇÃO II – SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA

Artigo 16º - Caracterização

SUBSECÇÃO I

SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA DE MÉDIA DENSIDADE

Artigo 17º - Caracterização

Artigo 18º - Regime de edificabilidade

SUBSECÇÃO II - SOLOS DE URBANIZAÇÃO PROGRAMADA DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 19º - Caracterização

Artigo 20º - Regime de edificabilidade

SECÇÃO III– EQUIPAMENTOS

ARTIGO 21º - Caracterização

ARTIGO 22º - Zona de Equipamentos

ARTIGO 23º - Zona de Equipamentos Desportivos

SECÇÃO IV– ESTRUTURA ECOLÓGICA

ARTIGO 24º - Caracterização

SECÇÃO V– MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

ARTIGO 25º- Definição dos Mecanismos de Perequação

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 26º - Entrada em Vigor