

**PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS****Resolução do Conselho de Ministros n.º 147/2005**

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Carregal do Sal aprovou, em 24 de Setembro de 2004 e em 25 de Fevereiro de 2005, o Plano de Urbanização de Carregal do Sal.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente quanto à obtenção de pareceres das entidades cujos interesses houve que acautelar e quanto à discussão pública prevista nos n.ºs 4 e 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município de Carregal do Sal dispõe de Plano Director Municipal, cuja revisão foi ratificada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 171/2001, de 21 de Dezembro.

O Plano de Urbanização de Carregal do Sal altera o Plano Director Municipal, uma vez que a estrutura ecológica nele prevista integra solos apontados na planta de ordenamento como espaços urbanos, espaços urbanizáveis e espaços agrícolas da Reserva Agrícola Nacional, passando estes últimos a ter funções de recreio e lazer. Verifica-se, assim, uma reclassificação de solo rural em solo urbano mediante a inclusão de áreas agrícolas no perímetro urbano do aglomerado, pelo que o Plano está sujeito a ratificação pelo Governo, nos termos da alínea *d*) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

É de referir que o artigo 5.º do Regulamento deve ser interpretado no sentido de determinar que todas as acções na área do Plano devem respeitar a legislação vigente aplicável às servidões e restrições de utilidade pública.

Atendendo a que na área de intervenção do presente Plano consta um sítio arqueológico (Torre da Dona Branca), realça-se a necessidade de observar a legislação em vigor em matéria de património cultural arqueológico.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro emitiu parecer favorável em 27 de Julho de 2004.

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização de Carregal do Sal com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Considerando o disposto na alínea *d*) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Carregal do Sal, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Fica alterada a planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Carregal do Sal na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 25 de Agosto de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE CARREGAL DO SAL****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º**

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 delimitado na planta de zonamento à escala de 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 PUCS.

**Artigo 2.º****Composição do Plano**

1 — O PUCS é constituído por:

Regulamento;

Planta de zonamento, à escala de 1:5000 (que representa a organização urbana adoptada);

Planta de condicionantes, à escala de 1:5000, que identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor.

2 — O PUCS 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 3.º****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 4.º****Definições**

1 — Perímetro urbano — 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 — 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 resultado de 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 metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos mas excluindo varandas e platibandas.

8 — Área de construção ou superfície de pavimento — valor, expresso em metros quadrados, 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 — valor, expresso em metros quadrados, resul-

tante 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, estaconamentos, 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 — Coeficiente 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 — Coeficiente de afectação do solo (CAS) — quociente entre a área total de implantação e a área urbanizável.

14 — Coeficiente 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 metros cúbicos/metros quadrados, correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, 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/hectares ou habitantes/hectares, correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e a área afecta instalação de equipamentos sociais ou públicos.

17 — Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios 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 5.º

#### Servidões e restrições de utilidade pública

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

## CAPÍTULO III

### Zonamento

#### Artigo 6.º

#### Divisão da área de intervenção

1 — A área de intervenção do PUCS integra-se na sua totalidade em solo urbano.

2 — 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 7.º

#### 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 são permitidas indústrias dos tipos 3 e 4.

3 — No licenciamento de novas indústrias apenas são 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 n.º 3 do artigo 9.º

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

5 — Nos estabelecimentos industriais já existentes são permitidas obras de alteração ou ampliação nos termos da legislação vigente, desde que o índice volumétrico não ultrapasse os 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e após análise, caso a caso, pelas entidades competentes.

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

#### Artigo 8.º

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

Às operações de loteamento são 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, estacionamento e equipamentos de utilização colectiva.

## SECÇÃO I

### Solos urbanizados

#### Artigo 9.º

#### Caracterização

1 — Solos urbanizados 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:

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

## SUBSECÇÃO I

### Solo urbanizado de alta densidade

#### Artigo 10.º

#### Caracterização

Solos urbanizados de alta densidade são constituídos pelas áreas de construção consolidada existente na vila de Carregal do Sal e delimitados na planta de zonamento.

#### Artigo 11.º

#### Regime de edificabilidade

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

2 — A cércea máxima das construções a realizar não pode ultrapassar a das construções confinantes com o lote ou parcela (com um máximo de quatro pisos e uma cércea de 12 m, exceptuando-se o caso do Loteamento Alzira Cláudio, tendo em conta as preexistências).

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 12.º

##### Caracterização

O solo urbanizado de média densidade compreende as zonas delimitadas na planta de zonamento.

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

#### Artigo 13.º

##### Regime de edificabilidade

1 — A cêrcea máxima das construções não pode ultrapassar os quatro pisos ou 12 m.

2 — As ampliações a efectuar devem 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 50 m de profundidade  
CAS — 0,6 } com a via pública.  
COS — 0,6 } Aplicados à faixa restante.  
CAS — 0,4 }

## SUBSECÇÃO III

### Solo urbanizado de baixa densidade

#### Artigo 14.º

##### Caracterização

1 — O solo urbano de baixa densidade refere-se essencialmente ao cordão urbano existente ao longo da EN 234, da EM 635 e do CM 1485, devidamente delimitado na planta de zoneamento.

2 — As construções existentes são predominantemente habitações unifamiliares.

3 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e comércio.

#### Artigo 15.º

##### 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 pode ultrapassar três pisos ou 9 m.

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 50 m de profundidade  
CAS — 0,4 } com a via pública.  
COS — 0,4 } Aplicados à faixa restante.  
CAS — 0,2 }

## SECÇÃO II

### Solo de urbanização programada

#### Artigo 16.º

##### Caracterização

1 — Solos de urbanização programada são os solos constituídos por áreas vazias e que representam as principais áreas de expansão da vila; são caracterizados por ausência de 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:

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

## SUBSECÇÃO I

### Solo de urbanização programada de média densidade

#### Artigo 17.º

##### Caracterização

Os solos de urbanização programada de média densidade encontram-se delimitados na planta de zonamento. As ocupações são predominantemente habitação colectiva, comércio ou serviços.

#### Artigo 18.º

##### 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 pode ultrapassar três pisos ou 9 m.

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 50 m de profundidade  
CAS — 0,6 } com a via pública.  
COS — 0,6 } Aplicados à faixa restante.  
CAS — 0,4 }

## SUBSECÇÃO II

### Solo de urbanização programada de baixa densidade

#### Artigo 19.º

##### 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 20.º

##### 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 pode ultrapassar três pisos ou 9 m.

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 50 m de profundidade  
CAS — 0,4 } com a via pública.  
COS — 0,4 } Aplicados à faixa restante.  
CAS — 0,2 }

SECÇÃO III

**Equipamentos**

Artigo 21.º

**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 infra-estruturas urbanas.

Artigo 22.º

**Zonas de equipamentos**

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

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

Artigo 23.º

**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 24.º

**Caracterização**

A estrutura ecológica corresponde aos espaços verdes urbanos, existentes e propostos, onde são 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 25.º

**Definição dos mecanismos de perequação**

O mecanismo de perequação compensatória será o da Repartição de Custos de Urbanização, nos termos do disposto nos artigos 138.º, 142.º e 143.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

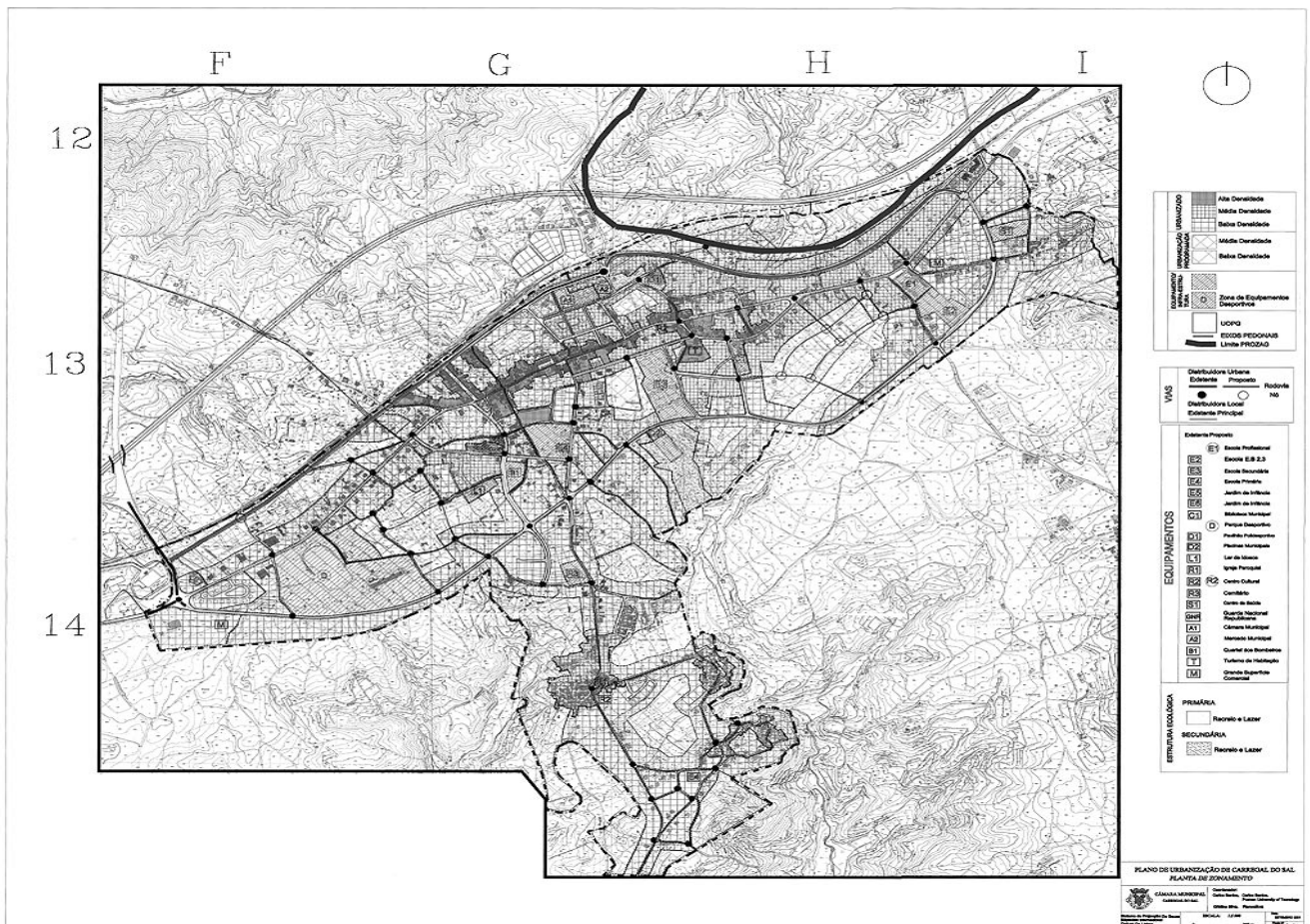
CAPÍTULO V

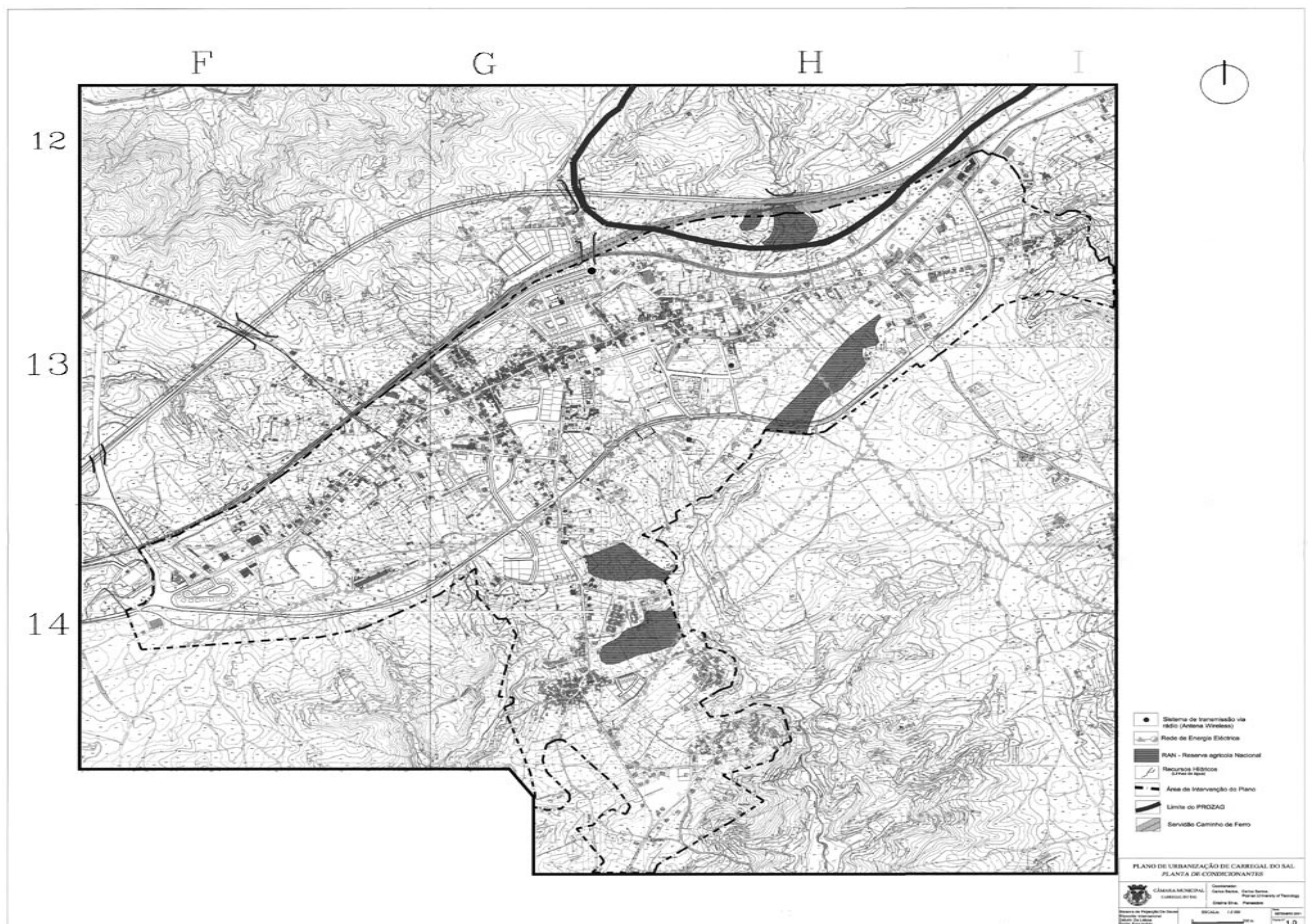
**Disposições finais**

Artigo 26.º

**Entrada em vigor**

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





### Resolução do Conselho de Ministros n.º 148/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira aprovou, em 11 de Março e em 30 de Setembro de 2004, a suspensão de 13 planos de pormenor das AUGI, nas áreas delimitadas nas plantas anexas à presente resolução, e o estabelecimento de medidas preventivas para as mesmas áreas pelo prazo de dois anos, por motivo da revisão do Plano Director Municipal do município de Vila Franca de Xira, cujos trabalhos preparatórios apresentam a proposta de revogação dos referidos planos.

A suspensão dos 13 planos de pormenor das AUGI fundamenta-se na verificação de circunstâncias excepcionais resultantes da alteração significativa das perspectivas de desenvolvimento económico e social local incompatíveis com as opções estabelecidas nos referidos planos inadequadas à realidade existente.

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, foram estabelecidas medidas preventivas.

É de salientar que a exigência do parecer da Câmara Municipal no n.º 2 do artigo 1.º do texto das medidas preventivas apenas reitera o que dispõe a lei geral, na medida em que a Câmara Municipal intervém em todos os procedimentos administrativos referidos como entidade que licencia ou autoriza a acção.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo emitiu parecer favorável.

Considerando o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setem-

bro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar a suspensão de 13 planos de pormenor das AUGI no município de Vila Franca de Xira, nas áreas delimitadas na planta anexa à presente resolução.

2 — Ratificar as medidas preventivas para as mesmas áreas, cujo texto se publica em anexo, pelo prazo de dois anos.

Presidência do Conselho de Ministros, 1 de Setembro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

#### Medidas preventivas

##### Artigo 1.º

##### Âmbito material

1 — Em conformidade com o n.º 4 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, ficam sujeitas a parecer vinculativo as seguintes acções na área abrangida pela suspensão:

- Operações de loteamento e obras de urbanização;
- Obras de construção civil, ampliação, alteração e reconstrução, com excepção das que estejam sujeitas apenas a um procedimento de comunicação prévia à Câmara Municipal;
- Trabalhos de remodelação de terrenos;