

Resolução do Conselho de Ministros n.º 180/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal do Seixal aprovou, em 25 de Fevereiro de 2004, o Plano de Pormenor do Pinhal Conde da Cunha, fases I a VI, no município do Seixal, que abrange uma área urbana de génese ilegal.

A elaboração do Plano decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido realizado um inquérito público nos termos previstos no artigo 14.º e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º, ambos do mesmo diploma legal. No que concerne ao parecer final à proposta do Plano, foi o mesmo emitido nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 78.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.

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

Na área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal do Seixal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 65/93, de 11 de Novembro.

O Plano de Pormenor estabelece regras e parâmetros para o uso do solo numa área não regulamentada pelo Plano Director Municipal, mais especificamente espaços urbanos e urbanizáveis, na categoria de áreas pré-urbanas não programadas.

O Plano de Pormenor foi objecto de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

Ratificar o Plano de Pormenor do Pinhal Conde da Cunha, fases I a VI, no município do Seixal, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo a esta resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Outubro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PINHAL CONDE DA CUNHA

(fases I, II, III, IV, V e VI)

Artigo 1.º

Introdução e objectivos gerais

1 — O presente Regulamento estabelece as disposições gerais referentes à urbanização, à definição arquitectónica dos edifícios, sua volumetria e outras partes da edificação e à caracterização dos espaços públicos e privados.

2 — Pretende-se com ele estabelecer um conjunto de regras que presidirão aos projectos de todas as edificações novas e que regulamentarão a legalização das construções existentes, pelo menos no que se refere a alguns dos seus aspectos fundamentais.

Artigo 2.º

Disposições referentes à urbanização

1 — As edificações subordinar-se-ão ao presente Regulamento, ao Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a todas as normas

ou regulamentos camarários estabelecidos pela Câmara Municipal do Seixal.

2 — O terreno a urbanizar deverá ser objecto de uma modelação geral (aterros e escavações), obedecendo ao projecto de infra-estruturas a apresentar, que por sua vez irá respeitar o presente Plano.

3 — A implantação correcta dos arruamentos na urbanização (conforme projecto de arruamentos) implica a demolição de alguns muros.

4 — As construções assinaladas a tracejado na planta de síntese são para demolir.

5 — As construções existentes que não cumprem o presente Regulamento, que constituem uma infracção considerada grave e afectem outros co-proprietários da urbanização poderão vir ainda a ser indicadas para demolição total ou parcial.

6 — Na faixa de protecção à via L3 não serão autorizadas construções até à elaboração e aprovação do projecto de execução da mesma.

7 — As construções que são intersectadas pelas linhas de média e alta tensão terão de cumprir o definido no Decreto Regulamentar n.º 1/92, do 18 de Fevereiro, 1.ª série-B, mais especificamente o artigo 29.º

Artigo 3.º

Definições

1 — «Área de implantação» — área do piso ao nível da cota de soleira, excluindo os espaços exteriores mesmo que cobertos.

2 — «Área total de construção ou superfície total de pavimento» — soma das áreas de todos os pisos.

Para o cálculo da área total de construção (habitacional) excluem-se:

- a) Alpendres ou varandas;
- b) Espaços ou galerias exteriores públicas;
- c) Garagens privativas (máximo: 30 m², se não incluídas no perímetro da construção);
- d) Caves cujo pé-direito não ultrapasse 2,2 m (medida ao infradorso das vigas) e cuja área não exceda a área de implantação.

3 — «Índice de ocupação (lote)» — quociente entre a área de implantação e a área do lote.

4 — «Índice de construção» — quociente entre a área total de construção e a área do lote.

5 — «Cota de soleira» — obtém-se a partir da cota média do passeio ou arruamento junto ao edifício.

6 — «Altura da fachada» — dimensão vertical da construção contada a partir da cota de soleira (considerada segundo o n.º 5 do presente artigo) até à linha de beirado ou parte superior da platibanda.

7 — «Altura total» — dimensão vertical da construção contada a partir da cota de soleira (considerada segundo o n.º 5 do presente artigo) até ao ponto mais alto da construção, excluindo acessórios (chaminés, depósitos de água, etc.) e elementos decorativos.

Artigo 4.º

Implantação e dimensionamento dos edifícios

1 — O número de pisos, o número de fogos, a área do lote, o índice de ocupação, a área de construção e o uso dos edifícios são definidos na planta de síntese.

Estão também nela referenciados os lotes em que as construções terão de ser geminadas.

2 — Indicadores urbanísticos:

2.1 — Área de construção (máxima)/índice de construção (máxima):

- a) Lotes iguais ou menores que 250 m² — área de construção máxima: 190 m²;
- b) Lotes com áreas entre 250 m² e 300 m² — área de construção máxima: 200 m²;
- c) Lotes com áreas entre 300 m² e 350 m² — área de construção máxima: 225 m²;
- d) Lotes com 9 m de frente — área de construção máxima:

Habitação (dois pisos): 190 m²;
Comércio (um piso): 81 m²;
Garagem: 23 m²;

- e) Lotes com 10 m de frente — área de construção máxima:

Habitação (dois pisos): 200 m²;
Comércio (um piso): 90 m²;
Garagem: 30 m²;

- f) Para lotes com áreas superiores a 350 m² aplica-se o índice de construção (máximo) 0,65.

2.2 — Índice de ocupação:

- a) Índice de ocupação máximo para lotes com áreas menores que 250 m² — 0,45 (sem incluir a garagem);
- b) Índice de ocupação máximo para lotes (isolados/geminados) com áreas superiores a 250 m² — 0,4 (sem incluir a garagem);
- c) Índice de ocupação máximo para lotes com 9 m de frente — 0,46.

3 — Características de ocupação:

3.1 — Os lotes contíguos para moradias isoladas poderão optar pela geminação desde que haja acordo dos proprietários.

3.2 — Se o lote for para moradia isolada e o proprietário pretender construir só um piso, a área de implantação a que tem direito será igual à área de construção a que teria direito nos dois pisos inicialmente previstos desde que se verifiquem os afastamentos previstos no Plano.

3.3 — Os proprietários de dois lotes poderão optar por juntá-los e fazer uma só construção. A área da construção a que terão direito será igual à soma das áreas de construção a que teriam direito nos dois lotes.

3.4 — As cotas de soleira poderão situar-se 0,8 m acima da cota média do passeio se o arruamento não for de nível.

3.5 — Altura da fachada:

- a) Moradias isoladas ou geminadas, com excepção dos lotes 503 e 513 — ≤ 6,5 m;
- b) Moradias em banda e lotes 503 e 513 — ≤ 9,8 m;
- c) Edifícios de três pisos — ≤ 9,8 m.

3.6 — Altura total:

- a) Moradias isoladas ou geminadas, com excepção dos lotes 503 e 513 — ≤ 9,5 m;
- b) Moradias em banda e lotes 503 e 513 — ≤ 13,5 m;
- c) Edifícios de três pisos — ≤ 13,5 m.

3.7 — Afastamentos (são contadas às extremas):

Afastamento frontal — 3 m;
Afastamento lateral — 3 m;
Afastamento a tardo — 5 m.

Em excepções devidamente justificadas permite-se que o afastamento a tardo possa ser igual a 3 m, por exemplo, lotes irregulares com pouca profundidade.

3.8 — Garagem/anexos — caso o terreno possibilite a construção de uma cave, a garagem será na cave e só será permitida a construção de um anexo com a área de 15 m².

Não havendo a cave, a garagem e o anexo terão entre os dois a área máxima de 36 m² e serão implantados no fundo do lote ou lateralmente à construção. Neste último caso e para salvaguarda do aspecto estético, o lote contíguo adoptará o mesmo critério construtivo, geminando-se as garagens/anexos.

O pé-direito das garagens/anexos não deve exceder 2,4 m.

As garagens das moradias em banda, na zona central da urbanização, serão implantadas na frente do lote.

3.9 — Sótãos — se existirem, serão obrigatoriamente ventilados e iluminados por mansardas e a sua área útil não poderá exceder 50 % da área de implantação.

3.10 — Caves — são autorizadas caso o perfil do terreno o justifique. Existindo cave, localizar-se-á aí a garagem. O seu pé-direito não pode ultrapassar os 2,2 m (medido ao infradorso das vigas).

3.11 — Estacionamentos — independentemente da garagem, tem de ser previsto um lugar de estacionamento dentro de cada lote, com excepção das moradias em banda.

Artigo 5.º

Materiais e elementos construtivos

1 — Muros:

- a) O muro da frente do lote será em alvenaria até à altura de 1 m. O gradeamento sobre o muro poderá ir até 0,4 m acima da alvenaria;
- b) Nos lotes servidos por arruamentos com declive, o muro será constituído por troços de nível. Os muros laterais, no primeiro troço de 3 m (contados a partir da frente do lote), terão a altura máxima de 1,4 m. Os restantes não deverão exceder 1,6 m;
- c) O muro de tardo terá a altura máxima de 2 m;

d) Muros de altura superior só serão autorizados se funcionarem como muros de suporte de terra ou por razões de segurança, devidamente justificadas.

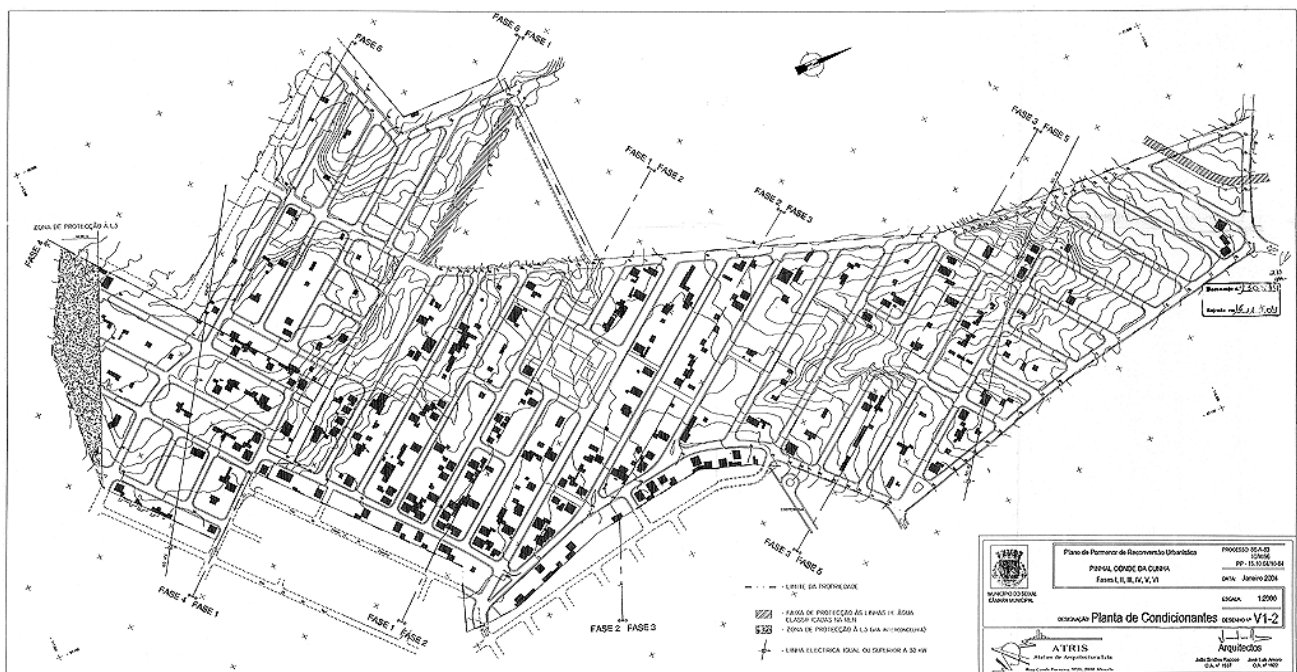
2 — Fachada — a aplicação de azulejos decorativos como revestimento exterior só será permitida em casos justificados quer técnica quer esteticamente.

3 — Coberturas — exceptuando os terraços, as coberturas serão em telha de cor vermelha. A sua inclinação não poderá exceder 27º.

Nos casos de legalização, aceitam-se as coberturas em telha de cor preta.

4 — Cor — as cores predominantes serão o branco, o creme e o ocre. Admite-se no embasamento das construções, nas platibandas ou em molduras de janelas e portas a aplicação de outras cores mais fortes.

5 — Painéis solares — caso existam, têm de estar perfeitamente integrados na construção, salvaguardando a qualidade estética dos edifícios.



Resolução do Conselho de Ministros n.º 181/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal do Fundão aprovou, em 18 de Dezembro de 2004, a suspensão parcial do artigo 52.º do Regulamento do Plano Director Municipal do Fundão estritamente no que concerne à impossibilidade de ocupação do solo para empreendimentos turísticos pelo prazo de dois anos e o estabelecimento de medidas preventivas para a mesma área e pelo mesmo prazo.

O Plano Director Municipal do Fundão foi ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 82/2000, de 10 de Julho, e alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal do Fundão de 2 de Maio de 2001 e de 21 de Setembro de 2002, publicadas, respectivamente, no *Diário da República*, 2.ª série, n.ºs 259, de 8 de Novembro de 2001 (declaração n.º 331/2001), e 10, de 13 de Janeiro de 2003 (declaração n.º 9/2003).

O município fundamenta a suspensão parcial do artigo 52.º do Regulamento do Plano Director Muni-