

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 28.º

Sancionamento

1 — Constitui contra ordenação sancionável com coima a prática de quaisquer acções contrárias ao estabelecido neste Regulamento.

2 — As coimas e sanções são as previstas no artigo 104.º do D.L. 380/99 de 22 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo D.L. 310/03 de 10 de Dezembro, bem como legislação complementar.

Artigo 29.º

Entrada em vigor

O PPSL entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

Deliberação n.º 47/2008

José Alberto Pacheco Brito Dias, presidente da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, que a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra deliberou por unanimidade, na sua reunião ordinária de 14 de Fevereiro de 2006, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia e remeter o processo à Assembleia Municipal para aprovação.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra, na sua reunião de sessão ordinária de 18 de Fevereiro de 2006, deliberou, por maioria, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia.

15 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Alberto Pacheco Brito Dias*.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 — O Plano de Pormenor de Casal da Lapa, adiante designado por PPCL de que o presente regulamento faz parte, tem como objectivo estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo na área de intervenção, mencionada no número seguinte, nomeadamente quanto a concepção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados, conforme delimitação na Planta de Implantação correspondendo a uma área de 17,20 ha.

2 — O Plano de Pormenor de Casal da Lapa abrange e aplica-se à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definidas no Plano de Ordenamento da Albufeira de Santa Luzia, adiante definidas como UOPG I.

3 — O Plano é um Regulamento Administrativo, pelo que todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo e âmbito territorial os referidos no artigo 1.º deste Regulamento, respeitarão obrigatoriamente as suas disposições, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor, às demais entidades de direito público.

4 — O PPCL constitui-se como um instrumento urbanístico municipal orientador e normativo do licenciamento de operações de movimentos de terra, de alteração do coberto vegetal, de loteamento, de obras de urbanização e de construção de edifícios que tenham lugar na sua área de intervenção.

Artigo 2.º

Enquadramento legal e regulamentar

1 — A elaboração do PPCL decorre e enquadra-se no âmbito do disposto nos artigo 54.º (UOPG I — Casal da Lapa) do capítulo IV (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia (POACBSL), no município de Pampilhosa da Serra.

2 — O PPCL foi também elaborado tendo em conta, nos aspectos aplicáveis, o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. 310/03 de 10 de Dezembro bem como legislação complementar.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — Elementos que constituem o Plano;

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes

2 — Elementos que acompanham o Plano;

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução;
- c) Plano de Financiamento;
- d) Planta de Enquadramento;
- e) Extracto da Planta de Síntese do POA;
- f) Planta da Situação Existente;
- g) Planta de Cadastro;
- h) Planta de Ruído;
- i) Rede Viária: Planta Geral;
- j) Rede Viária: Planta e perfil longitudinal alinhamentos 3, 4 e 5;
- k) Rede de Abastecimento de Água — Planta de Implantação;
- l) Rede de Água Pluvial — Planta de Implantação;
- m) Rede de Águas Residuais Domésticas — Planta de Implantação;
- n) Rede de Distribuição Eléctrica;
- o) Rede de Iluminação Pública;
- p) Rede de Telecomunicações

Artigo 4.º

Casos Omissos

Os casos omissos são regulados pelas disposições aplicáveis nos Planos de hierarquia superior, designadamente no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Bouçã, Cabril e Santa Luzia e no Plano Director Municipal de Pampilhosa da Serra, bem como pela demais legislação em vigor.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento as definições utilizadas são as seguidamente descritas:

a) 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;

b) Altura Total da construção (H) — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;

c) Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. As áreas em cave destinadas a estacionamento não são consideradas para efeito do cálculo da área bruta de construção;

d) Área de Implantação — valor expresso em m², 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;

e) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota médio 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.;

f) C.A.S. Coeficiente de Afectação do Solo (Índice de Ocupação) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

g) C.O.S. (Coeficiente de Ocupação do Solo) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

h) Cota de Soleira — Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

i) Densidade Habitacional — Valor, expresso em fogos/ha. Correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

j) Densidade Populacional — Valor expresso em Hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

k) Espaço verde de utilização colectiva — são espaços livres entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana,

que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente: jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças com exclusão dos logradouros privados;

l) Fachada — São as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados. Identificam-se com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachada lateral esquerda e direita e fachada tardoz;

m) Fogo — Sinónimo de alojamento clássico. É o lugar distinto e 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 se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/ agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício;

n) Habitação unifamiliar — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;

o) Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;

p) Logradouro — espaço não — coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio;

q) Número de pisos — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, acima da cota de soleira, com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres;

r) Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura resistente, número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;

s) Obras de ampliação — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;

t) Obras de reconstrução — obras de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente das quais resulta manutenção ou a reconstituição de estrutura das fachadas de cêrcea ou do número de pisos;

u) Operação de Loteamento — acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

v) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma parcela de loteamento;

w) Reparcelamento do solo urbano — instrumento de execução de planos que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em plano municipal de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários. São objectivos do reparcelamento:

i) Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;

ii) Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano;

iii) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários, destinadas à implantação de infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos.

x) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

y) Sótão — correspondente ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado;

z) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão — Áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, os quais requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com vista a estabelecer o respectivo ordenamento, identificar as áreas a sujeitar a um planeamento mais detalhado e a estabelecer princípios e regras para esse nível de planeamento.

CAPÍTULO II

Ocupação e Uso do Solo

Artigo 6º

Classes de espaço

A UOPG I — Casal da Lapa classifica-se para efeitos de ocupação e uso do solo como “Espaço Urbano” e “Espaço Urbanizável”.

CAPÍTULO III

Condições Gerais da Concepção do Espaço e do Uso do Solo

Artigo 7º

Usos admitidos nas parcelas

Os usos admitidos nas parcelas são os definidos no quadro síntese presente na Planta de Implantação

Artigo 8º

Ocupação das parcelas

A área de intervenção fica, de acordo com a Planta de Implantação, dividida em 82 parcelas destinadas a habitação e parcelas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, seguidamente discriminadas de acordo com o fim a que se destinam:

a) Parcelas Existentes destinadas a Uso Habitacional;

i. E1 a E4, E6 a E24, E26, E30, E34 a E39 e E41 a E68;

b) Parcelas Existentes destinadas a Uso Habitacional e Turismo em espaço rural;

i. E5, E31, E32 e E33

c) Parcelas Existentes destinadas a Uso Habitacional e Comercial;

i. E25, E27, E28, E29 e E69

d) Parcelas Existentes destinadas a Uso religioso;

i. E40

e) Parcelas Propostas destinadas a Uso Habitacional;

i. P1 a P10

f) Parcelas destinadas a Equipamento de utilização Colectiva;

i. EQ1, EQ2 e EQ3

g) Parcelas destinadas a Espaços Verdes de Utilização Colectiva;

i. EVUC 1, EVUC 2 e EVUC 3

Artigo 9º

Equipamentos Propostos

1 — As áreas de equipamento identificadas e delimitadas na Planta de Implantação correspondem aos requisitos constantes no Regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouça e Santa Luzia.

2 — A parcela designada por EQ3 é destinada à implantação de um Posto de Turismo.

Artigo 10º

EVUC — Espaços verdes de utilização colectiva

1 — As áreas verdes públicas têm como finalidade o uso e a utilização pública ou a qualificação e enquadramento paisagístico dos espaços e equipamentos públicos.

2 — Nestas áreas admite-se apenas a implantação de mobiliário urbano inerente à sua função de recreio, lazer ou enquadramento paisagístico, tal como bancos, papeleiras, equipamento para prática desportiva, parques infantis e quiosques.

3 — Estas áreas, quando se pretenda a alteração do coberto para uso intensivo, caso dos relvados, terão que ter rega automática ou semiautomática.

4 — Nestas áreas devem ser valorizados os elementos da paisagem existentes com interesse, de acordo com os seguintes critérios:

a. As árvores devem ser mantidas, desde que tenham porte significativo e bom estado sanitário;

b. O tema proposto para o parque ou jardim deve constituir a base para o conceito do projecto, devendo o seu traçado aproveitar os elementos existentes no local;

c. Os espaços deverão ter definição estratégica das áreas a regar, tendo em conta a escassez do recurso água;

d. O revestimento vegetal será constituído predominantemente por árvores e relvados, ou prados de sequeiro;

e. As plantações a executar terão que considerar os alinhamentos e as espécies que se encontram definidas, tendo carácter meramente indicativo as restantes árvores que não se encontram identificadas;

- f. Os maciços arbóreos e arbustivos deverão ser compostos por espécies perenifólias e caducifólias;
- g. Os projectos para estes espaços deverão ser objecto de projecto de arquitectura paisagista.

Artigo 11º

Áreas de enquadramento

- 1 — Estas áreas destinam-se ao enquadramento e transição entre a albufeira e a zona com os equipamentos existentes e propostos.
- 2 — Estas áreas são non aedificandi.
- 3 — Exceptuam-se do número anterior, apenas obras necessárias na rede viária.

CAPÍTULO IV

Edificação

Artigo 12º

Parcelas Existentes

- 1 — As construções nas parcelas existentes referenciadas na Planta de Implantação serão de manter, por não constituírem nenhuma implicação na execução do Plano, não se excluindo, no entanto, a possibilidade de sua ampliação ou alteração.
- 2 — A ampliação ou alteração dos edifícios existentes em Espaço Urbano fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
- a. A composição arquitectónica, cores e materiais a utilizar nas fachadas e nas coberturas, serão estudadas de modo a proporcionarem a integração do edifício no local do ponto de vista estético e de linguagem arquitectónica;
- b. É permitida a alteração de Uso não Habitacional para Habitacional;
- c. Não é permitida a reconversão de Uso Habitacional para Uso Industrial;
- d. A altura das edificações não poderá exceder a definida na Planta de Implantação ou, a altura dominante definida pelas edificações envolventes nem prejudicar as condições de habitabilidade das edificações contíguas e a estética de conjunto;
- e. Os afastamentos aos limites das parcelas serão os definidos na legislação em vigor, designadamente o R.G.E.U. ou os da preexistência, devendo em qualquer dos casos, ficar asseguradas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança das parcelas contíguas;
- f. A profundidade máxima permitida nos edifícios habitacionais é de 15 metros ou o correspondente ao edifício preexistente;
- g. A ampliação ficará condicionada à execução de obras de conservação de todo o imóvel, quando necessárias;
- h. Não é permitido o uso habitacional nas caves e sótãos;
- i. Para edificação de mais do que um fogo destinado a habitação por parcela definida no Plano será necessário a execução de Condomínio, ou qualquer outro tipo de operação urbanística prevista na lei.

Artigo 13º

Parcelas Propostas

- 1 — Os usos, índices e tipologias destas parcelas são os definidos na Planta de Implantação.
- 2 — A implantação das edificações só é permitida dentro do Polígono Máximo de Implantação definido na Planta de Implantação.
- 3 — As construções previstas nas parcelas P (1 a 10) correspondem a habitações unifamiliares isoladas, de dois pisos, com volumetria idêntica pelo que deve ser assegurada a necessária unidade de conjunto, com a observância das seguintes prescrições:
- a. Uso habitacional de um fogo por parcela;
- b. Alinhamento obrigatório da fachada principal de cada Habitação;
- c. Estacionamento em garagem integrada na construção principal, no piso térreo ou em cave;
- d. Para edificação de mais do que um fogo destinado a habitação na mesma parcela definida no Plano será necessário a execução de Condomínio, ou qualquer outro tipo de operação urbanística prevista na lei;
- e. Nos casos em que a construção de uma garagem exterior à construção principal afectar a preservação do material vegetal existente no interior da parcela, a garagem deverá ficar, obrigatoriamente, integrada naquela;
- f. Logradouro privado, de uso exclusivo de residentes, integrando espécies arbóreas existentes, designadamente pinheiros bravos;

- g. Todos os edifícios devem contribuir para a dignificação e valorização estética do conjunto, devem ser funcionais e integrarem-se, respeitando as volumetrias propostas, e apresentarem um estudo cuidado das fachadas;
- h. Não é permitido o uso habitacional nas caves.

Artigo 14º

Implantação

As construções só podem implantar-se nas parcelas dentro do polígono máximo de implantação (áreas para edificação) definido na planta de implantação e de acordo com os planos de alinhamento indicados.

Artigo 15º

Estacionamento

- 1 — Os espaços destinados a estacionamento deverão ser estruturados de forma a minimizar o impacte ambiental, devendo, sempre que possível, evitar o derrube de árvores.
- 2 — O acesso às garagens deverá ser feito pelo arruamento adjacente, através de passeios de lancil rebaixado.
- 3 — O estacionamento afecto a cada parcela do Plano é o presente no Quadro Síntese do Plano, incluído na Planta de Implantação.
- 4 — O estacionamento deverá ser efectuado em cave ou dentro da parcela. Neste caso a área de estacionamento não poderá impermeabilizar mais de 15 m².
- 5 — O estacionamento exterior desenvolve-se paralelamente ao arruamento, devendo ser devidamente assinalado no pavimento, evitando o bloqueio dos acessos às garagens dos lotes.

Artigo 16º

Materiais de Construção e Composição Cromática

- 1 — Os materiais a empregar nas construções deverão ser pedra xistosa e madeira, oriundos da região, devendo as construções respeitar a traça e a tipologia das construções da região.
- 2 — Conforme estipulado no artigo 34º do regulamento do POA no revestimento exterior das fachadas é proibida a aplicação de rebocos e tintas texturadas, denominadas “roscone”, materiais cerâmicos ou azulejos, marmorites, imitação de pedra ou tintas marmoritadas, aglomerados e outros materiais sintéticos, rebocos de cimento à vista, rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção.

Artigo 17º

Antenas de TV e Rádio

Todos os elementos exteriores destinados à captação de TV e Rádio deverão situar-se de forma integrada e discreta nas Habitações.

Artigo 18º

Muros e Vedações

As vedações dos lotes confinantes com os arruamentos não deverão exceder 1,00 m de altura. As restantes não deverão exceder os 2,00 m, constituídos por um murete de alvenaria até 1,00 m associado a rede metálica, complementada com sebe arbórea ou arbustiva.

Artigo 19º

Apresentação de Projectos

O Projecto de Licenciamento de cada moradia, instruído nos termos da legislação em vigor, conterà ainda os elementos relativos a:

- a) Modelação do terreno e solução para contenção de taludes (nos casos em que os mesmos existam) com a necessária pormenorização;
- b) Delimitação de área pavimentada e definição do tipo de pavimento.

Artigo 20º

Verde Privado

As áreas verdes de carácter privado incluem as áreas de logradouro das habitações unifamiliares.

Artigo 21º

Arruamentos e Passeios

Os arruamentos, passeios e estacionamento serão realizados em acordo com a Planta de Implantação.

