

## MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO, DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território  
e Desenvolvimento Urbano

**Declaração.** — Torna-se público que a Assembleia Municipal de Castelo Branco, por deliberação de 26-2-96, aprovou o Plano de Pormenor da Encosta do Castelo, em Castelo Branco, cujo regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

Mais se torna público que esta Direcção-Geral procedeu ao registo do respectivo plano com o n.º 02.05.02.05/02-96. P. P. em 5-12-96, verificada a sua conformidade com o Plano de Urbanização de Castelo Branco, publicado no DR, 2.ª, 301, de 31-12-91.

30-12-96. — Pelo Director-Geral, o Subdirector-Geral, *Alfredo Silva Neves*.

### Regulamento

O Plano de Pormenor da Encosta Sul do Castelo é um documento que comprehende:

- a) Memória descriptiva;
- b) Regulamento;
- c) Peças gráficas.

Estes três elementos são indissociáveis e complementares, remetendo qualquer deles sistematicamente para a consulta dos outros elementos que o completem, não sendo de admitir qualquer interpretação que se não baseie no seu conjunto.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

Artigo 1.º

#### Identificação da área de aplicação

O presente Regulamento aplica-se à extensão do território definido como «Área de intervenção», conforme delimitação na planta de síntese.

Artigo 2.º

#### Abreviaturas e definições utilizadas

1 — Área loteável (ALOT) — é a superfície total que limita o lote onde se implantará a construção.

2 — Área máxima de implantação (AIM) — área medida em projeção zenital das construções.

3 — Coeficiente de afectação do solo (CAS) — quociente entre o somatório das áreas de implantação das construções e a área de intervenção do plano.

4 — Área máxima de construção (AMC) — área dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira. Se a área a construir abaixo da cota de soleira ou em anexo se destinar exclusivamente a estacionamento e ou arrecadações, o seu valor não será utilizado para efeito de cálculo de índice de construção.

5 — Coeficiente de ocupação do solo (COS) — quociente entre o somatório da área de construção e a área de intervenção do plano.

6 — Altura da construção (NP) — dimensão vertical, medida a partir do ponto de cota média da razante da via de acesso de maior cota, até ao ponto mais alto da construção; expressa-se em número de pisos.

7 — Densidade média bruta (Dmb) — é a razão entre o número de habitantes previstos que se distribuem numa unidade de ordenamento (área de intervenção do plano) e a unidade espacial tomada como referência — neste caso o hectare; exprime-se em habitantes/hectare.

Artigo 3.º

#### Imperatividade do plano

1 — Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido no artigo 1.º fica sujeita a todos os vínculos e disposições estabelecidos no presente Regulamento.

2 — Caberá à Câmara Municipal de Castelo Branco a resolução de todas as dúvidas e casos omissos, após prévia consulta à equipa autora do presente Plano. Em qualquer dos casos prevalecerão as determinações legais em vigor.

## CAPÍTULO II

### Condições gerais de utilização e ocupação do solo

Artigo 4.º

#### Funções permitidas

1 — As funções permitidas na Área de Intervenção do Plano são as constantes da planta síntese e do presente Regulamento: habitação (H), comércio ou serviços (C), espaços verdes de utilização colectiva (EVUC), estacionamento (EST).

2 — Se a construção se destinar exclusivamente para habitação e de mais de que um agregado familiar será polifamiliar (HPB); se destinada a apenas e no máximo, a um agregado familiar, independentemente do número de pisos, a habitação será unifamiliar; neste caso poderá ser isolada (HUI) ou geminada (HUG).

3 — Se a construção se destinar a habitação e comércio ou serviços designar-se-á por mista (M), independentemente do número de pisos ou de fogos.

4 — São interditas as edificações destinadas à indústria, artesanato, garagens e oficinas que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou potencialmente perigosas para a integridade de pessoas e bens.

Artigo 5.º

#### Infra-estruturas

Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às redes de drenagem de águas residuais e pluviais.

Artigo 6.º

#### Implantação das edificações

1 — As edificações deverão implantar-se nos respectivos lotes de acordo com os afastamentos, alinhamentos, referências, volumetria e áreas de construção definidas na planta síntese e no presente Regulamento.

2 — As varandas ou qualquer elemento balançado para os lotes 18 e 19, 24 a 27 não poderão exceder os limites de implantação definidos em mais de 1,50 m e mediante a provação pela Câmara Municipal de Castelo Branco do estudo de conjunto respectivo.

Artigo 7.º

#### Altura das edificações

1 — A altura das edificações será conforme as estabelecidas na planta síntese, no quadro síntese deste Regulamento e ainda dos cortes tipológicos que acompanham este plano.

2 — O aproveitamento do vão do telhado para fins habitacionais só deverá ser autorizado quando integrado no campo visual do piso inferior; se tal não acontecer, será considerado para a contagem total do número de pisos.

3 — Onde se lê «CV» na planta síntese do Plano de Pormenor ou no Quadro Síntese Quantitativo por lote é permitida a construção de uma ou duas caves, aproveitando o declive do terreno. Não será permitido no entanto que tal aproveitamento altere a céreca do edifício. Só será permitido o uso de caves para fins complementares da habitação ou comércio tais como arrecadações ou estacionamento.

Artigo 8.º

#### Construção de anexos

A construção de anexos no interior do lote de moradia unifamiliar deverá ter em consideração:

1 — Área de implantação <15% área de implantação de construção principal.

2 — Altura máxima <2,5 m.

3 — É interdito o seu uso para fins habitacionais ou para outros, poluidores ou que potencialmente ponham em risco pessoas e bens.

4 — Não será permitido qualquer tipo de construção (anexos) ou ampliação dos edifícios propostos para os lotes 3 a 9 e 20 a 23 dentro dos limites definidos como Zona Natural — verde de proteção paisagística.

#### Artigo 9.º

##### Materiais, acabamento e cores das edificações

1 — É obrigatória a aplicação de materiais de acabamento no estado natural ou em reboco liso.

2 — As edificações deverão ser pintadas de cor clara, uniformemente e de acordo com as cores a aprovar, em futuro regulamento pela edilidade.

3 — Não carece de autorização o uso da cor branca.

4 — Não é admitida a utilização, nos vãos exteriores das edificações, de alumínio anodizado na cor natural, nem o fechamento sob qualquer forma das áreas destinadas a varandas ou terracões das edificações.

5 — As coberturas das edificações deverão ser em telha de cor natural, não podendo ser admitidas as coberturas de fibrocimento, chapa zincada ou plástica ou quaisquer outras que tenham propriedades de reverberação da luz solar.

#### Artigo 10.º

##### Muros e vedações

1 — As vedações entre lotes não poderão exceder 1,8 m de altura, sendo, no máximo, constituídas por muro até 1 m e no restante por sebe viva.

2 — A altura máxima das vedações confinantes com a via pública não poderá exceder 1,50 m sendo aquelas constituídas de acordo com o número anterior. Para o acaso em que a cota da soleira da cave seja superior à cota da via pública a altura máxima da vedação (muro) poderá atingir os 2 m.

3 — Possíveis gradeamentos deverão ser pintados de verde escuro e localizados interiormente em relação à sebe viva, de modo a ficarem ocultados do passeio, não devendo em caso algum, nenhum dos seus elementos transpor o plano vertical exterior do muro.

#### Artigo 11.º

##### Rede viária e estacionamento

1 — A rede viária e a implantação e capacidade dos parques de estacionamento (EST) quer públicos, quer privados, obedecerão aos vínculos e disposições estabelecidas na planta síntese e nas peças escritas do presente estudo.

2 — O estacionamento diz-se privado quando se efectuar no interior do lote (IL) ou em espaço de cave, com a função única de estacionar e público quando se efectuar no exterior do lote (EL).

3 — O espaço em cave destinado ao estacionamento colectivo privativo não deverá ser compartimentado em garagens individuais.

#### Artigo 12.º

##### Percorso e zonas de peões

A implantação das áreas pedonais fica sujeita aos vínculos e disposições estabelecidos nas peças escritas do presente estudo e desenhadas na planta síntese e terão pavimento apropriado a definir em estudo particular e posterior de loteamento.

#### Artigo 13.º

##### Zonas livres e arborizadas

As zonas livres e arborizadas deverão ser implantadas de acordo com o estabelecido na planta síntese e nas peças escritas do presente estudo e deverão ser tratadas por revestimento do solo ou ajardinamento a definir em estudo particular e posterior de loteamento.

#### Artigo 14.º

##### Espaços verdes de utilização colectiva

Os espaços verdes de utilização colectiva deverão ser implantados de acordo com o estabelecido na planta síntese e nas peças escritas do presente estudo e deverão ser equipados e tratados por revestimento do solo ou ajardinamento a definir em estudo particular e posterior de loteamento.

## CAPÍTULO III

### Disposições especiais

#### Artigo 15.º

##### Natureza da ocupação do solo e tipologias

1 — A natureza de ocupação do solo obedecerá aos vínculos e disposições estabelecidas na planta síntese e nas peças escritas do presente estudo.

2 — Os lotes designados por 24, 25, 26 e 27 são destinados a edificações para habitação polifamiliar.

3 — Os lotes designados por 3 a 17, 20 a 23, 28 a 47 são destinados a edificações para habitação unifamiliar.

4 — Os lotes designados por 18 e 19 são destinados a edificações de utilização mista de habitação e comércio/serviços.

5 — As áreas propostas designadas por zona verde de proteção e enquadramento e espaços verdes de utilização colectiva (lazer/recreio/desporto/verde), destinam-se exclusivamente àquela ocupação (inclui lote 1).

#### Artigo 16.º

##### Estudos de conjunto

Deverão obrigatoriamente ser sujeitos a estudo de conjunto de arquitectura, os lotes designados por: 18 e 19, 24 a 27, 28 a 34, 43 a 47 e 20.

## CAPÍTULO IV

### Dados quantitativos de ocupação

#### Artigo 17.º

##### Quadro síntese quantitativo por lote

1 — As edificações deverão respeitar os quantitativos admitidos para cada lote, conforme os definidos no seguinte quadro, tendo como unidades de medida o metro linear ou o quadrado, e como referências o número do lote (ref.<sup>a</sup>), a área loteável (ALOT), a tipologia (TIPO), o número máximo de pisos (NP), o número máximo de fogos (FG), a área de implantação máxima (AIM), a área bruta máxima de construção (AMC), as funções permitidas (F), o estacionamento (EST) e as observações.

Referência	ALOT	Tipo	NP	FG	AIM	AMC	F	Est.	Observações
1	5700	Ae	—	—	—	—	*	—	
2	360	—	—	—	—	—	—	—	Tanque do gás.
3	2060	HUI	CV+2	1	100	200	H	IL	
4	1100	HUI	CV+2	1	130	260	H	IL	
5	940	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
6	820	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
7	650	HUI	CV+2	1	120	240	H	IL	
8	560	HUI	CV+2	1	120	240	H	IL	
9	510	HUI	CV+2	1	115	230	H	IL	
10	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
11	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
12	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
13	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
14	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	

Referência	ALOT	Tipo	NP	FG	AIM	AMC	F	Est.	Observações
15	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
16	230	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
17	260	HUG	CV+2	1	95	190	H	IL	
18	600	HPB	CV+6	12	520	2120	M	IL (16 lug)	
19	780	HPB	CV+6	12	520	2120	M	IL (16 lug)	
20	1310	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
21	1210	HUI	CV+2	1	120	240	H	IL	
22	1150	HUI	CV+2	1	120	240	H	IL	
23	1095	HUI	CV+2	1	120	240	H	IL	
24	385	HPB	CV+3	6	385	840	H	IL (8 lug)	
25	305	HPB	CV+3	6	305	840	H	IL (8 lug)	
26	305	HPB	CV+3	6	305	840	H	IL (8 lug)	
27	360	HPB	CV+3	6	360	900	H	IL (8 lug)	
28	190	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
29	140	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
30	140	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
31	140	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
32	140	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
33	140	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
34	240	HUB	CV+2	1	90	180	H	IL	
35	730	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
36	550	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
37	520	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
38	485	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
39	445	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
40	405	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
41	365	HUI	CV+2	1	125	250	H	IL	
42	330	HUI	CV+2	1	110	220	H	IL	
43	300	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
44	310	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
45	215	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
46	175	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
47	235	HUB	CV+2	1	75	150	H	IL	
<i>Totais</i>	28 275	—	—	87	6 415	15 700	—	—	

\* Área para equipamentos desportivos e estrutura verde secundária

