

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Direcção-Geral do Ordenamento do Território

Declaração. — Toma-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, por despacho de 20-12-90, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo Desp. 47/90, publicado no DR, 2.ª, de 10-7-90, ratificou o Plano Geral de Urbanização de Benfica do Ribatejo e Cortiços, no concelho de Almcirim, que havia sido aprovado pela respectiva Assembleia Municipal em 25-6-88, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

18-2-91. — O Director-Geral, *José Manuel dos Santos Mota*.

REGULAMENTO

SECÇÃO I

Normas gerais

Artigo 1.º

Zonamento

1 — A área abrangida pelo Plano Geral de Urbanização de Benfica-Cortiços (PGUBC) é a indicada nas peças gráficas, designadamente na *Planta de Síntese*, anexa, e divide-se nas seguintes *Zonas de Núcleos*:

Zona Z.IIe — existentes a completar e remodelar mediante disposições regulamentares.

Destinam-se a habitação, comércio, restaurantes, cafés, armazéns, adegas e artesanato não incómodo ou insalubre (estabelecimentos industriais de 2.ª e 3.ª classes).

Compreendem os seguintes Núcleos:

Núcleo A — correspondente à actual povoação de Cortiços entre as Ruas António Baptista, Afonso Costa, Henrique Galvão e Rua projectada a Sul.

Engloba o equipamento a manter ou implantar, designadamente:

- Escola primária;
- Parque infantil;
- Campo para pequenos jogos.

Núcleo B1 — correspondente à área Norte-Poente da Povoação de Benfica a Norte da estrada nacional 118 englobando o seguinte equipamento:

- Associação recreativa existente;
- Abrigo para passageiros.

Núcleo B2 — corresponde à área da Povoação de Benfica a Norte da estrada nacional 118 a nascente da Rua do Marechal Carmona.

Englobará o seguinte equipamento:

- Armazéns da JNV;
- Abrigo para passageiros;
- Estação dos CTT.

Núcleo B3 — correspondente à área da Povoação de Benfica a Sul da estrada nacional.

Engloba o seguinte equipamento a manter, remodelar ou instalar:

- Escola primária;
- Dois abrigos para passageiros;
- Estação de serviço com bombas de combustível;
- Actual mercado a transformar em instalações comerciais e salão de reuniões;
- Armazém municipal;
- Junta de freguesia.

Zona Z.IIc — zonas de expansão a estudar mediante Plano de Pormenor e compreendendo os seguintes Núcleos:

Núcleo A — Destinado à habitação e equipamento englobando os a seguir indicados com as áreas mínimas dos terrenos necessários:

- Dois jardins de infância com três salas — 1100 m²;
- Escola primária com quatro salas — 3000 m²;

Escola preparatória e secundária — 10 000 m²;
Edifício polivalente para a Casa do Povo — instalações culturais, etc.
— 2500 m²;

Parques infantis:

- Até 5 anos — 350 m²;
- Dos 6 aos 9 — 1400 m²;
- Dos 13 aos 16 — 1500 m²;

Posto de saúde — 2000 m²;

Creche — 800 m²;

Centro de Dia para a 3.ª idade — 2800 m²;

Instalações desportivas — 18 000 m².

Núcleo B — destinado fundamentalmente a habitação e actividades complementares.

Englobará o seguinte equipamento:

Mercado e feira com a área máxima de 5000 m².

Zonas Ag (Z.Ag) — destinada a explorações agrícolas.

Zona Industrial (Z.I) — destinada a instalações industriais e actividades complementares.

Zonas Verdes (Z.V.) — destinadas a espaços verdes de protecção e enquadramento.

Compreendem os seguintes Núcleos:

Núcleo V1 — áreas de verde público com equipamento simples para recreio e repouso.

Núcleo V2 — áreas verdes particulares entre zonas edificadas ou edificáveis.

Núcleo V3 — áreas verdes públicas vinculadas a determinados equipamentos.

Núcleo V4 — áreas verdes particulares para protecção de vistas, equipamentos, etc.

2 — As afectações especiais, na área abrangida pelo Plano, são as que resultem das respectivas peças gráficas.

Artigo 2.º

Execução dos trabalhos de urbanização

1 — A Câmara Municipal regulará o foscamento e a execução dos trabalhos de urbanização adoptando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação vigente, de forma a garantir uma conveniente sequência das obras de acordo com a orientação do Plano Geral de Urbanização.

2 — No caso, porém, de se pretender antecipar o foscamento previsto, a Câmara Municipal poderá autorizar entidades públicas proprietárias de terrenos, cooperativas e mesmo particulares, a execução de determinados estudos de urbanização, mediante alvarás de loteamento a conceder nos termos do Dec.-Lei 400/84, de 31-12.

Estes alvarás de loteamento só serão concedidos, no entanto, caso se reconheça que a antecipação do foscamento previsto se poderá fazer sem prejuízo para a normal expansão do aglomerado, no respeitante à sua continuidade, realização de infra-estruturas urbanas, equipamento, etc.

Artigo 3.º

Condicionamentos gerais das urbanizações e das construções — achados arqueológicos

1 — As construções previstas em cada núcleo serão objecto de estudo arquitectónico de conjunto, que deverá respeitar a composição planimétrica e volumétrica constante do plano de pormenor, ou na falta deste as especificações deste Regulamento.

2 — Os planos de execução de cada núcleo serão acompanhados dos estudos de tratamento paisagístico — plantações e ajardinamento, com a indicação das espécies que as compõem.

As áreas verdes públicas não deverão ser tratadas como pequenos jardins, mas constituirão superfícies arborizadas, com zonas de sol e de sombra, com pavimentos para passeios e equipamento simples para recreio e repouso.

Sempre que possível deverão ligar-se a áreas semelhantes dos núcleos vizinhos de forma a haver uma certa continuidade.

3 — Os espaços livres deverão ser convocados por forma a manter a higiene e não prejudicar a harmonia das paisagens nem o conjunto do aglomerado, não podendo ser neles levadas a efeito quaisquer construções.

4 — Em cada núcleo deverá ser previsto equipamento comercial proporcional à respectiva ocupação, tendo no entanto em vista o equipamento existente nos núcleos vizinhos.

Deverá também ser incluído o equipamento previsto no PGU.

5 — A Câmara Municipal poderá suspender as licenças de obras que haja concedido a fim de mandar proceder ao estudo e identificação de elementos arquitectónicos ou arqueológicos que sejam descobertos e orientar a continuação dos trabalhos ou a sua suspensão definitiva de acordo com instruções dos organismos oficiais interessados.

Artigo 4.º

Terrenos reservados — áreas verdes e de equipamento

1 — São consideradas reservadas todas as áreas para que não hajam sido previstas ocupações na planta de zonamento e que na mesma tenham sido destinadas a ajardinamento e arborização.

2 — Os terrenos reservados serão considerados espaços livres até serem utilizados, não podendo efectuar-se neles construções, sob qualquer pretexto, devendo ser arborizados e ajardinados logo que se inicie a execução das fases de urbanização a que pertencem.

3 — Enquanto não forem fixadas as zonas de protecção dos estabelecimentos de ensino existentes e previstos neste PGU, a Câmara Municipal determinará em cada caso, os condicionamentos a impor na construção das edificações cuja localização se situar a menos de 200 m dos limites dos lotes daqueles edifícios públicos, ficando desde já estabelecidas as seguintes normas:

Zona «non aedificandi» — área envolvente do lote com largura não inferior ao maior dos seguintes valores:

Veze meia a altura dos edifícios a construir;
12 m.

Zona de protecção — faixa com largura de 200 m a partir dos limites do lote:

Proibição de instalação de tabernas, casas de jogos e outros estabelecimentos que possam interferir com a vida das crianças;

Proibição de instalações com produtos tóxicos ou inflamáveis; Idem de instalações com níveis de poluição sonora ou atmosférica que possam prejudicar o funcionamento da escola e a vida dos alunos.

4 — Nas áreas definidas nos respectivos elementos gráficos como destinadas à instalação de equipamento público ou de interesse e utilização colectiva, será observado o seguinte regime:

No período que anteceder a transferência da respectiva posse e propriedade para a administração manterão os terrenos o uso actual; Nesse período não será permitida:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) A destruição do coberto vegetal e a alteração da topografia do terreno;
- c) A instalação de lixeiras, parque de sucatas e depósitos de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

SECÇÃO II

Normas de zonamento

Artigo 5.º

Condições gerais

1 — Nos núcleos destinados a habitação serão unicamente admitidas além das construções para este fim, as que se destinem a actividades que constituem seu complemento indispensável.

2 — Nestes núcleos serão interditos:

2.1 — Quaisquer estabelecimentos industriais, ou artesanais com poluição sonora ou atmosférica.

2.2 — Construções ou instalações, mesmo com carácter provisório, que, pelo seu aspecto, natureza ou importância, sejam incompatíveis com o PGU ou Plano de Pormenor que venha a ser aprovado e ratificado para esta área.

As instalações deste tipo existentes só poderão ser melhoradas após parecer favorável do MPAT

2.3 — Instalações que exijam cargas e descargas com ocupação da via pública.

2.4 — Alojamentos para animais, excepto galinheiros e coelheiras, desde que devidamente instalados e só nos lotes destinados a moradias.

3 — Todas as construções deverão ter acesso directo pelas vias públicas previstas no plano.

4 — Os afastamentos entre as construções deverão ser os estabelecidos pelos planos de pormenor, ou na falta destes pelas disposições regulamentares em vigor (ver artigo 10.º).

5 — Quando as construções em lotes com logradouro próprio não se situarem no plano marginal dos arruamentos será executado nesse plano um muro de vedação cuja altura não poderá exceder 1 m e que poderá ser encimado por grelha ou vedação com mais de 50% de vazios.

6 — Os muros laterais e de tardo dos lotes urbanos não poderão exceder a altura de 2 m.

7 — Os anexos a construir nos lotes habitacionais não poderão ter mais que um piso com a altura máxima (ponto) de 2,6 m. Quando com cobertura em terraço esta não poderá ser acessível.

Artigo 6.º

Aparcamentos

1 — Cada uma das zonas possuirá os estacionamento suficientes para as viaturas dos residentes e das pessoas que demandem os serviços de equipamento urbano de cada local, conforme especificado no Regulamento próprio da Zona.

2 — O estacionamento pode ser ao ar livre ou em instalações cobertas.

3 — Os parques de estacionamento ao ar livre serão executados pela Câmara Municipal ou pelos titulares de alvarás de loteamento, devendo os parques cobertos ser entregues à iniciativa particular e executados nos edifícios para habitação ou comércio.

Artigo 7.º

Áreas de moradias

1 — Denominam-se moradias as construções isoladas ou geminadas destinadas a habitação unifamiliar.

2 — Estas construções obedecerão aos seguintes condicionamentos:

- 1) Áreas mínimas dos lotes — 240 m²;
- 2) Percentagem máxima de ocupação da área do lote:

Habitação — 40%;
Anexos — 10%;

3) Número máximo de pisos — 2;

4) Afastamentos mínimos dos limites do logradouro:

Frente — 3 m;
Tardo — 6 m;

Lados — 3 m sem prejuízo do artigo 60.º do RGEU;

5) Altura máxima dos anexos (ponto) — 2,6 m; esta altura poderá ser aumentada até uma máxima de 4 m em casos devidamente justificados de utilização agrícola, como garagens de tractores, guarda de alfaias agrícolas, etc.;

6) *Muros de vedação* — quando as construções em lotes com logradouro próprio não se situarem no plano marginal dos arruamentos será executado nesse plano um muro de vedação cuja altura não poderá exceder 1 m e que poderá ser encimado por grelha ou vedação com mais de 50% de vazios. Os muros laterais e de tardo dos lotes urbanos não poderão exceder a altura de 2 m.

Artigo 8.º

Construções em zonas edificadas (Z.He)

1 — A construção ou transformação de edifícios nas zonas ou arruamentos existentes será objecto de um estudo próprio tendo especialmente em vista:

Enquadramento no conjunto atendendo à tipologia das construções existentes não previsíveis de renovação a curto prazo;

Condições de habitabilidade das construções vizinhas;

Dimensões do(s) lote(s) livre(s) e dos confinadores;

Obtenção de todas as condições regulamentares para o conjunto da nova construção, incluindo as zonas existentes primitivas, no caso de remodelação ou ampliação.

2 — Não serão permitidas em princípio construções em lotes com frente inferior a 8 m salvo casos especiais derivados de condicionamentos existentes e desde que as novas construções possam obedecer a todos os condicionamentos dos Regulamentos em vigor.

3 — A construção será sempre negada ou condicionada desde que se verifiquem as seguintes circunstâncias:

- a) Os lotes não permitam a criação de logradouros regulamentares;
- b) Os afastamentos mínimos regulamentares para a nova construção não possam ser respeitados;
- c) A frente dos lotes vizinhos não edificados ou a remodelar seja inferior a 8 m, conforme o indicado no n.º 2 deste art.

4 — A profundidade da construção não poderá em princípio exceder a das construções vizinhas não previsíveis de remodelação a curto prazo, com um máximo de 12 m.

Esta profundidade poderá atingir 15 m em casos especiais devidamente justificados sempre sem prejuízo do cumprimento dos regulamentos em vigor, quer no relativo à construção, quer às edificações vizinhas.

5 — Sempre que a transformação da zona envolva a demolição de prédios existentes, a mesma só poderá ser autorizada desde que justificada essa demolição e licenciada pela Câmara Municipal.

6 — Nas áreas em que se torne necessário promover ou orientar operações de renovação urbana a construção ficará condicionada à definição do respectivo PP.

7 — No sector oficial observar-se-á o seguinte:

- a) Serão admitidas obras de beneficiação e conservação das edificações existentes e construções nos espaços intercalares;
- b) No interior de cada lote deverão existir locais para carga ou descarga de veículos que se preveja venham a demandar as instalações;
- c) O estacionamento poderá ser coberto no interior das instalações, ou ao ar livre.

8 — Poderá a título excepcional admitir-se a implantação de edifícios com afastamento inferior aos mínimos estabelecidos neste regulamento desde que daí não resulte prejuízo para os proprietários vizinhos que serão sempre ouvidos e desde que salvaguardados os limites impostos no RGEU.

Artigo 9.º

Preservação de áreas existentes e de edifícios classificados

1 — Os edifícios qualificados ou a qualificar como de qualidade, deverão ser conservados na sua traça primitiva, podendo no entanto ser objecto de obra de renovação, tendentes à sua recuperação ou valorização e como tal, reconhecidas pelos serviços competentes.

2 — Serão mantidas as características arquitectónicas e urbanísticas dominantes dos núcleos A — B1 — B2 e B3 das Z.Hc, nomeadamente as formas e volumes que determinam as silhuetas dos edifícios, só podendo ser introduzidas alterações mediante estudos de conjunto devidamente aprovadas.

3 — Serão proibidas alterações nas fachadas, coberturas e revestimentos que alterem o tipo de construção dominante e designadamente:

- Abertura de vãos envidraçados e utilização de letreiros luminosos ou outros;
- Coberturas que não sejam em telha de tipo tradicional;
- Revestimento de materiais cerâmicos, vidrados e marmorites.

4 — Os paramentos deverão ser rebocados e caiados ou pintados a tinta de água de cores branco ou outras claras utilizadas tradicionalmente.

As madeiras deverão ser pintadas de forma semelhante com cores de verde-escuro ou castanho-avermelhado.

Não poderá ser alterado o revestimento de qualquer prédio, incluindo a cor sem licença prévia da Câmara.

Artigo 10.º

Afastamento entre fachadas — altura e profundidade das construções

1 — Nas zonas urbanas existentes (Z.Hc), como definidas nos arts. 1.º e 13.º do presente regulamento, os afastamentos entre fachadas dos edifícios não poderão ser inferiores aos que se verificam entre os volumes construídos existentes.

2 — A deslocação dos planos marginais e rectificação dos alinhamentos só será admitida em zonas Z.Hc desde que previsto em plano de pormenor elaborado pelo município ou resulte dos perfis exigidos pela rede viária principal.

3 — Nos casos de construções novas, excluídos os casos referidos em 1, a distância mínima absoluta entre fachadas de edificações nas quais existem vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10 m, conforme se estabelece no art. 60.º do RGEU.

A distância mínima referida no parágrafo anterior deverá também respeitar o art. 59.º do RGEU (45.º).

4 — Nas Zonas Urbanas de Expansão (Z.Hr.), como definidas nas secções I e III deste Regulamento, a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos impasses ou das vias de acesso aos estabelecimentos privados, deve corresponder, salvaguardando o RGEU, à largura da faixa de circulação acrescentada de:

- 2,50 m para cada lado da via quando da faixa de circulação tenha largura igual a 5 m;
- 4 m para cada lado da via quando a faixa de circulação tenha largura igual ou inferior a 7 m;
- 6 m para cada lado da via quando a faixa de circulação tenha largura compreendida entre 7 m e 9 m;
- 7,50 m para cada lado da via quando a faixa de circulação tenha largura superior a 9 m.

5 — Nas construções em banda contínua, a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder os 12 m não incluindo varandas abertas de balanço nunca superior a 2 m e exceptuando ainda:

- a) Os casos de pisos em cave e rés-do-chão quando não utilizados para habitação e desde que integrados num plano de conjunto do quarteirão ou plano de pormenor da área urbanizável.
- b) O caso de edifícios especiais de equipamento.

6 — A altura máxima dos edifícios será definida em função da largura dos arruamentos e construções existentes, adjacentes nas zonas Z.Hc:

- a) Sem prejuízo do RGEU, e do disposto em planos de pormenor plenamente eficazes, a altura máxima das fachadas dos edifícios cuja construção é neles autorizada será a indicada no Regulamento específico do núcleo respectivo;
- b) Não serão permitidas tolerâncias especiais nos gavetos ou tirando partido de praças, praças, jardins públicos ou outros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos gerais de conjunto objecto de plano de pormenor plenamente eficaz;
- c) Quando qualquer edifício a construir se localiza entre outros dois com alturas superiores às definidas na alínea a) e cuja remodelação seja improvável, poderá ser admitido o acréscimo da altura, como disposto no § 4.º do art. 59.º do RGEU.

SECÇÃO III

Regulamento das zonas

Artigo 11.º

Condições gerais

1 — As construções e outros trabalhos a executar em cada uma das zonas em que se divide a área abrangida pelo PGU conforme definido no art. 1.º obedecerão às normas gerais expressas nas secções I e II deste Regulamento e às especificações especiais para a zona conforme à frente indicada.

2 — Deverão também ser cumpridas as disposições dos Regulamentos e legislação em vigor.

Artigo 12.º

Definições

1 — *Superfície total (St)* — a superfície total de um prédio ou prédios rústicos ao qual se aplicam os índices à frente indicados é medida pelos limites dos prédios que formam a área em questão salvo nos casos em que estes se estendem para fora do limite da área urbana do aglomerado.

2 — *Superfície urbanizável (Su)* — é a parcela, constituindo parte ou totalidade de um ou mais prédios incluindo:

- Áreas de implantação das construções — (Sc);
- Logradouros privados;
- Áreas destinadas às obras de urbanização primária — (S1).

A superfície urbanizável é o resultado da subtracção da superfície total (St) das áreas de urbanização secundária (S2):

$$Su = St - S2$$

3 — *Superfície do lote* — área do terreno, marginando via pública, que se destina à construção de um único prédio e que inclui a área de construções e logradouro privado (caso exista).

4 — *Superfície de urbanização primária (S1)* — abrange as áreas necessárias para:

- Arruamentos;
- Aparcamentos públicos;
- Logradouros públicos;
- Faixas para instalação de redes de infra-estruturas urbanas.

5 — *Superfície de urbanização secundária (S2)* — abrange as áreas destinadas a equipamento público ou de interesse público, como escolas, creches, instalações desportivas, etc.

6 — *Superfície total do pavimento das construções (Stp)* — é a soma da área bruta de todos os pavimentos das construções incluindo caixas de escadas, ascensores, varandas, acima e abaixo do solo com exclusão de anexos, caves sem uso habitacional ou comercial, serviços técnicos, galerias exteriores públicas, arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

7 — *Superfície de implantação (área coberta) (Sc)* — área resultante da projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo varandas e platibandas.

8 — *Índice de ocupação do solo (Ub)* — coeficiente da superfície total de pavimentos pela superfície total:

$$Ub = \frac{Stp}{St}$$

9 — *Índice urbanizável (Iu)*:

$$Iu = \frac{Su}{St}$$

10 — *Índice de utilização líquido (U1)*:

$$U1 = \frac{Stp}{Su}$$

11 — *Índice de utilização (Is)*:

$$Is = \frac{Sc}{Su}$$

Este índice aplica-se apenas a áreas edificáveis e inclui quer a edificação principal quer os anexos.

Artigo 13.º

Regulamento das zonas Z.He — Núcleos A — B1 — B2 — B3

1 — As construções a executar de novo e as obras de transformação e renovação obedecerão ao preceituado nos arts. 1.º, 8.º, 9.º e 10.º

2 — O tipo da construção será isolado ou contínuo, conforme o predominante no quarteirão respectivo.

3 — O índice de ocupação do solo Is não poderá exceder 0,70 no total, não podendo o dos anexos exceder 0,15.

4 — O número máximo de pisos será de 2, condicionado ao indicado no art. 8.º

A utilização de um número de pisos superior só poderá ser autorizado mediante plano de pormenor devidamente aprovado e ratificado, que abranja normalmente a totalidade do quarteirão em que se situarem as construções.

Estes planos de conjunto deverão ter em atenção o enquadramento geral da zona, mantendo as características predominantes.

5 — Serão proibidas as construções com a utilização a seguir indicadas, devendo as existentes serem progressivamente eliminadas:

- a) Artesanato incómodo e insalubre;
- b) Alojamento de animais excepto galinheiras e coelheiras e em casos especiais, cavalariças, currais devidamente instaladas;
- c) Novas destiladoras;
- d) Nitreiras.

6 — As adegas, destiladoras, armazéns e instalações similares deverão permitir que todas as cargas e descargas se façam sem ocupação da via pública, devendo as existentes ser transformadas de forma a obterem tais requisitos.

7 — Nos núcleos B1, B2 e B3, as construções deverão ter dispositivos de protecção contra as cheias não sendo em princípio autorizada a instalação de habitações nos pisos térreos a menos que estes se situem acima da cota 10,5.

8 — As áreas destinadas a equipamento público ou de interesse colectivo quer existente quer previsto não poderão ser utilizadas para fins diferentes salvo alteração proposta ao PGU, devidamente aprovada pela Câmara e Assembleia Municipal e ratificada, ministerialmente.

9 — As novas construções deverão ter área de estacionamento de acordo com o especificado em 3.2 do art. 14.º

Artigo 14.º

Regulamento da Z.Hr — Núcleo A

1 — A utilização e equipamentos previstos são os indicados no art. 1.º devendo ser respeitadas as áreas destinadas aos equipamentos indicados no referido artigo e nas peças gráficas embora a sua localização possa ser modificada pela realização, aprovação e ratificação, do PP.

2 — O tipo de construção poderá ser de tipo contínuo ou isolado conforme o que for definido no respectivo PP a realizar.

3 — O PP deverá ter em consideração os seguintes pontos:

3.1 — *Índices urbanísticos*:

- Ub ≤ 0,3;
- Iu ≤ 0,7;
- U1 < 0,4;
- Is ≤ 0,5;

3.2 — O número de estacionamentos públicos deverá ter em consideração:

- Um (12,5 m²) por fogo;
- Um quarto da área útil das edificações destinadas a utilização pública como armazéns, edifícios públicos, etc.

3.3 — O número máximo de pisos será de 3.

3.4 — A área dos lotes de prédios com logradouro privativo não poderá ser inferior a 250 m².

3.5 — As áreas verdes públicas destinadas a recreio e repouso não deverão ser inferiores a 8% de St.

3.6 — Deverão ser estabelecidos blocos habitacionais tendo no rés-do-chão instalações para garagens, estação de serviço, comércio e artesanato, etc., com uma área não inferior a 1% da área total do Núcleo. Poderão também ser estabelecidos nos mesmos blocos, escritórios para comércio, indústria e profissões liberais não podendo no entanto a área a esse fim destinada exceder 1% de St.

Artigo 15.º

Regulamento da Z.Hr — Núcleo B

1 — Aplicam-se a este Núcleo as disposições dos n.ºs 1 e 2 do art. 14.º

2 — O PP deverá ter em atenção:

2.1 — *Índices urbanísticos*:

- Ub ≤ 0,3;
- Iu ≤ 0,9;
- U1 ≤ 0,35;
- Is ≤ 0,5.

2.2 — Idem 3.2 do art. 14.º

2.3 — O número máximo de pisos será de 3.

2.4 — Idem 3.4 do art. 14.º

2.5 — As áreas verdes públicas destinadas a recreio e repouso não deverão ser inferiores a 5% de St.

Artigo 16.º

Regulamento das Zonas Agrícolas (Z.ag)

1 — Destinam-se estas zonas a explorações agrícolas.

2 — São proibidas nesta zona quaisquer operações de loteamentos urbanos destinados a habitação, admitindo-se unicamente o previsto no n.º 2 do art. 9.º do Dec.-Lei 196/89 após prévio parecer favorável das comissões regionais da Reserva Agrícola.

3 — As operações de loteamento destinadas a instalações agrícolas, deverão respeitar o art. 13.º do Dec.-Lei 196/89.

Artigo 17.º

Regulamento da Zona Industrial (Z.I.)

1 — A Z.I. será implantada conforme PP a executar para esta zona, devendo atender-se aos seguintes pontos:

1.1 — Área mínima do lote — 1250 m².

1.2 — As distâncias mínimas às vias públicas serão as seguintes:

- Escritórios, armazéns, habitações — 3 m;
- Edifícios fabris — 10 m.

1.3 — O volume máximo da construção será de 5 m³/m² da área do lote não podendo no entanto o Is ser superior a 0,70.

1.4 — É interdita a construção de habitações excepto as de um guarda por instalação como a área máxima de 100 m².

1.5 — As instalações industriais deverão ter no seu perímetro faixas arborizadas que poderão ser utilizadas para estacionamento, complemento de áreas afectas a serviços sociais, etc.

Estas áreas não deverão ser inferiores a 10% da área do lote situada na Z.I.

1.6 — Todas os efluentes industriais só poderão ser ligados às redes públicas de saneamento após pré-tratamento que elimine todos os elementos prejudiciais ao tratamento biológico dos esgotos, designadamente:

- Materiais sólidos, como areia, lamas metálicas e materiais fibrosos;
- Ácidos livres — clorídrico, sulfúrico, nítrico;
- Bases livres — lixívias e amoníaco;
- Metais ferrosos e não ferrosos;
- Substâncias tóxicas específicas — nitratos, cromatos, cianetos;
- Sais — sulfetos, sulfitos, cloritos, fosfatos;
- Óleos e gorduras;
- Detergentes.

A temperatura dos efluentes não poderá exceder 35°C e o pH deverá estar compreendido entre 6,5 e 8,5.

Os sólidos em suspensão não poderão exceder 200 mg/l.

1.7 — Os estabelecimentos industriais de 1.ª classe só terão licença de construção após licenciamento prévio pela direcção-geral competente nos termos do regulamento para instalação e laboração dos estabelecimentos industriais — Dec. 46 924 de 28 de Março de 1966.

Artigo 18.º

Regulamento das Zonas Verdes (Z.V.)

1 — Nas zonas verdes (Z.V.) serão interditas quaisquer construções excepto as de interesse público relacionadas com o respectivo núcleo.

2 — Nos núcleos V2 só poderão construir-se anexos para habitações existentes com a área máxima de 10% da superfície do lote com uma altura máxima de 2,6 m.

A percentagem indicada incluirá instalações análogas já existentes.

3 — Os núcleos V4 poderão ser utilizados nas condições estabelecidas da Zona Agrícola (art. 16.º) mas as construções deverão ter características tais que se integrem na paisagem e não cortem as vistas a proteger.

4 — A classificação dos espaços considerados como Zonas Verdes é independente da existência ou do estado de conservação da vegetação.

5 — Não será permitida a destruição ou substituição da vegetação existente sem licença expressa da Câmara Municipal.

SECÇÃO IV

Diversos

Artigo 19.º

Alterações

Mediante proposta fundamentada da Câmara Municipal, aprovada pela Assembleia Municipal poderá ser submetida ao MPAT a ratificação de projectos de alteração ao previsto neste regulamento, nos quais sejam fixados os condicionamentos de cada caso.

Artigo 20.º

Omissões

1 — Compete à Câmara Municipal a resolução de dúvidas que se suscitem na aplicação do presente regulamento, bem como a integração de lacunas.

2 — Da decisão tomada pela Câmara Municipal nos termos do número anterior, cabe recurso contencioso nos termos do art. 89.º do Dec.-Lei 100/84, de 29.3.

3 — Todas as obras, quer de iniciativa pública, quer privada, a realizar na área definida para o Plano obedecerão obrigatoriamente às disposições do presente Regulamento e demais peças gráficas.

