

**Regulamento do Plano de Urbanização de Almeirim**

Redação Final

**PARTE I****Das disposições gerais****CAPÍTULO ÚNICO****Disposições comuns, forma e articulação com outros planos, objetivos, definições de conceitos****Artigo 1.º****Composição**

1 — O Plano de Urbanização de Almeirim, adiante designado por PUA, é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:

Peças escritas:

Estudos de caracterização  
Relatório  
Propostas de desenvolvimento  
Regulamento  
Programa de execução  
Plano de financiamento

Peças desenhadas:

Extrato do Plano Geral de Urbanização de Almeirim — escala 1/2000  
Extrato do Plano Diretor Municipal em vigor — escala 1/25000  
Planta da situação existente — escala 1/2000  
Planta de enquadramento — escala 1/25000  
Planta atualizada de condicionantes — escala 1/5000  
Planta de zonamento — escala 1/2000

2 — Os originais das cartas referidas no parágrafo anterior, bem como o relatório a que alude o artigo 11.º, alínea *a*), do Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de março, e este Regulamento ficam arquivados na Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, na Câmara Municipal de Almeirim e na Direção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

**Artigo 2.º****Âmbito territorial**

O PUA abrange toda a área delimitada na planta de zonamento que possui o n.º 11.

**Artigo 3.º****Prazo de vigência**

O PUA tem um prazo de vigência de 10 anos após a sua entrada em vigor, devendo ser revisto antes de decorrido este prazo.

**Artigo 4.º****Plano Diretor Municipal e planos de pormenor**

As áreas abrangidas por planos de pormenor, plenamente eficazes, deverão sujeitar-se às disposições dos seus regulamentos, bem como ao presente Regulamento, em tudo o que neles for omissivo.

**Artigo 5.º****Omissões, dúvidas e lacunas**

Compete à Câmara Municipal de Almeirim a resolução das dúvidas que se suscitem na apreciação do presente Regulamento, bem como a integração de lacunas.

**Artigo 6.º****Objetivos**

Constituem objetivos do PUA:

Contribuir para uma política de ordenamento do território que garanta as condições para o desenvolvimento equilibrado do município;  
Implementar uma política de desenvolvimento urbano que seja o suporte territorial do desenvolvimento da cidade de Almeirim;  
Definir princípios, regras de uso, ocupação ou transformação do solo que consagrem uma utilização racional do solo;  
Promover uma gestão equilibrada, salvaguardando os valores naturais, culturais e patrimoniais da cidade e garantindo a melhoria da qualidade de vida das populações.

**Artigo 7.º****Unidades operativas de planeamento e gestão — UOPG**

1 — A Câmara Municipal de Almeirim promoverá a realização dos planos de pormenor que abrangem as áreas urbanas e urbanizáveis da cidade, em especial:

- a)* HRE;
- b)* HRG;
- c)* Largo da Ermida;
- d)* Largo General Guerra;
- e)* Largo da República;
- f)* Largo da Igreja;
- g)* Zona Central;
- h)* Cerca do hospital;
- i)* Entrada na cidade.

2 — Até que os planos de pormenor referidos anteriormente nas alíneas *c)* a *h)*, e incluídos no perímetro do centro histórico de Almeirim, entrem em vigor, a Câmara Municipal de Almeirim poderá licenciar obras nas áreas a abranger por estes planos, em casos devidamente justificados, desde que os respetivos projetos estejam de acordo com o plano de alinhamento e cêrcea previamente aprovado e respeitem o estipulado no presente Regulamento.

3 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor anteriormente referidas nas alíneas *a)*, *b)* e *i)* só poderão ser licenciadas obras de urbanização e de construção, nos termos definidos nos respetivos planos de pormenor, quando eficazes.

**Artigo 8.º****Ausência de plano de pormenor**

Na ausência de plano de pormenor eficaz, a Câmara Municipal de Almeirim poderá proceder à aprovação de projetos de loteamento, ao licenciamento de operações de loteamento e das obras de urbanização e à emissão dos respetivos alvarás, assim como à aprovação de projetos de construção civil e à emissão do alvará de licença de construção e de utilização, caso reconheça que se fará sem prejuízo do normal desenvolvimento da cidade, nomeadamente no tocante à integração na construção existente, à capacidade das infraestruturas e dos equipamentos, excetuando-se as situações referidas nos n.ºs 2 e 3 do artigo anterior.

**Artigo 9.º****Qualidade dos projetos**

(Revogado)

**Artigo 10.º****Definições**

Do anexo n.º 1 constam as definições dos conceitos utilizados no presente Regulamento.

**PARTE II****Servidões administrativas e restrições de utilidade pública****Artigo 11.º****Servidões e restrições de utilidade pública**

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente a referente a: domínio público hídrico; margens e zonas inundáveis, monumentos nacionais e imóveis de interesse público; edifícios públicos; saneamento básico;

proteção de linhas elétricas; passagem de linhas de alta tensão; estradas nacionais; vias municipais; telecomunicações; escolas; equipamento de saúde; indústrias insalubres, incómodas e perigosas; produtos explosivos; defesa nacional; marcos geodésicos e barreiras arquitetónicas.

### PARTE III

## Das classes de espaços

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 12.º

##### Classes de espaços

Para efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes classes de espaços, em função do uso dominante do solo, conforme constante da planta de zonamento anexa:

a) Espaços urbanos — espaços constituídos por malha edificada ou em vias de edificação, caracterizados por possuírem a maioria das infraestruturas urbanas, estando definidos os respetivos arruamentos e planos marginais. São igualmente considerados espaços urbanos as áreas abrangidas por alvarás de loteamento ou planos de pormenor, plenamente eficazes. São espaços que se destinam predominantemente à edificação habitacional e dos respetivos equipamentos públicos, bem como às atividades terciárias;

b) Espaços urbanizáveis — aqueles em que se admite a edificação de novas áreas urbanas, após a realização das infraestruturas urbanísticas;

c) Espaços industriais — espaços destinados a atividades transformadoras e respetivos serviços de apoio, possuindo sistemas próprios de infraestruturas.

d) Espaços verdes — espaços de implantação de espécies vegetais que contribuem para a amenização do clima e para o recreio das populações.

e) Espaços canais — espaços destinados à travessia das diferentes infraestruturas de maior importância para a cidade.

##### Artigo 13.º

##### Praças e ruas

(Revogado)

##### Artigo 14.º

##### Enquadramento nas construções vizinhas

1 — Os projetos devem ser realizados de forma a enquadrarem-se nos edifícios vizinhos existentes e/ou nos projetos previstos para os terrenos adjacentes.

2 — Sempre que a Câmara Municipal de Almeirim julgue necessário poderá solicitar a apresentação dos elementos justificativos do enquadramento referido no número anterior.

##### Artigo 15.º

##### Alinhamentos

A alteração do plano marginal depende do plano de alinhamento e cêrcea elaborado pela Câmara Municipal de Almeirim. Excetuam-se as situações, sob proposta do promotor ou sob condicionamento definido pela Câmara Municipal de Almeirim, que abrangendo a totalidade de uma das frentes de um quarteirão ou uma extensão mínima de 50 metros, resulte a implementação de estacionamento público.

##### Artigo 16.º

##### Construção fora do plano marginal

Quando as construções em lotes com logradouro próprio não se situam no plano marginal dos arruamentos, será executado nesse plano um muro de vedação, nos termos definidos em Regulamento Municipal. O espaço definido pela fachada do edifício e pelo plano marginal dos arruamentos deverá ser ajardinado e arborizado.

##### Artigo 17.º

##### Varandas e balanços

As varandas e balanços (corpos salientes) não poderão ter profundidade superior a 0,70 m nem ultrapassar 50 % da largura do passeio e devem respeitar a altura mínima de 3 m acima do passeio.

##### Artigo 18.º

##### Frentes das construções

Não serão permitidas, em princípio construções em lotes com frente inferior a 6 m, salvo casos especiais derivados de condicionamentos existente e respeitando a legislação em vigor.

##### Artigo 19.º

##### Habitação social

Os indicadores urbanísticos constantes dos artigos seguintes podem ser majorados até 30 %, salvo o número de pisos, em empreendimento de natureza social promovidos pelo Governo ou pelo Município para minorar as carências habitacionais.

##### Artigo 20.º

##### Adegas, destilarias e armazéns

As adegas, destilarias, armazéns, oficinas e instalações similares de caráter industrial deverão ser progressivamente transferidas para a zona industrial.

##### Artigo 21.º

##### Arruamentos com menos de 5 m de largura

(Revogado)

##### Artigo 22.º

##### Lancis e passeios

1 — Os lancis deverão ser realizados, de preferência, em pedra de calcário e os passeios em calçada à portuguesa de calcário.

2 — Em casos excecionais, devidamente justificados, e após parecer favorável da Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo, fora do centro histórico da cidade de Almeirim, poder-se-ão admitir outros materiais em alternativa à calçada portuguesa.

##### Artigo 23.º

##### Nitreiras, lixeiras e parques de sucata

É proibida a instalação de nitreiras, lixeiras, parques de sucata e depósito de material de qualquer tipo, nomeadamente entulho.

##### Artigo 24.º

##### Licenças de demolição

Sempre que o projeto envolva a demolição de edificações existentes, o mesmo só poderá ser objeto de licenciamento desde que justificada a demolição e licenciada pela Câmara Municipal de Almeirim.

##### Artigo 25.º

##### Suspensão de licenças

A Câmara Municipal de Almeirim poderá suspender as licenças de obras que haja concedido a fim de mandar proceder ao estudo e identificação de elementos arqueológicos que sejam descobertos e orientar a continuação dos trabalhos ou a sua suspensão definitiva.

##### Artigo 26.º

##### Espaços livres temporariamente

Quando não se preveja a ocupação de espaços livres, dentro de um horizonte temporal mínimo de um ano, a Câmara Municipal de Almeirim poderá autorizar a instalação provisória de um parque de estacionamento de natureza informal, ou solicitar este uso aos proprietários.

### CAPÍTULO II

## Espaços urbanos

##### Artigo 27.º

##### Categorias

A área abrangida pelos Espaços Urbanos divide-se em várias zonas:

Zonas urbanas consolidadas, que se subdividem em centro histórico da cidade de Almeirim e outras zonas urbanas consolidadas.

Zonas urbanas em construção.

## Artigo 28.º

**Caracterização**

1 — As zonas urbanas consolidadas compreendem as áreas construídas e sedimentadas ao longo de vários anos. Incluem o centro histórico da cidade de Almeirim e outras zonas urbanas consolidadas.

2 — O centro histórico da cidade de Almeirim constitui a zona urbana mais sensível do aglomerado, na qual as intervenções devem revestir grande qualidade arquitetónica quer nos espaços públicos quer nos privados.

3 — As outras zonas urbanas consolidadas são constituídas por zonas urbanas construídas sem referência histórica relevante.

4 — As zonas urbanas em construção correspondem a expansões urbanas existentes, realizadas ou em curso de realização, de acordo com os respetivos planos de pormenor ou projetos de loteamento.

## Artigo 29.º

**Localização de indústrias**

1 — As atividades industriais do tipo 3 referidas no Sistema de Indústria Responsável são compatíveis com as zonas urbanas desde que sejam respeitados os condicionamentos constantes da legislação em vigor e não manipulem ou emitam produtos tóxicos ou perigosos, ou produzam incomodidade para terceiros.

2 — As indústrias dos tipos 1 e 2 apenas poderão ser localizadas em zonas industriais.

## Artigo 30.º

**Cargas e descargas na via pública**

Nos espaços urbanos a Câmara Municipal de Almeirim poderá interditar a construção de instalações que necessitam de cargas e descargas que ocupam a via pública.

## Artigo 31.º

**Alojamentos de animais**

Nos espaços urbanos não são permitidos alojamentos para animais, exceto galinheiras, coelheiras e similares, desde que devidamente instaladas nos lotes destinados a moradias e com parecer favorável do delegado de saúde.

## Artigo 32.º

**Edificações nas áreas inundáveis**

1 — Na cidade de Almeirim parte da área urbana está sujeita a inundações periódicas. Estas áreas estão assinaladas na planta atualizada de condicionantes.

2 — A reconstrução de edifícios e a implantação de novos edifícios ficam sujeitos às seguintes regras:

A cota do patim da entrada do primeiro piso habitado ou de serviços que pressuponha a existência de trabalho terá de ser superior à cota topográfica de 11,80 m;

Os pisos térreos abaixo da cota topográfica de 11,80 m só poderão ser utilizados como estacionamento automóvel e armazenagem;

Devem ser tomadas as precauções de projeto necessárias para evitar perdas e danos em casos de cheias;

São proibidas as caves.

## Artigo 33.º

**Profundidade das construções**

1 — A profundidade das construções não poderá exceder os 17 m, incluindo balanços e varandas, mesmo que abertas, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor.

2 — A Câmara Municipal de Almeirim poderá permitir o aumento da profundidade máxima dos pisos térreos de edifícios destinados a equipamento, comércio e serviços, desde que devidamente autorizada pelos proprietários das construções vizinhas e respeitado o índice de implantação definido no artigo 54.º do presente Regulamento.

## Artigo 34.º

**Altura máxima**

1 — O número máximo de pisos permitido é de quatro e a cêrcea máxima permitida é de 13,50 m.

2 — A altura de qualquer edificação será fixada de forma que em todos os planos verticais perpendiculares à fachada nenhum dos seus elementos, com exceção de chaminés e acessórios decorativos, ultrapasse o limite definido pela linha reta a 45.º, traçada em cada um desses planos

a partir do alinhamento do plano de fachadas das edificações fronteiras, definido pela interseção do seu plano com o terreno exterior.

Nas edificações construídas sobre terrenos em declive consentir-se-á, na parte descendente a partir do referido plano médio, uma tolerância de altura até ao máximo de 1,50 m.

3 — Não é permitido qualquer piso recuado acima do plano horizontal cuja cota é definida pela interseção entre o plano da fachada do edifício e o plano a 45.º a partir do alinhamento do plano de fachadas das edificações fronteiras.

4 — Em arruamentos de traçado irregular a cêrcea máxima é a permitida no seu ponto mais estreito.

5 — Nos edifícios de gaveto formado por dois arruamentos de largura ou de níveis diferentes, desde que se não imponham soluções especiais, a fachada sobre o arruamento mais estreito ou mais baixo poderá elevar-se até à altura permitida para o outro arruamento, na extensão máxima de 15 m.

6 — Nas praças, largos, gavetos, jardins públicos, ou outros espaços públicos não definidos por dois planos de fachadas paralelas, tipo arruamento, a altura máxima permitida é a do arruamento mais largo que lhe dá acesso.

7 — Na renovação ou reconstrução de edifícios será autorizada a manutenção das cêrceas existentes.

8 — No Largo da República e no troço de renovação urbana da Rua do Paço assinalado na planta de zonamento poder-se-á admitir uma cêrcea máxima de 12,50 m desde que se trate de um projeto de reconhecida qualidade e integração no local, referenciando a memória do edifício existente.

## Artigo 35.º

**Anexos**

Poderá ser aprovada a construção de anexos, em lote com edificação destinada à habitação, desde que devidamente justificada e com as seguintes características:

Índice de construção máximo — 0,15;

Número máximo de pisos — um;

Altura máxima da fachada — 3 m;

Altura máxima do alçado posterior — 4 m;

Cobertura não acessível, mesmo que seja em terraço.

## Artigo 36.º

**Caves**

1 — É admissível a existência de caves, total ou parcialmente enteradas, desde que exclusivamente utilizadas para arrumos ou estacionamento automóvel.

2 — O pé direito máximo das caves é de 2,60 m.

## Artigo 37.º

**Aproveitamento do vão do telhado**

Sem prejuízo do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, admite-se o aproveitamento do vão do telhado para fins habitacionais, na generalidade dos arruamentos, desde que:

A inclinação do telhado não ultrapasse 28.º graus em qualquer das águas, no ângulo com o plano horizontal;

Seja respeitado o artigo 34.º do presente regulamento.

## SUBCAPÍTULO I

## Zonas urbanas consolidadas — Centro histórico da cidade de Almeirim

## Artigo 38.º

**Âmbito**

1 — O centro histórico da cidade de Almeirim encontra-se delimitado na planta de zonamento que possui o n.º 11 A.

2 — No centro histórico da cidade de Almeirim aplicam-se os artigos do presente subcapítulo.

## Artigo 39.º

**Edifícios a classificar**

1 — A classificação como bem cultural pode ser desencadeada pelo Estado, pela autarquia ou por qualquer pessoa singular ou coletiva e será sempre precedida de notificação e audiência do proprietário e de parecer da Autarquia.

2 — A referida classificação será objeto de decisão ministerial, após parecer fundamentado do IPPAR, sob proposta do IPA, em caso de bens arqueológicos, e só produzirá efeitos após a sua publicação no *Diário da República*.

3 — Os bens classificados ou em vias de classificação não poderão ser demolidos, alienados, expropriados, restaurados ou transformados sem parecer prévio do IPPAR (Lei n.º 13/85, de 6 de junho).

#### Artigo 40.º

##### Zonas de proteção

Todos os edifícios classificados ou em vias de classificação têm uma zona de proteção automática de 50 m, contados a partir do limite exterior dos mesmos, à exceção daqueles que vierem a ser classificados, para os quais será posteriormente estabelecida uma zona especial de proteção, podendo ou não indicar uma área *non aedificandi*, (Lei n.º 13/85, de 6 de julho).

#### Artigo 41.º

##### Edifícios nas zonas de proteção

Nas zonas de proteção, as construções existentes poderão ser beneficiadas ou ampliadas, desde que mantenham as principais características atuais e desde que se verifique que as obras não prejudicam o valor a proteger, quer sob o ponto de vista de enquadramento, quer da sua inserção paisagística e servidão de vista, dos materiais e paleta de cores. Tais alterações carecem igualmente do parecer prévio do IPPAR.

#### Artigo 42.º

##### Instrução do processo

Na fase de instrução do processo de classificação de um imóvel denominado «Em vias de classificação», os terrenos ou edifícios localizados na respetiva zona de proteção não podem ser alienados, demolidos, expropriados, restaurados ou transformados sem autorização prévia do IPPAR.

#### Artigo 43.º

##### Imóveis em vias de classificação

Os imóveis em vias de classificação ficam sujeitos às disposições constantes da Lei n.º 13/85, de 6 de julho.

#### Artigo 44.º

##### Património arqueológico

1 — Aos sítios e achados arqueológicos aplica-se a legislação do património arqueológico em vigor sendo desde logo aplicável nos termos da lei, o princípio da conservação pelo registo científico, pelo que qualquer edificação ou modificação de solos fica condicionada à realização prévia de trabalhos arqueológicos e respetivo parecer da entidade competente do Património Cultural.

2 — Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra na área do Plano é obrigatória a comunicação imediata à entidade da tutela competente e à Câmara Municipal, ficando os trabalhos em curso imediatamente suspensos, nos termos e condições previstas na legislação aplicável à proteção e valorização do património cultural.

3 — O termo de duração efetivo da suspensão dá direito à prorrogação automática por igual prazo da execução da obra, para além das outras providências previstas na legislação em vigor.

4 — Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após parecer da entidade da Tutela competente.

5 — As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra, em acordo com a legislação em vigor.

#### Artigo 45.º

##### Norma provisória

Enquanto não for promovido pela Câmara Municipal de Almeirim o início do processo de classificação dos edifícios propostos para a classificação no Plano Diretor Municipal de Almeirim, os edifícios de interesse cultural, assim como os edifícios nas suas áreas de proteção, ficam sujeitos à aplicação dos artigos seguintes do presente capítulo.

#### Artigo 46.º

##### Fachadas empenas e muros

1 — A Câmara Municipal de Almeirim poderá permitir a utilização de outras cores e materiais diferentes das atuais, desde que não contra-

riem o disposto nos artigos 40.º e 41.º do presente Regulamento e que reconhecidamente valorizem a imagem urbana.

2 — Os socos, remates e cunhais deverão ser de cantaria de pedra à vista ou argamassa pintada nas cores tradicionais.

3 — É interdita a utilização de marmorites, mosaicos vidrados, azulejos de interior, rebocos do tipo tirolês e cimento à cor natural.

#### Artigo 47.º

##### Portas, janelas, montras e portões

1 — Não é permitido o envidraçamento de sacadas ou varandas.  
2 — Não é permitido o uso de caixilharias de alumínio com cores ou acabamentos dissonantes.

3 — As folhas das janelas deverão ser de preferência pintados de esmalte a branco e os aros da cor das portas ou portões.

4 — Os vãos das portas e portões deverão ser de preferência pintados de esmalte azul-escuro, verde-escuro, azul-forte, azulão ou sangue-de-boi.

5 — As guardas ou gradeamentos deverão ser pintados de preto, verde-escuro, azul-escuro ou vermelho-escuro.

6 — Os vãos destinados a montras deverão ter em consideração a fenestração existente e a utilização das cores das portas e janelas.

7 — Nos vãos de sacada que tenham varanda, a consola não poderá exceder os 0,30 m. A guarda será executada em ferro.

8 — É proibida a utilização de estores exteriores que não utilizem a caixa de estores camuflada.

#### Artigo 48.º

##### Coberturas

1 — A cobertura deverá ser em telha de barro vermelho, com remate em beirado.

2 — Desde que justificadamente enquadrado nas edificações vizinhas, poder-se-á aceitar o remate do pano da fachada feito por platibanda ou balaustrada.

#### Artigo 49.º

##### Pavimentos e espaços públicos em calçada de seixo

1 — Os pavimentos em calçada de seixo deverão ser preservados, podendo neles serem construídos passeios.

2 — Poderão ser asfaltados os pavimentos em calçada de seixo que se considerem vias principais ou importantes na regulamentação de trânsito.

#### Artigo 50.º

##### Publicidade

1 — A publicidade exterior é permitida quando se harmonizar com a paisagem urbana envolvente.

2 — O plano do painel publicitário, quando paralelo ao plano da parede, deve distar no máximo de 0,30 m.

3 — A publicidade colocada em consola:

Não deve obstar à circulação pedonal;

Deve ser realizada em materiais apropriados previamente aprovados pela Câmara;

Deve ter como dimensão máxima 2 m x 1 m.

4 — Não é permitida a publicidade nas coberturas.

5 — A afixação ou inscrição de mensagens publicitárias de natureza comercial obedece às regras gerais sobre publicidade e depende de licenciamento prévio, salvo casos excecionados por lei.

#### Artigo 51.º

##### Autoria dos projetos

Nos imóveis classificados ou em vias de classificação e nas respetivas zonas de proteção, os projetos de construção ou reconstrução só podem ser da autoria de arquitetos (Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho).

#### Artigo 52.º

##### Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo

1 — É criada a Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo, adiante designada por CMHU, para defesa do Património Construído do Município.

2 — A CMHU é composta por sete elementos:

Presidente da Assembleia Municipal;

Três elementos eleitos ou escolhidos entre os deputados municipais, mantendo a proporcionalidade da representatividade na Assembleia Municipal;

Um representante da junta de freguesia respetiva;  
Um representante da Associação de Arquitetos Portugueses;  
Um técnico convidado.

3 — Constituem funções da CMHU:

- a) Emitir pareceres, por solicitação da Câmara Municipal de Almeirim;
- b) Propor à Câmara Municipal de Almeirim a classificação de bens móveis e imóveis que revistam interesse artístico, arquitetónico, arqueológico, paisagístico, botânico, histórico, científico, bibliográfico e arquitetónico;
- c) Promover a valorização do património cultural do município.

## SUBCAPÍTULO II

Zonas urbanas consolidadas — Outras zonas urbanas consolidadas

Artigo 53.º

### Tipo de construção

O tipo de construção será isolado ou contínuo, conforme o predomínante no quarteirão respetivo.

Artigo 54.º

### Índice de implantação

1 — O índice máximo de implantação será calculado nos seguintes moldes:

- a) Aos lotes/parcelas até 300 m<sup>2</sup> (inclusive) de área, aplica-se o índice 0,9;
- b) Aos lotes/parcelas até 500 m<sup>2</sup> (inclusive) de área, aplica-se o índice de  $0,9 \times 300 \text{ m}^2 + 0,7 \times \text{restante área}$ ;
- c) Aos lotes/parcelas até 700 m<sup>2</sup> (inclusive) de área, aplica-se o índice de  $0,9 \times 300 \text{ m}^2 + 0,7 \times 200 \text{ m}^2 + 0,3 \times \text{restante área}$ ;
- d) Aos lotes/parcelas de área superior a 700 m<sup>2</sup> (inclusive), aplica-se o índice de  $0,9 \times 300 \text{ m}^2 + 0,7 \times 200 \text{ m}^2 + 0,4 \times 200 \text{ m}^2 + 0,1 \times \text{restante área}$ .

2 — Em casos devidamente justificados, poder-se-á admitir um índice de implantação de 1,0, exclusivamente nos pisos térreos destinados a comércio e/ou serviços, em lotes com área não superior a 160 m<sup>2</sup>, após parecer favorável da Comissão Municipal de Habitação e Urbanismo.

3 — Nas operações urbanísticas das quais resulte o recuo do alinhamento da construção de acordo com o previsto no artigo 15.º, poderá a área de terreno privado, que venha a ser afetada a estacionamento de uso público, ser considerada para efeito de determinação do índice previsto no n.º 1.

4 — Em lotes de gaveto aplica-se o artigo 62.º do RGEU.

Artigo 55.º

### Zona comercial

As edificações a construir de ambos os lados da Rua Dionísio Saraiva devem prever, obrigatoriamente, a instalação de comércio ao nível do rés do chão.

## SUBCAPÍTULO III

Zonas urbanas em construção

Artigo 56.º

### Tipo de construção e índices

As características de uso e intensidade de uso do solo serão, em cada propriedade, as que se encontram previstas nos planos de pormenor em vigor, ou nos projetos de loteamento com alvará em vigor.

## CAPÍTULO III

Espaços urbanizáveis

Artigo 57.º

### Definição

1 — Os espaços urbanizáveis, delimitados na planta de zonamento, constituem áreas de expansão das áreas urbanas existentes e destinam-se

à construção de novos conjuntos residenciais, de edifícios destinados a atividades diversas e de equipamentos complementares.

2 — Os espaços urbanizáveis são constituídos pelas zonas HRE, HRF, HRG e área das quintas.

3 — Nos espaços urbanizáveis a construção deverá ser precedida de plano de pormenor e ou de projeto de loteamento.

Artigo 58.º

### Aplicação

Aplicam-se aos espaços urbanizáveis os artigos 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, n.º 3, 35.º e 36.º do presente Regulamento.

Artigo 59.º

### Índices nas zonas HRE, HRF e HRG

Nas zonas HRE, HRF e HRG, na ausência de planos de pormenor ou de alvarás em vigor, os índices urbanísticos máximos são os seguintes:

Densidade populacional — 120 hab./ha;

Índice de construção — 0,4;

Índice de implantação:

Em blocos sem logradouro — 1,0;

Em blocos com logradouro — 0,7;

Moradias — 0,5;

Número máximo de pisos — cinco.

Artigo 60.º

### Distância mínima entre fachadas nas zonas HRE, HRF e HRG

1 — Nas zonas urbanizáveis HRE, HRF e HRG a distância mínima entre fachadas de edifícios de ambos os lados de vias de circulação automóvel, com exclusão dos impasses, deve corresponder à largura da faixa de circulação acrescentada de:

2,50 m para cada lado da via quando a faixa de circulação tenha largura igual a 5 m;

4 m para cada lado da via, quando a faixa de circulação tenha largura entre 5 m e 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.

2 — Nas construções em banda contínua, a profundidade dos edifícios, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder os 15 m, incluindo varandas abertas de balanço nunca superior a 2 m e excetuando ainda:

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, não podendo, no entanto, a profundidade exceder 70 % da profundidade média do lote;

O caso de edifícios especiais de equipamento;

O caso de edifícios destinados exclusivamente a escritórios ou comércio, podendo, neste caso, a profundidade máxima atingir 17 m;

O caso de edifícios singulares projetados em conjunto com a sua envolvente.

3 — A altura máxima dos edifícios, nas zonas HRE, HRF e HRG será de cinco pisos e definida em função da largura dos arruamentos e construções existentes:

Sem prejuízo do Regulamento Geral de Edifícios Urbanos, nem do disposto em planos de pormenor aprovados e ratificados, se for caso disso, a altura máxima das fachadas dos edifícios cuja construção é neles autorizada será a indicada no regulamento específico do núcleo respetivo;

Não serão permitidas tolerâncias especiais nos gavetos ou tirando partido de praças, pracetas, jardins públicos ou noutros espaços considerados como incorporados na via pública, a menos que se trate de estudos gerais de conjunto objeto de planos de pormenor aprovado e ratificado quando for caso disso.

Artigo 61.º

### Índices na área das quintas

Na área das quintas os índices urbanísticos são os seguintes:

Dimensão mínima do lote — 2500 m<sup>2</sup>;

Índice máximo de construção — 0,2;

Índice máximo de implantação — 0,1;

Índice máximo de impermeabilização do solo — 0,15;  
Número máximo de pisos — dois;  
Índice mínimo de coberto vegetal — 0,7.

## CAPÍTULO IV

### Espaços industriais

#### Artigo 62.º

##### Categorias

1 — Os espaços industriais destinam-se à implantação de edificações e instalações para a indústria.

2 — A área abrangida pelos espaços industriais divide-se em duas zonas: existentes e de expansão.

3 — Consideram-se incluídas nas edificações e instalações industriais as destinadas a laboratórios, armazéns, depósitos, silos, instalações de natureza recreativa ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposições e, ainda, habitação para o pessoal de vigilância e manutenção, quando justificável. Deve também prever-se parque para viaturas pesadas.

#### Artigo 63.º

##### Condicionantes urbanísticas

1 — Nos espaços industriais existentes aplicam-se os indicadores urbanísticos constantes do plano de pormenor em vigor.

2 — Em terrenos abrangidos pelos espaços industriais relativamente aos quais não haja plano de pormenor eficaz ou loteamento aprovado os indicadores urbanísticos são os seguintes:

- a) Área mínima do lote — 500 m<sup>2</sup>;
- b) As distâncias mínimas às vias públicas serão as seguintes:

Escritórios e habitações — 3 m;  
Edifícios fabris — 10 m.

c) O volume máximo da construção será de 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> da área do lote, não podendo, no entanto, o índice de implantação superior a 0,7;

d) É interdita a construção de habitações, exceto as instalações de um guarda, que não devem ter área superior a 100 m<sup>2</sup>;

e) As instalações industriais deverão ter, no seu perímetro, faixas arborizadas, que poderão ser utilizadas para estacionamento e complemento de áreas afetas a serviços sociais. Estas áreas não deverão ser inferiores a 10 % da área do lote.

#### Artigo 64.º

##### Efluentes

Todos 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:

Matérias sólidas, como areia, lamas metálicas e matérias fibrosas;  
Ácidos livres — clorídrico, sulfúrico e nítrico;  
Bases livres — lixívia e amoníaco;  
Metais ferrosos e não ferrosos;  
Substâncias tóxicas específicas — nitritos, cromatos e cianetos;  
Sais — sulfetos, sulfitos, cloretos e fosfatos;  
Óleos e gorduras;  
Detergentes.

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

#### Artigo 65.º

##### Bocas de incêndio

Deverão ser previstas no interior dos lotes industriais uma boca de incêndio por lote ou por cada 1000 m<sup>2</sup> de construção.

#### Artigo 66.º

##### Caves

1 — São autorizadas caves, total ou parcialmente enterradas, a utilizar exclusivamente para arrecadação ou para estacionamento automóvel.

2 — O pé direito máximo admitido nas caves é de 2,60 m.

#### Artigo 67.º

##### Armazenagem a descoberto

(Revogado)

#### Artigo 68.º

##### Condicionamento

A concessão de alvará de licença de construção ficará condicionado à apresentação pelo requerente de documentação justificativa e comprovativa de que o processo de fabrico utilizado e os dispositivos antipoluição a instalar reduzem a poluição a valores técnicos aceitáveis.

## CAPÍTULO V

### Espaços verdes

#### Artigo 69.º

##### Regulamentação

1 — Nos espaços verdes é interdito o loteamento urbano e o fracionamento de prédios rústicos abaixo da unidade mínima de cultura.

2 — Nos espaços verdes é interdita qualquer construção exceto as de interesse público.

3 — Nos espaços verdes não é permitida a destruição ou a substituição da vegetação existentes sem prévia autorização da Câmara Municipal de Almeirim.

## CAPÍTULO VI

### Estacionamento

#### Artigo 70.º

##### Estacionamento em loteamentos urbanos

As áreas de estacionamento em loteamentos urbanos são as especificadas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

#### Artigo 71.º

##### Estacionamento em edifícios

1 — Os projetos de edifícios que não resultem de um processo de loteamento têm que prever áreas de estacionamento iguais às consignadas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março.

2 — Perante a comprovada impossibilidade de serem previstas as áreas consignadas no n.º 1, aplica-se o regulamento municipal.

## CAPÍTULO VII

### Espaços canais

#### Artigo 72.º

##### Circular de Almeirim

São consideradas zonas *non-aedificandi* da circular de Almeirim:

50 m ao eixo da via, até à aprovação do seu anteprojecto;  
40 m ao eixo da via, até à aprovação do seu projecto;  
20 m ao eixo da via, após a aprovação do seu projecto.

## PARTE IV

### Gestão do plano

## CAPÍTULO ÚNICO

#### Artigo 73.º

##### Realização do plano

1 — A administração municipal formulará programas sectoriais, anuais e plurianuais, que constituirão o guia de atuação urbanística municipal no quadro de realização do PUA.

2 — Estes programas incidirão sobre as seguintes matérias:

a) Habitação — definindo as ações a desenvolver pelo município, pelos órgãos de administração central e pelos particulares na construção e na recuperação de alojamentos, para um período determinado de tempo, de acordo com os diferentes programas e esquemas de financiamento público da habitação;

- b) Escolas — definindo os diferentes tipos de escolas a construir e o seu faseamento;
- c) Espaços verdes — definindo o faseamento da sua realização;
- d) Infraestruturas — definindo as diferentes obras de arruamento e vias, redes de saneamento básico, de distribuição de energia e iluminação pública, a realizar por iniciativa do município;
- e) Aquisição de terrenos — estabelecendo os terrenos a adquirir necessários à realização do PUA e dos diferentes programas setoriais.

#### Artigo 74.º

##### **Execução do plano de urbanização**

A Câmara Municipal de Almeirim regulará o faseamento e a execução dos trabalhos de urbanização, adotando o processo administrativo mais conveniente em cada caso, de acordo com a legislação em vigor, de forma a garantir uma conveniente execução das orientações do Plano de Urbanização de Almeirim.

#### Artigo 75.º

##### **Áreas de cedência**

Os terrenos a ceder ao Município devem ser dimensionados nos termos estabelecidos do disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março e no Regime Jurídico da urbanização e da edificação.

## PARTE V

### **Disposições finais e transitórias**

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### Artigo 76.º

##### **Normas transitórias**

Todos os projetos que deram entrada na Câmara Municipal de Almeirim até à entrada em vigor do PUA serão analisados nos termos do Plano Geral de Urbanização de Almeirim.

#### Artigo 77.º

##### **Vigor**

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

#### Artigo 78.º

##### **Revogação**

É revogado o Plano Geral de Urbanização de Almeirim, ratificado por despacho do Ministro do Planeamento e da Administração do Território de 11 de março de 1991, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 47 (Suplemento), de 25 de fevereiro de 1992.

609044641