

URBANIZAÇÕES



REGULAMENTO
DO
PLANO DE URBANIZAÇÃO
DA COSTA DO SOL

PULS

APROVADO POR DESPACHO DE
SUA EXCELENCIA O MINISTRO DAS OBRAS PÚBLICAS
DE 17 DE FEVEREIRO DE 1959

DL 37251 de 28.12.48

no parágrafo único do Art 1º: Aprouve
o Plano

1974



REGULAMENTO

Artigo 1.º — Os terrenos compreendidos na região da Costa do Sol são classificados, para efeitos de utilização, nas seguintes zonas;

Zona C	— Comercial
Zona HSR	— Residencial semi-rural
Zonas HA, HB, HC, HD	— Residenciais
Zona HE	— Residencial Económica
Zonas HZ e HZ ₁	— Residências de excepção
Zona I	— Industrial
Zona RF	— Rural e Florestal
Zona EP	— Destinada a Serviços e Edifícios Públicos
Zona E	— Dos Espaços Livres
Zona A	— Aldeã
Zona S	— De servidão

Artigo 2.º — O tipo de construções, a sua utilização, a área mínima dos lotes por cada casa e outros condicionamentos, serão os que constam do mapa anexo, e ainda das seguintes prescrições especiais:

I — Zonas C, HZ, e HZ₁

a) Nas zonas HZ e HZ₁, será proibida a instalação de novas indústrias e apenas, após resolução favorável do Ministério das Obras Públicas, poderão ser permitidos melhoramentos nas instalações existentes.

b) Nas zonas C e HZ, o número de pisos, referido no quadro anexo, será contado acima do nível do rés do chão, incluindo este na contagem.

c) Excepcionalmente, e mediante justificação aceite pela Câmara Municipal, poderá ser admitida a remodelação de casas de habitação situadas nestas zonas, sem observância dos condicionamentos para elas estabelecidos, quando tenham sido construídas anteriormente à publicação do Decreto-Lei n.º 37.251. A autorização será, contudo, condicionada à aprovação do projecto pelo Ministério das Obras Públicas.

d) Quando se reconhecer conveniente estabelecer para determinados agrupamentos de construções um partido arquitectónico de conjunto, a autorização de construir só poderá ser concedida desde que os edificios obedeçam a ante-projecto ou projecto de conjunto aprovado pelo Ministério das Obras Públicas.

II — Zona HE

a) Poderá ser autorizada pelo Ministério das Obras Públicas a construção de pequenos grupos de blocos de habitação colectiva — sem afectar o ambiente geral de habitações isoladas que o Plano pretende assegurar — desde que tais construções se destinem a famílias de poucos recursos e sejam executadas ao abrigo da legislação em vigor relativa a casas de carácter económico.

b) Nos terrenos já urbanizados ou com projecto de urbanização aprovado, considerar-se-á autorizada a construção em obediência às disposições estabelecidas no Regulamento do Plano de Urbanização aprovado pelo Decreto-Lei n.º 37.251, admitindo-se ainda a construção de caves não habitáveis, além dos dois pisos autorizados, quando as condições do terreno natural as justificarem não podendo, contudo, a sua construção justificar a elevação do nível do pavimento do rés do chão; admite-se, ainda, a construção de anexos até ao limite máximo de 4%.

III — Zona I

Fil —
a) Só serão de autorizar estabelecimentos industriais cuja actividade se limite a preencher as necessidades da região, salvo os que forem considerados incómodos, insalubres, tóxicos ou perigosos, que em caso algum poderão ser autorizados.

b) Deverão adoptar-se disposições que assegurem a possibilidade de se efectuarem as operações de carga, descarga e depósito fora da via pública.

c) Será proibida a construção de edifícios destinados a habitação, salvo para residência dos guardas dos estabelecimentos industriais.

IV — Zona dos Espaços Livres — E

Se por motivo de força maior, se reconhecer a necessidade de aproveitar parte dos espaços livres previstos no Plano para fins de construção urbana, a correspondente autorização só poderá ser concedida quando o espaço livre sacrificado seja substituído por outro, pelo menos de igual área, localizado nas imediações.

V — Zona Rural e Florestal — RF

a) Não será permitido qualquer agrupamento de habitações de carácter urbano.

b) Os edifícios para fins agrícolas, limitar-se-ão ao estritamente necessário para exploração agrícola da propriedade em que se localizarem.

c) Nos terrenos localizados entre os limites de urbanização das várias povoações, e portanto incluídos na região marginal propriamente dita, será admitida, para a construção de moradias, a percentagem máxima de ocupação de 3% incluindo anexos.

d) As Câmaras Municipais não se obrigam a executar quaisquer melhoramentos urbanos — com água, esgotos, luz, etc. — a menos que os interessados se disponham a suportar os respectivos encargos.

e) A título excepcional e mediante prévia autorização do Ministério das Obras Públicas poderão construir-se nesta zona sanatórios, hospitais, clubes desportivos ou residenciais, etc., desde que se situem em terrenos com três hectares, pelo menos, e não apresentem área de construção superior a 1,2% da área total do terreno.

VI — Zona Aldeã — A

Devem as Câmaras Municipais apresentar à aprovação do Ministério das Obras Públicas planos complementares das zonas aldeãs em que se defina o seu zonamento pormenorizado.

VII — Zona de Servidão — S

A construção nas áreas incluídas na zona S está sujeita a condicionamentos especiais, a especificar para cada caso, em função da razão que originou a demarcação da zona (Servidão militar, protecção a edifícios públicos, etc.).

VIII — Diversos

a) Só será permitida a ampliação de prédios existentes desde que resultem satisfeitas as condições estabelecidas neste Regulamento, para a respectiva zona, excepto nos casos previstos da alínea c) do n.º 1 do Artigo 2.º

b) Só nas zonas HSR, HA, HB e RF poderão os anexos ser destinados a habitação.

c) Poderá, a título excepcional, admitir-se a implantação de edifícios com afastamentos inferiores aos mínimos estabelecidos neste Regulamento, desde que daí não resulte o prejuízo para os proprietários vizinhos, que serão sempre ouvidos.

d) Os muros de simples vedação confinantes com a via pública não poderão, na sua parte maciça, ter altura superior a 0,80 m. e as vedações separativas dos logradouros terão, no máximo, altura igual à da vedação confinante com a via pública na extensão correspondente ao recuo da edificação, não podendo na restante extensão atingir altura superior a 2,00 metros.

Artigo 3.º — Mediante proposta fundamentada das respectivas Câmaras Municipais, poderá o Ministro das Obras Públicas aprovar, fixando os condicionamentos aplicáveis a cada caso particular.

a) A construção em lotes encravados, de área inferior à regulamentada para respectiva zona, se a sua constituição tiver sido anterior à publicação do Decreto-Lei 37.251.

b) Projectos de construção não obedecendo às condições estabelecidas neste Regulamento, quando se trate de terrenos com localização

ou topografia excepcionais, que confirmam aos lotes condições extraordinárias de desafogo ou quando resultem nitidos benefícios de interesse geral (turístico, educativo, etc.).

Artigo 4.º — Com fundamento no interesse geral e sem se efectuar o ambiente urbanístico que o Plano de Urbanização pretende assegurar, nem contrariar as normas gerais a que obedeceu a organização deste Plano, poderão as Câmaras Municipais propor à aprovação do Ministério das Obras Públicas:

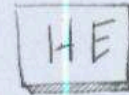
- a) planos parciais visando a modificação das disposições do Plano;
- b) planos pormenorizados (respeitantes a sectores do território da Costa do Sol), simples arranjos de parcelamento, com o fim de facilitar a execução do Plano de Urbanização.





Câmara Municipal do Concelho de Cascais

EDITAL



ANTÓNIO CAMPOS DE ALBUQUERQUE DE AZEVEDO COUTINHO
Presidente da Câmara Municipal de Cascais.

Faz público, em execução da deliberação tomada por esta Câmara em reunião, de 15 do corrente, que, por despacho de Sua Excelência o Ministro das Obras Públicas de 14 de Dezembro último, foram aprovadas as seguintes alterações aos condicionamentos da zona HE do Plano de Urbanização da Costa do Sol, constantes do mapa anexo ao respectivo Regulamento, aprovado por despacho ministerial de 17 de Fevereiro de 1959 :

Tipo de construção	Utilização	Área mínima do lote em m ²	% máxima de ocupação incluindo anexos	% máxima de ocupação dos anexos	Máximo índice de ocupação	Alinhamentos mínimos			Área máxima de construção incluindo anexos	Número máximo de pisos	Altura máxima dos anexos (Ponto)	Diversos
						Alinhamento da rua	Limites laterais	Limite traseiros				
Isolada ou Gemina	Habitação 1 ou 2 fogos sobrepostos	—	30%	—	0,5	3	3	6	—	2 — Se o terreno justificar poderá admitir-se cave, não devendo a cota do r/c exceder 0,25 m a cota do passeio ou do arruamento, medida esta tirada a eixo da construção.	2,60	— A área máxima dos anexos será 20 m ² — A área total de pavimento de cada fogo excluindo anexos será no máximo para fogos com 1 ou 2 quartos: 60 m ² 3 > 75 m ² 4 > 95 m ² 5 > 120 m ²
Agrupada ou Bloco	Habitação 1 ou 2 fogos sobrepostos	—	30%	—	0,5	3	5	6	—	2 — Em planos de urbanização estudados pelo Município poderão ser incluídos agrupamentos de edifícios poli-familiares c/ o máximo de 3 pisos. A definição da natureza do 3.º piso (cave ou 2.º andar) será feita de acordo c/ as características topográficas do terreno.	2,60	— Área máxima do pavimento de cada fogo: 120 m ² — Estende-se por área total do pavimento de cada fogo a área coberta excluindo as paredes exteriores e a área da escada.

Estas alterações aos condicionamentos da zona HE do Plano de Urbanização da Costa do Sol vão ser afixadas nos lugares de estilo de todas as freguesias.

E eu, Norberto Ferreira dos Reis, Chefe da Secretaria o subscrevo

Paços do Concelho de Cascais, 28 de Fevereiro de 1963

O PRESIDENTE DA CAMARA,

António Campos de Albuquerque de Azevedo Coutinho

Engenheiro Agrónomo

Código	Tipo de construção	Utilização	Área mínima do terreno em m ²	% máxima de ocupação total (incluindo anexos)	% máxima de ocupação dos anexos	Índice de ocupação	Afastamentos mínimos em M.			Número máximo de pavimentos de piso	Altura máxima dos anexos	Direção
							An alinhamento da rua	Aos limites laterais	Ao limite do terreno			
C	Contínua ou Isolada	Serviços públicos comércio, pequenas indústrias, garagens, salas de especíacos e habitação	—	—	1,50	—	—	—	3	—	O r/c não poderá ser destinado a habitação.	
HR	Morada Isolada	Habitação 1 fogo	3.500	8 %	0,20	10	—	10	—	—	—	
HA	Morada Isolada	Habitação 1 fogo	2.000	16 %	—	8	—	—	—	—	—	
HB	Morada Isolada	Habitação 1 fogo	1.400	—	—	—	—	—	—	—	—	
HC	Morada Isolada Moradia Isolada Moradia Comunal	Hab. — 1 fogo Hab. — 2 fogos Hab. — 1 fogo Hab. — 2 fogos Hab. — 4 fogos	1.000 1.400	4 %	0,35	5	—	8	2	2,80	Se a área coberta pelos anexos superior a 45 m ² ou se se pretenda altura superior a 2,80 m, as condições de implantação serão, as estabelecidas para a edificação principal	
HD	Morada Isolada Moradia Comunal	Hab. — 1 fogo Hab. — 2 fogos Hab. — 2 fogos Hab. — 4 fogos	600 800 1.000 1.400	18 %	0,40	5	—	—	—	—	—	
HE	Morada Isolada, geminada ou em grupo	Habitação 1 fogo ou 2 fogos sobrepostos	—	25 %	—	—	—	—	2	—	A área máxima dos anexos será 1/3 da área total de pavimento de cobertura excluindo anexos, será no máximo para fogos com 1 ou 2 quartos: 6 3 > 7 4 > 8 5 > 9 Aumentada a 4 quartos, a área de 90 m ² aumentada de 10m ² por cada quarto. Nas povoações de Algeirs, Dafundo, Cruz Queirada será admitido índice de ocupação máximo de 1,2	
HZ	Contínua ou Isolada	Habitação	—	—	1,00	—	—	—	3	—	—	
HZA	Isolada	Habitação	—	—	0,40	—	—	—	2	2,80	2 mais cave ou sótão	
I	—	Indústria e Armazém	—	—	—	—	—	—	—	—	A altura máxima será igual à largura da rua aumentada do recuo em relação ao alinhamento	
RF	Agricultura	Exploração Agrícola Habitação — 1 fogo	5.000	1,2 %	—	20	20	20	2	2,80	O volume máximo da construção será de 5 m ³ por m ² de terreno.	
EP	—	Destinada apenas à construção de edifícios de interesse público.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
E	—	Destinada à construção, salvo de interesse público e em correlação directa com a utilização dos espaços livres.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
A	—	Quando não forem aprovados planos de urbanização complementares em que se estabeleça um zonamento pormenorizado, a construção será condicionada pela regulamentação da zona HE e excepcionalmente, pelas outras zonas residenciais quando a área dos lotes assim o justificar.	—	—	—	—	—	—	—	—	—	

— VER FOLHA ANTERIOR —

ZONA C DO P.U.C.S.

Moradia contínua ou isolada
O r/c não poderá ser destinado a habitação
Máx. índice de ocupação - 1,50
N.º máx. de pisos - 3

ZONA HSR DO P.U.C.S.

Moradia isolada
Lote mín. 3.500 m. q. - 1 fogo
% máx. ocupação (incluindo anexos) 8%
Máx. índice de ocupação - 0,20
Afastamento mínimo: À rua - 10
Tardoz - 10
Laterais - 5
N.º máx. de pisos - 2 mais cave ou sótão
Altura máx. dos anexos - 2,80
% máx. de ocupação dos anexos 4%

ZONA HA DO P.U.C.S.

Moradia isolada
Lote mín. 2000 m. q. - 1 fogo
% máx. ocupação (incluindo anexos) 16%
Máx. índice de ocupação - 0,35
Afastamentos mínimos: À rua - 8
Laterais - 5
Tardoz - 8
N.º máx. de pisos - 2 mais cave ou sótão
Altura máx. dos anexos - 2,80
% máx. ocupação dos anexos - 4%

ZONA HB DO P.U.C.S.

Moradia isolada
Lote mín. 1.400 m. q. - 1 fogo
% máx. ocupação (incluindo anexos) 16%
Máx. índice de ocupação - 0,35 (A.B.C.)
% máx. ocupação dos anexos 4%
Afastamentos mínimos: À rua - 8
Laterais - 5
Tardoz - 8
Máx. n.º de pisos - 2 mais cave ou sótão
Altura máx. dos anexos - 2,80

ZONA HC DO P.U.C.S.

Moradia isolada ou geminada
Lote mín. 1000 m. q. - 1 fogo
> mín. 1400 > - 2 fogos geminados
% máx. ocupação (incluindo anexos) 18%
% máx. ocupação dos anexos - 4%
Máx. índice de ocupação - 0,35
Afastamentos mínimos: À rua - 5
Laterais - 5
Tardoz - 8
N.º máx. de pisos: 2 mais cave ou sótão
anexos - 2,80

ZONA HE DO P.U.C.S.

Moradia isolada, geminada ou em banda
2 pisos + cave quando justificado.
Índice máx. 0,50 - % máx. de ocupação 20%
Afastamentos: À rua - 3,00 m
nos lados - 3,00 m
nos extremos das bandas - 5,00 m
e tardoz - 6,00 m
Anexos: área máxima 20 m²
altura máxima 2,60 m

ZONA HD DO P.U.C.S.

Moradia isolada ou geminada
Lote mín. 600 m. q. - 1 fogo
> > 800 > - 2 fogos sobrepostos
> > 1000 > - 2 > geminados
> > 1400 > - 4 >
% máx. ocupação (incluindo anexos) 18%
% máx. ocupação dos anexos - 4%
Máx. índice de ocupação - 0,40
Afastamentos mínimos: À rua - 5 m.
Laterais - 5 m.
Tardoz - 8 m.
Máx. n.º de pisos: - 2 mais cave ou sótão
Altura máx. dos anexos - 2,80

ZONA HZ DO P.U.C.S.

Moradia contínua ou isolada
Máx. índice ocupação - 1,00
N.º máx. de pisos - 3

ZONA HZI DO P.U.C.S.

Moradia isolada
Máx. índice ocupação - 0,40
N.º máx. pisos: 2 mais cave ou sótão
Altura máxima dos anexos - 2,80

ZONA RF DO P.U.C.S.

Moradia
Lote mín. 5000 m. q. - 1 fogo
% máx. ocupação (incluindo anexos) 1,2%
% máx. ocupação dos anexos - 0,8%
Afastamentos mínimos: À rua - 2
laterais - 2
Tardoz - 2
N.º máx. de pisos: 2 mais cave ou sótão
Altura máx. dos anexos - 2,80

J. R.