

REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

**(Aprovado na 12ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 8 de Junho de 2005,
aprovado após apreciação pública na 19ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 21 de Setembro de 2005
e na 4ª Sessão Extraordinária de Assembleia Municipal,
realizada em 24 de Novembro de 2005)**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO

**(Aprovado na 12ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 8 de Junho de 2005,
aprovado após apreciação pública na 19ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 21 de Setembro de 2005
e na 4ª Sessão Extraordinária de Assembleia Municipal,
realizada em 24 de Novembro de 2005)**

PREÂMBULO

O novo regime jurídico de urbanização e edificação encontra-se actualmente consagrado no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho. O artigo 3º deste último Decreto-Lei implica a revisão dos regulamentos municipais inerentes à urbanização, edificação e liquidação de taxas devidas pelas operações urbanísticas, face à sua desadequação dos diplomas referidos.

Com a aprovação do RJUE a elaboração do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), visa uma eficaz operacionalização da gestão urbanística uniformizando conceitos e metodologias de actuação e clarificando procedimentos e orientações.

É de salientar a importância primordial em estabelecer uma articulação efectiva entre o RMEU e os Planos Municipais de Ordenamento do Território, quaisquer sejam os níveis destes, dado que só o RMEU poderá assegurar uma regulamentação urbanística detalhada na aplicação dos PMOTs no território do Concelho de Loures.

A uniformização de conceitos é essencial para alcançar um verdadeiro rigor na interpretação destes, que deverá ser unívoca independentemente do normativo em que se insere o processo.

O RMEU pretende também enquadrar na legislação específica actual os diversos regulamentos municipais dispersos e normativos avulsos, identificando-se neste todos os que os órgãos deliberativos camarários aprovaram e que se encontram em vigor, definindo e remetendo para estes a sua aplicação sempre que seja exigido o seu cumprimento, evitando duplicações desnecessárias de normas legais municipais.

O RJUE estabelece um sistema processual mais simplificado contudo mais exigente no que diz respeito aos prazos de execução das diferentes etapas administrativas e técnicas, assim como uma renovação no sistema de controlo destes, quer pelos particulares quer por quaisquer outras entidades.

O RMEU deve por isto definir com exactidão as normas e formas de procedimento assim como todas estas devem assentar numa clara e rápida rede de informação urbana que permita um eficaz controlo dos procedimentos, tanto para consulta dos processos pelos serviços como para permitir a estes uma resposta às pretensões no mais curto espaço de tempo, garantindo um pleno respeito dos interesses públicos urbanísticos e ambientais em tempo real.

Da situação decorrente da gestão urbanística territorial feita quotidianamente surgiram questões a que o RMEU pretende dar resposta, visando este esclarecer e sanar dúvidas não só na clarificação de conceitos como espaço público ou mobilidade assim como na criação de normas supletivas e mais específicas do que as existentes com vista à qualificação da imagem da cidade, da sua valorização ambiental e patrimonial e resultante crescendo do conforto urbano.

O presente Projecto de Alterações ao Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização foi sujeito a período de apreciação pública, pelo período de 30 dias úteis, com início a 18 de Julho de 2005 e termo a 30 de Agosto de 2005, nos termos do disposto no artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo e no n.º 3 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

As alterações ao RJUE ou RPDML resultam directamente em alterações ao presente RMEU.

REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO CONCELHO DO LOURES

Nos termos do disposto nos artigos 112º, n.º 8 e 241º da Constituição da República Portuguesa; no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho; no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e ainda dos artigos 53º e 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, a Assembleia Municipal do Loures, sob proposta da Câmara Municipal e após participação pública, aprova o seguinte Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Âmbito de aplicação

1. O presente Regulamento tem por objecto a fixação supletiva das regras relativas à urbanização e edificação, designadamente em termos do controlo da ocupação dos solos e do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, da estética da Cidade e da defesa do seu meio ambiente, da salubridade e sem prejuízo da demais legislação que rege a matéria das edificações, da qualificação do espaço público e da promoção da arquitectura.
2. O presente Regulamento aplica-se à totalidade do território do Concelho do Loures, sem prejuízo da demais legislação em vigor nesta matéria e do disposto nos planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes.
3. Para efeitos de ordenamento do território, considera-se a área do Concelho de Loures dividida em duas zonas que compreendem as seguintes freguesias:
 - a) Zona Norte – Bucelas, Fanhões, Frielas, Loures, Lousa, Santo Antão do Tojal, São Julião do Tojal e Santo António dos Cavaleiros;
 - b) Zona Oriental – Apelação, Camarate, Moscavide, Portela, Santa Iria de Azóia, São João da Talha, Unhos, Bobadela, Prior Velho e Sacavém.

Artigo 2º Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento e visando a uniformização do vocabulário urbanístico em todos os documentos que regulem a actividade urbanística do município, são consideradas as seguintes definições:
 - a) **Alinhamento**: linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
 - b) **Anexo**: dependência coberta de um só piso e com pé direito máximo de 2.40 m, medido no ponto mais desfavorável, se a cobertura for inclinada, não incorporada no edifício principal e entendida como complemento funcional deste, destinado a estacionamento, arrumos ou actividades;
 - c) **Área bruta de construção (Abc)**: o somatório da área bruta de cada um dos pavimentos, expressa em m², de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no(s) prédio(s), com exclusão de:
 1. terraços descobertos, varandas;
 2. galerias exteriores de utilização pública;
 3. sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;

4. arrecadações em cave ou sótão afectas aos fogos ou actividades económicas desde que separadas fisicamente daquelas;
 5. áreas técnicas acima ou abaixo do solo (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras);
 6. as áreas de estacionamento em cave, incluindo as áreas de acesso;
 7. as áreas afectas ao funcionamento das salas da administração do condomínio.
- d) **Área de impermeabilização (Ai):** soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves para além da área de implantação;
- e) **Área de implantação (A_o):** área resultante da projecção horizontal da construção sobre o terreno medida pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o plano do solo, medida em m²; incluindo anexos, mas excluindo corpos balançados e caves totalmente enterradas;
- f) **Áreas comuns do edifício:** as áreas de pavimentos cobertos, expressas em metros quadrados (m²), correspondentes a átrios e espaços de comunicação horizontal e vertical dos edifícios, com estatuto de parte comum em regime de propriedade horizontal ou aptos a esse estatuto, medidas pela meação das paredes;
- g) **Cércea (acima do solo):** Altura da fachada confinante com a via pública de um edifício, medida no ponto médio da fachada, desde a cota do passeio até à linha do beirado ou limite superior da platibanda ou guarda do terraço;
- h) **Corpo balançado:** elemento saliente e em balanço relativamente às fachadas de um edifício;
- i) **Cota de soleira:** a demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau do pavimento da entrada principal do edifício, que deve ser como tal identificada quando o edifício se situar entre dois arruamentos a diferentes níveis e com entradas por ambos;
- j) **Edificabilidade (do prédio):** área bruta de construção que é possível realizar, expressa em m², reconhecida em licença ou autorização administrativa;
- k) **Espaço e Via privada de uso público:** Áreas do domínio privado da propriedade abertas à presença e circulação pública de pessoas e/ou veículos;
- l) **Espaço e Via públicos:** Área do domínio público destinada à presença e circulação de pessoas e/ou veículos;
- m) **Frente urbana:** A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;
- n) **Infra-estruturas locais:** as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta e ainda as de ligação às infra-estruturas gerais, da responsabilidade, parcial ou total, do ou dos promotores da operação urbanística;
- o) **Infra-estruturas gerais:** as que tendo um carácter estruturante ou estejam previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT), servem ou visam servir mais que uma operação urbanística, sendo da responsabilidade da autarquia ou do promotor, se se mostrarem necessárias para a viabilização das operações urbanísticas envolvidas;
- p) **Logradouro:** área de terreno livre de um lote, ou parcela, adjacente à construção nele implantada e que, funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio;
- q) **Lote:** área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- r) **Parcela:** área de terreno física ou juridicamente autonomizada;
- s) **Polígono base de implantação:** limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;

- t) **Reabilitação:** conceito que envolve a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando porém o seu carácter fundamental;
- u) **Volume de construção (V):** O espaço acima do solo correspondente a todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, exceptuando elementos ou saliências com fins exclusivamente decorativos, ou estritamente destinados a instalações técnicas e chaminés, mas incluindo o volume da cobertura, expresso em metros cúbicos (m³);
- v) **Unidade comercial de dimensão relevante (UCDR):** estabelecimento, considerado individualmente ou no quadro de um conjunto pertencente a uma mesma empresa ou grupo, em que se exerce a actividade comercial e relativamente ao qual se verificam as seguintes condições:
- Sendo de comércio a retalho alimentar ou misto, disponha de uma área de venda contínua, de comércio a retalho alimentar, igual ou superior a 2.000 m²;
 - Sendo de comércio a retalho não alimentar, disponha de uma área de venda contínua igual ou superior a 4.000 m²;
 - Sendo de comércio por grosso, disponha de uma área de venda contínua igual ou superior a 5.000 m²;
 - Sendo de comércio a retalho alimentar ou misto, pertencentes a empresa ou grupo que detenha, a nível nacional uma área de venda acumulada, de comércio a retalho alimentar igual ou superior a 15.000 m²;
 - Sendo de comércio a retalho não alimentar, pertencentes a empresa ou grupo que detenha, a nível nacional, uma área de venda acumulada igual ou superior a 25.000 m²;
 - Sendo de comércio por grosso, pertencentes a empresa ou grupo que detenha, a nível nacional, uma área de venda acumulada igual ou superior a 30.000 m².
2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no artigo 2º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a nova redacção dada pelo Dec. Lei n.º 177/01, de 4 de Junho, da restante legislação aplicável.

Artigo 3º

Regime sancionatório

Ao presente regulamento aplica-se o regime sancionatório previsto nos artigos 98º a 101º do RJUE.

CAPÍTULO II

DA EDIFICABILIDADE E DO DESENHO URBANO

SECÇÃO I

PRINCÍPIOS

Artigo 4º

Condições gerais de edificabilidade

- É condição necessária para que um prédio seja considerado apto para a edificação urbana, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:
 - Tenha edificabilidade de acordo com o estipulado em PMOT e reúna as condições da legislação aplicável;
 - A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade, salubridade e acessos.
- No licenciamento ou na autorização de construções em prédios que não exijam a criação de novas vias públicas, serão sempre asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando isso seja possível e justificável, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado, à largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, de baias de estacionamento e de espaços verdes, sem prejuízo das limitações que decorrem da manutenção de valores paisagísticos e patrimoniais que devam ser preservados.

Artigo 5º
Compatibilidade de usos e actividades

1. São condições de indeferimento de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:
 - a) Originem a produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
 - b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitectónico, paisagístico ou ambiental;
 - e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e no Regime Legal sobre a Poluição Sonora.

Artigo 6º
Condições estéticas das edificações/ empenas e fachadas

1. Quando os edifícios a construir venham a ficar contíguos a outros já existente, deverá manter-se uma harmonia arquitectónica entre fachadas de uns e outros. Se as fachadas dos edifícios contíguos existentes possuírem um carácter arquitectónico que não convenha perpetuar, os projectos novos não deverão submeterem-se às suas características conceptuais.
2. Os paramentos das empenas, não colmatáveis por encostos de construções existentes ou futuras, deverão ter tratamento adequado, com preocupações de ordem estética e arquitectónica.
3. Os edifícios devem apresentar a sua envolvente física (fachadas, empenas e coberturas) em condições que valorizem a imagem urbana.
4. Nos edifícios que possuam valor arquitectónico, só serão admitidas alterações que não modifiquem no todo a sua arquitectura, nem contribuam para a sua descaracterização parcial.

Artigo 7º
Condicionamentos arqueológicos, patrimoniais e ambientais

1. A Câmara Municipal pode impor condicionamentos ao alinhamento, implantação e volumetria ou ao aspecto exterior das edificações e, ainda, à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que, justificadamente, tal se destine a preservar ou promover os valores arqueológicos, patrimoniais e ambientais dessa área e do Concelho de Loures no seu conjunto.
2. A Câmara Municipal pode impedir, por condicionantes patrimoniais e ambientais devidamente justificadas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor botânico e paisagístico para a cidade.
3. As obras de demolição, totais ou parciais, só serão deferidas, nos termos da legislação aplicável, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou ainda por acções no âmbito da higiene e salubridade autorizáveis pela Câmara Municipal.
4. Os materiais construtivos e decorativos com valor arquitectónico ou histórico – elementos cerâmicos de revestimento ou decoração, cantarias lavradas, elementos em ferro – existentes em edifícios a demolir, deverão ser inventariados e preservados, com vista à sua reutilização ou aquisição pela Câmara Municipal.

SECÇÃO II DOS EDIFÍCIOS EM GERAL

Artigo 8º Profundidade das construções

1. No caso de os edifícios encostarem a preexistências a manter, possuidoras de alinhamentos de fachadas desfasadas, a transição far-se-á por criação de corpos volumétricos articulando os alinhamentos das fachadas existentes contíguas, resolvendo o desfasamento entre os planos existentes e a criar com a nova edificação.
2. Na existência de logradouro, este deverá, sempre que possível, considerar uma área de pelo menos 50% permeável.

Artigo 9º Andar recuado

1. Nos casos em que os novos edifícios confinam com construções preexistentes, a manter, a criação de andares recuados só é admitida quando nessas construções já existam andares recuados e se considere conveniente manter a mesma tipologia formal.
2. No caso referido no ponto anterior o recuo deverá alinhar pelo já existente.
3. Nos casos em que exista ou seja permitida a edificação de um andar recuado, não será autorizado o aproveitamento do vão da cobertura desse mesmo andar para fins habitacionais.

Artigo 10º Salas de condomínio

1. Todos os edifícios, passíveis de se virem a constituir em regime de propriedade horizontal, terão que ser dotados de espaço, construtiva, dimensional e funcionalmente vocacionado para possibilitar a realização das respectivas Assembleias de Condomínio, da gestão corrente e da manutenção das coisas comuns.
2. A norma referida no número anterior é de aplicação aos processos de licenciamento que tenham sido instruídos na CML, após a entrada em vigor do presente Regulamento.
3. Os espaços para a realização de reuniões e assembleias descritos no número um do presente artigo, terão que possuir pé-direito regulamentar, ventilação e iluminação natural adequadas, ser dotados de instalação sanitária composta por antecâmara com lavatório e compartimento dotado de pelo menos uma sanita.

Artigo 11º Altura útil e áreas técnicas de pisos destinados a actividades económicas

1. Em edifícios destinados a actividades económicas admite-se, sem prejuízo do cumprimento do pé-direito mínimo estabelecido na legislação específica, a redução da altura útil dos pisos, em consequência da colocação de tectos falsos e/ou de pavimentos técnicos.
2. Sempre que a introdução de tectos falsos e/ou de pavimentos técnicos conduza a uma altura útil livre inferior a 2,70 metros deve ser instalado sistema de ventilação e climatização, de acordo com projecto específico, subscrito por técnico legalmente habilitado.
3. Não serão admitidas soluções construtivas que conduzam a uma altura útil livre inferior a 2,40 metros.

SECÇÃO III DA COMPOSIÇÃO DAS FACHADAS

Artigo 12º Corpos balançados

1. Nas fachadas dos edifícios confinantes com as vias públicas, logradouros, ou outros lugares públicos, sob a administração municipal, poderão ser admitidas saliências em avanço sobre o plano das fachadas, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 metros, podendo a CM aceitar soluções alternativas desde que devidamente justificadas e que cumpram a legislação em vigor.
2. Nas fachadas confinantes com áreas sem utilização pública, não se aplica o disposto no ponto anterior, quanto à altura, devendo contudo ser salvaguardadas as condições de segurança para os utilizadores.

Artigo 13º Corpos balançados fechados

1. Os corpos balançados fechados só são de admitir em arruamentos de largura igual ou superior a 9 metros, sem prejuízo do disposto no Art.º 60º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
2. O balanço permitido para os corpos salientes e varandas envidraçadas não pode ultrapassar 50% da largura do passeio existente.
3. Se a concordância entre as duas fachadas se fizer por gaveto, na zona da fachada compreendida nessa parte poderão ser adoptadas saliências que não ultrapassem os planos definidos pelos balanços permitidos nas fachadas confinantes.
4. Exceptuam-se dos números anteriores as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nas quais não são admitidos balanços de corpos salientes e varandas envidraçadas que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.

Artigo 14º Corpos balançados abertos

1. Os corpos balançados abertos serão autorizadas apenas em ruas de largura igual ou superior a 7 metros, podendo a CM aceitar outras soluções desde que devidamente justificadas pela correcta integração na envolvente.
2. Nas fachadas das edificações à face de arruamento público, o valor máximo do balanço dos corpos não pode ultrapassar 50% da largura do passeio existente, nem podendo situar-se na parte inferior do edifício.
3. Os corpos balançados abertos devem ser afastados das linhas divisórias dos edifícios contíguos de uma distância igual ou superior ao dobro do balanço respectivo, criando-se, deste modo, entre a varanda e as referidas linhas divisórias, espaços livres de qualquer saliência.
4. Exceptuam-se dos números anteriores as novas edificações em espaços de colmatação e as intervenções em prédios localizados em frente urbana consolidada, nos quais não são admitidos varandas abertas em balanço que ultrapassem os alinhamentos dos existentes nos edifícios contíguos.
5. Os corpos balançados abertos não poderão ser envidraçados, excepto se verificarem cumulativamente as seguintes condições:
 - a) O estudo global do alçado merecer parecer estético favorável;
 - b) Todas as fracções envolvidas nessa reformulação apresentem compromisso quanto à execução da mesma;
 - c) Não sejam ultrapassados os índices de edificabilidade admitidos para o prédio.

Artigo 15º
Guardas

As componentes das guardas deverão respeitar uma distância máxima de 10 cm entre si, e uma altura mínima de 90 cm.

Artigo 16º
Elementos adicionais fixos
Alpendres, ornamentos e quebra-luzes

1. Os alpendres devem deixar sempre livre uma altura mínima de 2,50 metros acima do passeio, medida na parte mais alta deste, e não podem ser colocados a nível superior ao do pavimento do 1º andar.
2. A saliência dos alpendres não pode ser superior a 50% da largura do passeio confrontante, devendo afastar-se do eixo do arruamento, no mínimo, de 3 metros.
3. Os ornamentos e quebra-luzes, quando situados 3,00 metros acima da altura do passeio, podem ser salientes até 2% da largura da rua, com um máximo de 0,60 metros, contudo, a saliência não pode exceder 0,20 metros quando se situar abaixo dos 3,00 metros de cota.
4. As soluções especiais, ou diversas das previstas no presente Regulamento, nomeadamente, as que se referem à colocação de condutas exteriores de ventilação e de exaustão, só serão admitidas depois de uma apreciação da qual resulte um parecer da autarquia que contemple os aspectos formais, urbanísticos e de segurança.

Artigo 17º
Elementos adicionais amovíveis

1. Os elementos adicionais amovíveis colocados acima de 3,0m de altura do passeio, não poderão ultrapassar o plano das guardas das varandas, deverão ser colocados por forma a não prejudicar a segurança e conforto de terceiros.
2. Exceptuam-se da obrigatoriedade estatuída no ponto anterior, os elementos amovíveis considerados como toldos, devendo ser colocados por forma a não prejudicarem a segurança e conforto de terceiros.
3. Os aparelhos de ar condicionado não poderão ficar visíveis da via pública.

Artigo 18º
Estendais

1. Os projectos de habitação deverão prever, na organização dos fogos, um espaço de estendal.
2. Não serão admitidas alterações de fachada que diminuam as condições adequadas de localização dos estendais.
3. Não será permitida a colocação de estendais, qualquer que seja a fachada do edifício, no seu exterior, admitindo-se contudo que se localizem no interior das varandas e nos terraços resguardadas da visibilidade exterior.
4. As soluções especiais ou diversas das previstas no presente Regulamento, poderão ser excepcionalmente admitidas depois de uma apreciação da qual resulte um parecer estético e urbanístico favorável.

SECÇÃO IV DA DELIMITAÇÃO DO PRÉDIO

Artigo 19º Vedações

1. Os muros de vedação do interior dos quarteirões não podem exceder 2,00 m de altura, a contar da cota do terreno, admitindo-se um máximo de 3,00 metros se forem enquadrados por eventuais anexos, sendo, em casos devidamente justificados e avaliados, permitidas vedações com altura superior em rede de arame ou material que se considere adequado, na apreciação.
2. Nos casos em que o muro de vedação separe terrenos com cotas diferentes, as alturas máximas admitidas no número anterior serão contadas a partir da cota mais elevada.
3. Os muros de vedação confinantes com o espaço público não poderão exceder a altura máxima de 1,00 m quando edificados com material de construção opaco, altura essa que poderá atingir o 1,5 m quando se trate de muros de divisão de propriedade.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os muros confinantes com a via pública, poderão ser encimados por gradeamento ou superfície similar, atingindo a altura máxima de 2,5 m na totalidade.
5. Sem prejuízo dos números anteriores, poderão ser exigidas outras dimensões de modo a evitar soluções dissonantes relativamente à envolvente existente.

SECÇÃO V DAS INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 20º Mobilidade em espaços públicos

1. Os projectos dos arruamentos e dos espaços públicos, a construir ou a remodelar, devem atender às seguintes normas de promoção da mobilidade:
 - a) a montante das passagens de peões deverá ser colocado um sumidouro a fim de evitar a circulação das águas pluviais na zona da passadeira;
 - b) a colocação de obstáculos assim como a abertura de valas na via pública será limitada, sobretudo em passadeiras e passagens de peões., devendo ser rigorosamente controladas; o período de tempo em que os mesmos poderão permanecer, as condições de sinalização e de protecção contra quedas, sem prejuízo da aplicação das normativas em vigor para a ocupação de via pública;
 - c) os lancis de passeios devem ser rebaixados nas zonas de passadeiras de peões de modo a facilitar a circulação de pessoas com mobilidade condicionada.
2. Nas novas urbanizações, os passeios terão uma dimensão mínima de 2,25m de largura.
3. Poderá ser admitida dimensão inferior, justificada pela necessidade de continuidade das características da malha urbana nos passeios de enquadramento e sem acesso a nenhuma construção, não podendo no entanto aquela dimensão ser inferior a 1,60m.
4. Se os acessos automóveis a caves de estacionamento cruzarem passeios públicos, deverá ser garantida em toda a sua extensão, um corredor livre de qualquer barreira arquitectónica de largura mínima de 1,20m.
5. Sempre que haja a colocação de árvores no passeio, este deverá ter uma dimensão mínima de 2,60m, devendo garantir-se na área interior do passeio um corredor livre de obstáculos, de dimensão mínima de 1,20m.

6. As caldeiras das árvores deverão ser dimensionadas de acordo com as necessidades de rega de cada espécie, não devendo em caso algum ter uma área impermeável inferior a 1,20m de lado ou de diâmetro e caso se situam em percurso pedonal deverão ser protegidas ao nível do pavimento com estruturas abertas de modo a não obstar a fruição normal do percurso em causa.

Artigo 21º **Armários e quadros técnicos**

1. Sempre que seja necessária a localização na via pública de armários ou quadros técnicos, estes nunca poderão constituir obstáculo ao uso pleno desse espaço, devendo ser preferencialmente embutidos nos pavimentos, muros ou paredes adjacentes, com um acabamento exterior igual ou idêntico ao já existente no local, mantendo um corredor de no mínimo 1,20m de largura, livre de obstáculos, sempre que possível.
2. Sempre que a localização se situe em espaços verdes públicos ou outros espaços do domínio público com interesse de salvaguarda patrimonial ou ambiental, deverão ser apresentados para análise urbanística e arquitectónica os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

Artigo 22º **Postos de transformação**

Enquanto não existir por parte dos Serviços Municipais projecto tipo a aplicar deverão apresentar-se para análise urbanística e arquitectónica os elementos escritos e gráficos que definam a solução pretendida e a sua relação com a envolvente, bem como a definição dos materiais de revestimento e cores a utilizar.

Artigo 23º **Antenas emissoras de radiação electromagnética**

A instalação, construção, ampliação ou alteração de antenas emissoras de radiações electromagnéticas, designadamente antenas referentes à rede de comunicações móveis, ou estruturas que lhes sirvam de suporte físico, carece de autorização ou licença administrativa, devendo, obedecer, sem prejuízo de outras disposições contidas em legislação especial, às seguintes condições:

- a) respeitar um raio de afastamento mínimo de 100 m a estabelecimentos escolares, creches e unidades de saúde;
- b) apresentar para análise urbanística e arquitectónica os elementos que definam o tipo de estrutura e materiais utilizados, bem como o seu enquadramento paisagístico e relação com a envolvente.

Artigo 24º **Projecto de deposição de resíduos sólidos**

1. Nas operações de loteamento é da competência do urbanizador o fornecimento e a instalação de sistemas de deposição colectivos de RSU colocados na via pública, à superfície ou em profundidade, consoante parecer dos SMAS, mantendo-se, todavia, a obrigação da construção de compartimentos para este fim nos edifícios.
2. No caso de projectos de urbanizações, deverá ser comprovada pelo urbanizador a existência de um percurso rodoviário constituído pelo menos por uma faixa de rodagem de largura não inferior a 2,00m e com diâmetros de viragem não inferiores a 16m que abranja todos os pontos do sistema de deposição de RSU.
3. Os projectos de sistemas de deposição estão sujeitos a aprovação pelos SMAS.
4. Os projectos de construção, reconstrução ou ampliação de edifícios na área do município de Loures, deverão prever obrigatoriamente um compartimento colectivo de armazenamento dos contentores de resíduos sólidos elaborados de acordo com as seguintes especificações:

- a) este compartimento deverá ser instalado em local próprio, exclusivo e coberto, protegido contra a intrusão de animais e ter fácil acesso para a colocação de resíduos e retirada dos contentores;
- b) este compartimento é constituído por um recinto com as seguintes características:
- o revestimento interno das paredes deverá ser executado, do pavimento ao tecto, com material que ofereça as características de impermeabilidade dos azulejos;
 - a pavimentação deverá ser em material impermeável de grande resistência ao choque e ao desgaste e anti-derrapante;
 - deverá ser devidamente ventilado de modo a salvaguardar a acumulação de gases ou a disseminação de cheiros;
 - o pavimento deverá ter inclinação descendente mínima de 2% e máxima de 4% no sentido oposto ao da porta de acesso, convergindo num ponto baixo em que existe um ralo com sifão de campainha com o diâmetro mínimo de 0,075m;
 - o escoamento de esgoto deste ralo será feito para o colector de águas residuais domésticas;
 - deverá possuir ponto de água e ponto de luz com interruptor.
- c) o compartimento deverá ser dimensionado na proporção de 0,5m² por fogo ou por cada 50m² de área destinada a actividades económicas, com um mínimo de 4m²;
- d) este compartimento deverá ter um pé-direito livre na área de arrumação dos contentores de pelo menos 1,80m, e na restante área de 2,20m;
- e) a porta de acesso ao compartimento deverá ter uma largura mínima de 0,90m, com respiração na parte inferior e superior;
- f) o compartimento deverá ter uma área de circulação com uma largura mínima de 0,90m;
- g) a zona de lavagem dos contentores no interior do compartimento deverá ter uma dimensão mínima de 2,00m² e uma largura mínima de 1,20m.
5. Sempre que a natureza das intervenções o justifique, a Câmara Municipal de Loures, poderá aceitar e/ou exigir a apresentação de projecto específico de deposição e recolha de resíduos sólidos, devendo a execução deste projecto ser acompanhado e aprovado pelos SMAS.
6. Ficam excluídos da obrigatoriedade de aplicação do disposto no ponto 4, deste artigo, os projectos de construção, reconstrução ou ampliação de moradias unifamiliares ou bifamiliares na área do município de Loures, que apresentem edificação de garagens, anexos ou logradouros, que permita o armazenamento dos contentores de resíduos sólidos.
7. O acesso ao compartimento colectivo de armazenamento dos contentores de resíduos sólidos, tem de ter ligação directa a espaços comuns do edifício ou situar-se junto a um dos acessos do mesmo.

Artigo 25º

Desenho urbano

1. Os projectos das novas urbanizações e das intervenções que visam alterar o tecido urbano consolidado devem pautar-se pela necessidade de coesão do contínuo edificado e das infra-estruturas, sendo de evitar o recurso a impasses e a criação de espaços sobranceiros e de soluções de continuidade, por razões de cadastro ou outras.
2. Em todas as operações urbanísticas é imperativo o tratamento cuidado dos espaços intersticiais situados entre os prédios que são objecto das referidas operações e os terrenos limítrofes, devendo dar-se particular ênfase à vitalização das zonas de ligação aos conjuntos urbanos preexistentes.
3. As operações urbanísticas devem contribuir para a criação de espaços públicos e de malhas viárias que propiciem ambientes calmos e seguros, não sendo de admitir o aproveitamento de terrenos sem aptidão, nomeadamente, dos que apresentam grandes taludes naturais ou dos que são uma consequência da prática de actividades extractivas, quando não sejam sujeitos à recuperação e reconformação topográfica e paisagística, com base em projecto a aprovar pela Câmara.
4. Os acessos aos prédios devem, na medida do possível, associar-se dois a dois, sendo de evitar o recurso a ligações directas a partir de estradas nacionais ou municipais.

Artigo 26º
Implantação de equipamentos de utilização colectiva

As áreas de cedência para equipamentos de utilização colectiva devem localizar-se:

- a) ao longo das vias estruturantes das operações de loteamento;
- b) em áreas estratégicas da malha urbana;
- c) em áreas livres de restrições que condicionem a sua utilização;
- d) junto à estrutura verde, sempre que isso seja possível.

Artigo 27º
Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva

1. Quando os prédios a urbanizar contenham elementos de interesse patrimonial (histórico ou cultural), a Câmara Municipal de Loures pode determinar a sua integração nos espaços verdes e de utilização colectiva, a serem cedidos ao município.
2. As áreas para espaços verdes e de utilização colectiva não devem resultar do aproveitamento de espaços residuais ou sobrantes das áreas dos lotes.
3. Quando estas áreas forem atravessadas por linhas de água, ou confinarem com elas, o projecto dos arranjos exteriores deve prever a sua integração, com vista à sua valorização paisagística.
4. Nas áreas para espaços verdes e de utilização colectiva deve prever-se a instalação de mobiliário urbano e de artefactos desmontáveis ou fixos, designadamente, floreiras, papeleiras, bancos, bebedouros, parques infantis, paragens de transportes públicos, cabinas telefónicas e bocas-de-incêndio, de acordo com projecto de arranjos exteriores aprovado pela Câmara.
5. Excepcionalmente, podem contabilizar-se como áreas verdes de cedência as faixas dos passeios que excedam as dimensões mínimas fixadas na legislação em vigor, desde que sejam dotadas de mobiliário urbano que possibilite a sua fruição como espaços de lazer.

Artigo 28º
Estudos de tráfego

1. Ficam sujeitas a estudo de tráfego:
 - a) as operações urbanísticas destinadas a habitação, comércio retalhista e serviços, com mais de 150 lugares de estacionamento;
 - b) as operações urbanísticas destinadas exclusivamente a comércio retalhista e serviços, com mais de 75 lugares de estacionamento;
 - c) todas as restantes operações que integrem indústrias, armazéns, comércio grossista, hipermercados, empreendimentos turísticos, equipamentos, escolas de condução, agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor, stands de automóveis e oficinas.
2. No estudo de tráfego deve constar:
 - a) a acessibilidade do local, em relação ao transporte individual e colectivo;
 - b) o esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;
 - c) os acessos aos prédios que são motivo da operação;
 - d) a capacidade das vias envolventes;
 - e) a capacidade de estacionamento nos prédios em causa e nas vias que constituem a sua envolvente imediata;
 - f) o funcionamento das operações de carga e descarga, quando se justifique;
 - g) o impacto gerado pela operação de urbanização na rede viária.

CAPÍTULO III
DOTAÇÃO DE ESTACIONAMENTO

SECÇÃO I
DISPOSIÇÕES GERAIS E DE PROJECTO

Artigo 29º
Âmbito e objectivo

1. O presente Capítulo destina-se a determinar o número de lugares de estacionamento e aparcamento a exigir no licenciamento de Operações Urbanísticas, de forma a suprir as necessidades geradas pelas diversas actividades a instalar.
2. Para além das áreas mínimas obrigatórias definidas no presente Regulamento, poderão ser criadas áreas suplementares de estacionamento como forma de suprir carências existentes.

Artigo 30º
Dotação de estacionamento

1. Os edifícios a edificar, reconstruir, alterar ou ampliar, deverão ser dotados de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com o definido na Secção II, sem prejuízo do disposto no artigo 31º.
2. Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento em tudo idênticos ao respeitante ao novo licenciamento.

Artigo 31º
Excepções

1. A Câmara Municipal pode deliberar, a isenção total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida neste Regulamento, quando se verifique uma das seguintes condições:
 - a) O seu cumprimento implicar a alteração da arquitectura original de edifícios ou outras construções que pelo seu valor arquitectónico próprio, integração em conjuntos edificados característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - b) A nova edificação se localize em falha da malha urbana estabilizada e quando a criação dos acessos ao estacionamento no interior do lote comprometa, do ponto de vista arquitectónico, a continuidade do conjunto edificado resultante;
 - c) Quando da impossibilidade ou da inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função de características geológicas do solo, níveis freáticos, comprometimento da segurança de edificações envolventes, interferência com equipamentos e infra-estruturas e da funcionalidade dos sistemas de circulação públicos.
2. Podem ainda ficar isentas de dotação de estacionamento no exterior dos lotes as operações de loteamento à face de via pública existente e que não criem novos arruamentos, sempre que tal se torne manifestamente desadequado ao perfil do arruamento.
3. As obras de alteração com vista à reutilização de salas de uso público existentes, desde que não seja aumentada a sua capacidade inicial em mais de 15% dos lugares ou espaços, não ficam obrigadas à dotação de estacionamento.
4. Nos casos dos pontos anteriores a Câmara Municipal ou o Vereador com competências no Licenciamento de Obras, deve condicionar o licenciamento à materialização do estacionamento em falta noutros locais, designadamente através da participação dos requerentes noutras soluções que se destinem à satisfação de aparcamento permanente de moradores, e apenas nos casos em que essas soluções estejam em curso e se localizem a menos de 300 metros da operação em licenciamento.

5. Em qualquer caso, a Câmara Municipal pode aceitar soluções alternativas para o cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio ou lote em questão, desde que não sejam encontrados outros inconvenientes de ordem urbanística ou inerentes ao funcionamento dos sistemas de circulação públicos.
6. Os índices de dimensionamento do estacionamento interno para comércio e serviços que constam da Secção II deste Capítulo, poderão ser reduzidos até 0,60 e 0,80 dos valores indicados, caso os usos em causa se localizem a menos de 450 metros, respectivamente de um interface de transportes, de acordo com o definido no Plano Director Municipal.
7. Para efeitos de aplicação dos números 4 a 7, considera-se a distância de 450 metros que deverá ser medida ao longo do percurso em passeio, segundo o trajecto mais curto possível de demonstrar.
8. Pode a Câmara Municipal aceitar excepções às capacidades de estacionamento previstas nos artigos 31º a 48º desde que devidamente justificadas, nomeadamente nos casos de legalização de construções, ou de impossibilidade técnica de localizar os lugares necessários.

Artigo 32º **Qualificação do espaço público**

1. Os lugares de estacionamento exigidos deverão agrupar-se em áreas específicas, segundo dimensões e localização que não prejudiquem a definição e a continuidade dos espaços de presença e dos canais de circulação de pessoas, ou a qualidade dos espaços ajardinados e arborizados.
2. Nas áreas de estacionamento localizadas no espaço e via públicos, não é permitida qualquer tipo de actividades relacionadas com a reparação, manutenção ou limpeza de veículos.

Artigo 33º **Condições de concretização**

1. Cada lugar de estacionamento deverá ter o comprimento de 5m e a largura de 2.50m podendo em situações excepcionais, desde que justificadas ter as dimensões de 4,60m por 2,30m respectivamente, independentemente da forma de organização do conjunto de lugares, seja em linha, oblíquo ou perpendicular às vias de acesso.
2. Para além das condicionantes previstas no artigo anterior devem ser respeitadas de igual forma as normas estabelecidas no Anexo I do presente regulamento.
3. O dimensionamento de áreas para estacionamento privado deverá ser feito por forma a que a área bruta seja sempre igual ou superior a:
 - a) 20 m² por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos ligeiros;
 - b) 40 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos ligeiros;
 - c) 75 m² por cada lugar de estacionamento à superfície destinado a veículos pesados;
 - d) 130 m² por cada lugar de estacionamento em estrutura edificada, enterrada ou não, destinado a veículos pesados.
4. Em estacionamentos privados com mais de 50 lugares, deverão verificar-se os seguintes condicionamentos:
 - a) A largura dos acessos a parques não deverá ser inferior a 5,00 m para o caso de dois sentidos de circulação, e a 3,0 m para o de um só sentido; esta largura pode incluir a faixa de rodagem e guias laterais de protecção, e deverá ser respeitada na entrada do parque e no tramo correspondente, pelo menos, nos cinco metros iniciais a partir da entrada;
 - b) Deverá ser previsto pelo menos um acesso para peões desde o exterior, separado do acesso de veículos ou adequadamente protegido e com largura mínima de 0,90 metros.

5. No caso de estacionamento ao ar livre são desejáveis soluções que não impliquem a impermeabilização do solo, desde que garantida uma boa drenagem para as águas pluviais, sendo ainda aconselhável uma adequada arborização.
6. A arborização, a que se refere o número anterior, deve ser constituída por alinhamentos de árvores caducifólias de médio e grande porte, em caldeira com área útil compreendida entre 1 m² e 2 m² e com um lado mínimo de 60 centímetros, tendo em conta as características das espécies a utilizar.

Artigo 34º **Rampas**

1. As rampas de acesso a estacionamento no interior dos prédios não podem, em caso algum, ter qualquer desenvolvimento no espaço e vias públicas.
2. As rampas referidas no número anterior deverão ter uma inclinação máxima de 10%, podendo excepcionalmente, face à exiguidade ou configuração do prédio, e desde que revestidas com pavimento antiderrapante atingir os 17%.
3. Entre a rampa e o espaço público deverá existir um tramo, no interior do prédio, com uma extensão não inferior a 3,5 metros, e com uma inclinação máxima de 3%.
4. Os raios de curvatura mínima são:
 - a) Rampa R1 – 6,50m ao bordo exterior, com largura mínima de faixa de 4m;
 - b) Rampa R2 – igual a R1, com concordância dos patamares adjacentes;
 - c) Rampa R3 – 9,50m ao bordo exterior, com largura mínima de faixa de 7m;
 - d) Nas grandes áreas comerciais e silos automóveis de grandes dimensões, as rampas devem ser projectadas em função da especificidade de cada projecto.

Artigo 35º **Situações particulares de dimensionamento em estacionamentos públicos**

1. Para poder possibilitar o estacionamento de veículos de condutores deficientes, devem ser previstos, no piso mais acessível à via pública, lugares junto aos acessos de peões e das caixas de escadas e ascensores, de acordo com a proporção e as dimensões estabelecidas em legislação específica.
2. Os edifícios que constituam garagens públicas de estacionamento deverão contemplar, no mínimo:
 - a) 2 lugares de estacionamento destinado a veículos de condutores deficientes, quando a capacidade total do estacionamento não exceder os 25 lugares;
 - b) quando a capacidade total do estacionamento se situar entre os 25 e os 100 lugares, deverá prever 3 lugares de estacionamento destinado a veículos de condutores deficientes;
 - c) quando a capacidade total do estacionamento se situar entre os 101 e os 500 lugares, deverá prever 4 lugares de estacionamento destinado a veículos de condutores deficientes;
 - d) quando a capacidade total do estacionamento for superior a 500 lugares, deverá prever 5 lugares de estacionamento destinado a veículos de condutores deficientes;

Artigo 36º **Materialização do estacionamento e exploração**

1. Sem prejuízo das excepções consignadas no art.º 31º, a dotação de estacionamento deverá ser satisfeita no interior dos prédios objecto de construção, alteração ou dos lotes resultantes de operações de loteamento.
2. Os espaços de estacionamento dimensionados e nas quantidades previstas de acordo com a Secção II não poderão ser constituídos em fracções autónomas independentes das unidades de utilização dos edifícios a que ficam imperativamente adstritas.

3. O uso dos aparcamentos resultantes da aplicação do presente Regulamento e localizados no interior dos lotes, poderá não ser gratuito, devendo a entidade exploradora desse estacionamento requerer a devida autorização à Câmara Municipal, de acordo com a legislação aplicável.

SECÇÃO II
DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO INTERNO

Artigo 37º
Uso habitacional e equiparado

Tipo de ocupação	Infra-Estruturas - Estacionamento (a)
Habitação em moradia unifamiliar	1 lugar/fogo com a.c. < 120 m ² 2 lugares/fogo com a.c. entre 120m ² e 300 m ² 3 lugares/fogo com a.c. > 300m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público
Habitação colectiva	Habitação com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/30 m ² para a.m. < 90 m ² ; 1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m ² e 120 m ² ; 2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m ² e 300 m ² ; 3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

- (a) Os lugares apontados no quadro I referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa.

Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Artigo 38º
Uso de escritórios e serviços

Tipo de ocupação	Infra-Estruturas - Estacionamento (a)
Serviços	3 lugares/100 m ² a.c. serv. para establ. ? 500 m ² . 5 lugares/100 m ² a.c. serv. para establ. > 500 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.

(a) Os lugares apontados no quadro I referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa.

Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada

Artigo 39º
Uso comercial retalhista

Tipo de ocupação	Infra-Estruturas - Estacionamento (a)
Comércio	Comércio: 1 lugar/30 m ² a.c. com. para establ. < 1000 m ² a.c.; 1 lugar/25 m ² a.c. com. para establ. de 1000 m ² a 2500 m ² a.c.; 1 lugar/15 m ² a.c. com. para establ > 2500 m ² a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² a.c. com.

(a) Os lugares apontados no quadro I referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa.

Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Artigo 40º
Uso comercial grossista e em unidades comerciais de dimensão relevante (UCDR)

1. Em edifícios ou áreas destinadas a comércio grossista e em Unidades Comerciais de Dimensão Relevante (UCDR), sem prejuízo do disposto nos artigos n.º 2 alínea v) e 35.º, deverá ser criado estacionamento no prédio, equivalente a 7,1 lugares de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m² de Abc adstrita a esse uso, e ainda, o equivalente a 1 lugar para veículos pesados por cada 500 m² de Abc, sempre que a Abc total for inferior ou igual a 4.000 m².
2. Nos casos em que a Abc seja superior a 4.000 m², o número de lugares de estacionamento a prever deverá ser definido por estudo específico a apresentar pelo promotor nos termos legais em vigor, nunca podendo ser inferior ao estabelecido no número anterior.

3. Em qualquer um dos casos previstos nos números anteriores, a Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de estudos de fundamentação sobre a organização desse estacionamento, nomeadamente quanto à localização de entradas e saídas, forma de execução dos acessos, rampas e afectação de passeios públicos, e ainda quanto ao funcionamento interno da circulação e localização dos equipamentos de controlo e pagamento, tendo em vista evitar repercussões indesejáveis do seu funcionamento na via pública.

Artigo 41º
Uso industrial e de armazenagem

Tipo de ocupação	Infra-Estruturas - Estacionamento (a)
Indústria e ou armazém	1 lugar/75 m ² a.c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m ² a.c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.

- (a) Os lugares apontados no quadro I referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, sendo que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa.

Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

1. Em qualquer um dos casos deve ser prevista, no interior do prédio, a área necessária a cargas e descargas de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso, em função do tipo de indústria ou armazém a instalar.
2. Em função do tipo de indústria a instalar, a Câmara Municipal pode exigir a apresentação de um estudo de tráfego.
3. O estudo referido no ponto anterior conterá, designadamente, elementos que permitam avaliar:
 - a acessibilidade do local em relação ao transporte individual e colectivo;
 - o esquema de circulação na área de influência directa do empreendimento;
 - os acessos à edificação;
 - a capacidade das vias envolventes;
 - a capacidade de estacionamento na parcela do empreendimento e nas vias que o constituam a sua envolvente imediata;
 - o funcionamento das operações de carga e descarga.

Artigo 42º
Salas de uso público

1. Para salas de uso público com capacidade inferior a 250 lugares, as áreas de estacionamento obrigatórias são equivalentes a 2 lugares de estacionamento por cada 25 lugares sentados.
2. Para as salas ou conjuntos de salas de uso público, designadamente com uso exclusivo de espectáculos, de congressos, de conferências, com mais de 250 lugares, será obrigatório a apresentação de um estudo de caracterização de estacionamento, nos termos do nº3 do presente artigo.

3. Para recintos de diversão noturna de Abc superior a 100m², nomeadamente discotecas e bares, as áreas de estacionamento são de 5 lugares para 100m² de Abc.

Artigo 43º
Hotéis, residenciais e similares

1. Em edifícios que incluam este tipo de usos deverá ser criado, no mínimo, estacionamento para veículos ligeiros no prédio, equivalente a:
 - a) Em hotéis com quatro ou mais estrelas, 1 lugar por cada 3 quartos ou fracção desse valor;
 - b) Em hotéis com menos de quatro estrelas, 1 lugar por cada 4 quartos ou fracção desse valor;
 - c) Nos restantes casos, 1 lugar por cada 6 quartos;
2. Para além da área destinada ao estacionamento de veículos ligeiros, deve ainda ser prevista, no prédio uma área para o estacionamento de veículos pesados de passageiros, a determinar caso a caso, em função da dimensão e localização da unidade hoteleira, tendo como referência o equivalente a 1 lugar por cada 50 quartos.
3. As entradas dos estabelecimentos hoteleiros devem prever áreas para tomada e largada de passageiros.

Artigo 44º
Estabelecimentos de saúde

1. Em edifícios que incluam este tipo de usos deverá ser criado estacionamento, no prédio, equivalente a 0,85 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada cama, acrescido do numero de lugares necessários a funcionários e utentes calculados com base no disposto no artigo 38º, referente ao uso de serviços.
2. Devem ser previstas áreas para chegada e saída de utentes.

Artigo 45º
Ginásios, piscinas e clubes de saúde

Por cada unidade deste tipo deverá ser criado estacionamento, no prédio, equivalente a 2,5 lugares de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m² de Abc.

Artigo 46º
Estabelecimentos de ensino

1. Em estabelecimentos de ensino superior e equiparados, deverá ser criado estacionamento para veículos ligeiros no prédio, equivalente ao somatório das seguintes parcelas:
 - a) 0,8 lugares por sala de aula;
 - b) 0,9 lugares por cada 100 m² de Abc destinada a serviços gerais;
 - c) 0,3 lugares por cada aluno.
2. Em estabelecimentos de ensino secundário e equiparados, deverá ser criado estacionamento para veículos ligeiros no prédio, equivalente ao somatório das seguintes parcelas:
 - a) 0,5 lugares por sala de aula;
 - b) 1,5 lugares por cada 100 m² de Abc destinada a serviços gerais.
3. Em estabelecimentos de ensino primário e pré-primário e equiparados, deverá ser criado estacionamento para veículos ligeiros no prédio, equivalente ao somatório das seguintes parcelas:
 - a) 0,5 lugares por sala de aula;
 - b) 1 lugar por cada 100 m² de Abc destinada a serviços gerais.

Artigo 47º
Bibliotecas, museus e análogos

1. Em edifícios que incluam este tipo de usos deverá ser criado estacionamento no prédio, equivalente a 1 lugar de estacionamento de veículos ligeiros por cada 100 m² de Abc.
2. Estes estabelecimentos deverão garantir, no interior do prédio, a área necessária a cargas e descargas por veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar caso a caso, conforme a área a servir.

Artigo 48º
Escolas de condução,
agências e filiais de aluguer de veículos sem condutor,
stands de automóveis e oficinas de reparação automóvel

1. Em edifícios que incluam este tipo de usos, deverá ser criado estacionamento no prédio para o número de veículos licenciados, para além dos necessários resultantes da aplicação do disposto no art.º 38º.
2. Sem prejuízo do estabelecido no ponto 1 devem considerar-se como mínimo:
 - a) Escolas de condução – 5 lugares
 - b) Restantes casos – 10 lugares
3. A Câmara procede, caso a caso, à verificação da existência de estacionamento necessárias ao licenciamento da instalação das actividades referidas no n.º 1 do presente artigo.

CAPÍTULO IV
ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA,
INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS

Artigo 49º
Dimensionamento

1. As operações urbanísticas que, nos termos do número seguinte devam prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de utilização colectiva, ficam sujeitas à aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela Portaria em vigor.
2. Estão sujeitas ao disposto no número anterior as seguintes operações urbanísticas:
 - a) Operações de loteamento ou suas alterações, entendendo-se como tal apenas as áreas das parcelas objecto dessa alteração;
 - b) As obras de edificação que nos termos da legislação em vigor, determinem impactes semelhantes a uma operação de loteamento.
3. As áreas que, pelos critérios de dimensionamento definidos no número 1 deste Artigo, se destinem a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva poderão ser afectas a um único destes dois fins, quando a Câmara Municipal assim o entenda por razões de ordem urbanística.
4. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal deverão sempre possuir acesso directo a espaço ou via pública ou integrar áreas que já possuam acesso, e a sua localização será tal que contribua efectivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

Artigo 50º
Execução e manutenção

1. A preparação, o arranjo e a manutenção dos espaços verdes e de utilização colectiva, a integrar no domínio público municipal, é da responsabilidade dos promotores das operações urbanísticas até à sua recepção definitiva pela Câmara Municipal.
2. Os trabalhos previstos no número anterior ficam sujeitos às condições impostas pelos serviços técnicos camarários, conforme projectos específicos a apresentar pelos promotores.
3. A manutenção e conservação dessas áreas até à sua recepção definitiva pela Câmara Municipal, após a sua recepção provisória, pode ser realizada pela Junta de Freguesia geograficamente correspondente, mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal a realizar com a Câmara Municipal do Loures e proprietário da Urbanização.
4. A manutenção e conservação dessas áreas, após a recepção definitiva, poderá ser realizada pelo proprietário do(s) prédio(s), mediante acordo de cooperação ou contrato administrativo de concessão do domínio municipal a realizar com a Câmara Municipal do Loures, podendo ser renovado ou revisto à data de constituição do condomínio do(s) prédio(s), vindo a fazer parte integrante do seu regulamento de condomínio que consta da propriedade horizontal aprovada pelo município.

CAPÍTULO V
TAPUMES, VEDAÇÕES E ENTULHOS

Artigo 51º
Tapumes e vedações

1. É obrigatória a construção de tapumes ou a colocação de resguardos que tornem inacessível, aos transeuntes, a área destinada aos trabalhos, entulhos, materiais e amassadouros em todo o tipo de obras, respeitando sempre as normas de segurança.
2. Atendendo ao tipo de obra ou aos condicionalismos existentes no local, poderá ser imposta a construção de tapumes ou outros meios de protecção com características específicas.
3. As características dos tapumes ou outros meios de protecção a utilizar na obra, são definidas pelos respectivos serviços municipais e reproduzidas no respectivo alvará de licença.
4. A eventual ocupação das vias, ou dos espaços públicos, só é permitida mediante prévio licenciamento municipal.

Artigo 52º
Tapumes

1. Os tapumes para obras dentro da área do Concelho de Loures passam a ser objecto de aprovação prévia.
2. Esta aprovação será efectuada após a apresentação da Planta Topográfica, de um requerimento com a indicação geral da obra (nome do requerente, localização da obra, etc.) e desenho com as dimensões do tapume, referência dos materiais a utilizar e eventualmente da decoração que se pretenda incluir. A Câmara Municipal informa, no prazo máximo de 15 dias, a aprovação ou não do referido tapume.
3. Os tapumes podem ser decorados; quando se considerar que esta decoração é de qualidade e beneficia o ambiente urbano, pode ser dispensado o pagamento da referida licença.
4. Os tapumes deverão ser executados em madeira ou chapa, que não seja proveniente de demolições, pintada e bem acabada, tendo em conta que vão ser a “fachada” do edifício durante alguns meses. Não deverão Ter uma altura inferior a 2 metros.

5. Estes tapumes poderão ser decorados, mesmo sem publicidade, desde que seja apresentado o desenho proposto e este seja considerado de qualidade, sem aumento do valor da licença.
6. A restante fachada do edifício, objecto de obra deverá ser resguardada com uma lona, pano, tela ou rede de ensombramento de forma a proteger das poeiras e de pequenos objectos que podem cair sobre a via pública.
7. Esses materiais deverão ser suportados por uma estrutura rígida e deverão ser bem amarrados a ela, de forma a impedir que se solte.
8. No caso destas protecções serem danificadas por temporais ou pelo desgaste da própria obra, deverão ser substituídos no prazo de 5 dias úteis a contar da notificação que se fará por escrito ao Empreiteiro responsável pela obra.

Artigo 53º **Andaimes e estaleiro**

1. Os andaimes deverão ser bem executados, em materiais adequados, devendo ser apresentado termo de responsabilidade pela sua montagem e execução.
2. O estaleiro deve ser arrumado de forma a evitar qualquer estorvo à via pública e às parcelas vizinhas, e deve mostrar cuidado estético na sua organização.
3. Sempre que o estaleiro ocupe a via pública é obrigatória, em princípio, a construção de um estrado que evite o desgaste e a deterioração dos pavimentos; quando isso não seja possível ou conveniente, o empreiteiro fica obrigado a repor os pavimentos nas condições anteriores à intervenção.
4. Os veículos de transporte ou outros, quando abandonem o estaleiro, devem apresentar os rodados em condições de não largarem detritos na via pública.

Artigo 54º **Entulhos**

1. Não é permitido o vazamento de entulhos directamente para via pública ou veículo aí estacionado.
2. Os entulhos e materiais de obra serão sempre depositados no recinto afecto à obra, excepto se acomodados em contentores próprios na via pública.

CAPÍTULO VI **DOS PROCEDIMENTOS E INSTRUÇÃO DE PEDIDOS**

SECÇÃO I **SITUAÇÕES ESPECIAIS**

Artigo 55º **Discussão pública**

1. A aprovação pela Câmara Municipal do pedido de licenciamento de operação de loteamento é precedida de um período de discussão pública a efectuar nos termos do previsto na legislação em vigor.
2. Ficam isentas de discussão pública as operações de loteamento que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) A área de terreno objecto de intervenção seja inferior a 2 ha;
 - b) O número de fogos resultante seja inferior a 50;

- c) Não seja considerada a instalação de qualquer unidade comercial de dimensão relevante, conforme a definição constante na alínea v) do art.º 2.º;
- d) Não exceda 5% da população do aglomerado urbano em que se insere a pretensão.

SECÇÃO II DA INSTRUÇÃO DOS PEDIDOS

Em tudo o que diz respeito à instrução de processos, deverá ser cumprido o disposto nas “Normas de Instrução de Processos” da Câmara Municipal de Loures.

SUBSECÇÃO I ESCASSA RELEVÂNCIA URBANÍSTICA

Artigo 56º Escassa relevância urbanística

1. Estão dispensadas de licenciamento ou autorização, estando sujeitas a comunicação prévia, nos termos do nº2 do artigo 6º do RJUE, as seguintes obras de edificação, com excepção das previstas na alínea d) do nº2 do artigo 4º do mesmo Regime Jurídico:
 - a) Colocação de elementos fixos de protecção de vãos por razões de segurança ou climatéricas, nomeadamente gradeamentos, estores e portadas;
 - b) Colocação de dispositivos de ventilação, natural ou forçada, nos alçados, desde que a solução adoptada tenha reduzido impacto ambiental urbano;
 - c) Estufas de jardim, abrigos para animais de estimação, de caça ou guarda, com área inferior a 3m²;
 - d) Construção ou reparação de muros de alvenaria ou de pedra solta, nas zonas urbanas consolidadas e desde que não excedam, como muro de suporte de terras, a altura de dois metros;
 - e) Colocação de vedações em estacas e rede, nas zonas rurais e desde que não excedam, a altura de 1,5 metros;
 - f) Acções de limpeza de terrenos que não alterem a sua topografia;
 - g) Abertura de valas, regueiras, tanques e demais trabalhos destinados a rega.
2. Estão dispensadas de licenciamento ou autorização, estando sujeitas a comunicação prévia, nos termos do n.º 2 do artigo 6º do RJUE, as seguintes obras de demolição, com excepção das previstas na alínea d) do n.º 2 do artigo 4º do mesmo Regime Jurídico:
 - a) Remoção de marquises em varandas, cumprindo uma solução de composição arquitectónica de conjunto para a fachada, previamente aprovada;
 - b) Demolição de construções ilegais em logradouros.

SECÇÃO III DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 57º Pedidos de informação prévia, licenciamento ou autorização referentes a várias operações urbanísticas

Quando o pedido respeite a mais de um dos tipos de operações urbanísticas nos termos da legislação em vigor, deve ser instruído com os elementos previstos nas “Normas de Instrução de Processos” para cada uma das operações constantes da pretensão.

Artigo 58º
Entrega de projecto de execução

1. Para efeitos do disposto na legislação aplicável, isenta-se a apresentação de projectos de execução, para todas as operações urbanísticas.
2. Em casos devidamente justificados, pode a Câmara Municipal exigir a sua apresentação, devendo estes ser apresentados em formato digital, conjuntamente com o requerimento de licença ou de autorização de utilização e com as telas finais.

Artigo 59º
Obrigatoriedade de entrega do projecto de aquecimento, ventilação e ar condicionado

1. Em edifícios de serviços ou comércio com área superior a 500 m² é obrigatória a apresentação, além dos outros projectos de especialidade já referidos na Secção II, do Projecto de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado – se a este houver lugar.
2. Em estacionamentos enterrados e ocupações destinadas a restauração é obrigatória a apresentação de projecto de ventilação.

Artigo 60º
Elementos adicionais

1. A Câmara Municipal do Loures pode, excepcional e fundamentadamente, solicitar a entrega de elementos adicionais quando considerados necessários à apreciação do projecto sujeito a licença ou autorização.
2. Na instrução dos pedidos relativos a operações de loteamento, obras de urbanização, obras de edificação e trabalhos de remodelação de terrenos, deverá ser apresentado levantamento topográfico:
 - a) O levantamento topográfico deverá ser ligado à rede geodésica nacional;
 - b) Deverá também ser apresentado levantamento topográfico em formato digital.
3. Na instrução dos pedidos referidos no ponto anterior poderão, ainda, ser solicitadas sondagens arqueológicas ou geológicas sempre que a localização do prédio o justifique.

Artigo 61º
Cores convencionais

1. Sempre que a operação urbanística a apreciar compreenda uma alteração, devem ser utilizadas cores convencionais para a sua representação, com o seguinte código de cores:
 - a) a cor vermelha para os elementos a construir;
 - b) a cor amarela para os elementos a demolir;
 - c) a cor preta para os elementos a conservar;
 - d) a cor azul para os elementos a legalizar.
2. Devem ser apresentados desenhos limpos, com a solução final, conjuntamente com os desenhos referidos no ponto anterior.

Artigo 62º
Número de cópias na instrução dos processos

O número mínimo de cópias dos elementos que devem instruir cada processo é de três, para além dos elementos necessários à consulta, nos termos da lei, das entidades exteriores ao município, quando esta for promovida pela Câmara Municipal.

Artigo 63º
Princípio da economia processual

1. Entende-se como economia processual a aplicação do princípio do menor esforço ou de economia de meios.
2. De acordo com este princípio deve procurar-se o máximo resultado processual com um mínimo emprego de actividade, ou seja, o máximo rendimento com um mínimo custo.
3. Por essa razão cada processo deve resolver o máximo possível de procedimentos e deve, por outro lado, comportar apenas os actos e formalidades indispensáveis ou úteis.
4. Para efeitos do disposto no presente artigo, e sempre que seja possível a sua aplicação, dever-se-á respeitar os seguintes procedimentos:
 - a) Juntar o processo caducado ao superveniente ou desnecessário, situação esta que passa a definitiva;
 - b) Retirar do processo caducado as páginas originais a ingressar no processo superveniente, efectuando a formalidade de registar através de informação técnica o n.º das páginas retiradas, assim como identificação do seu destino final.
5. Exceptuam-se do princípio de economia processual todos os documentos aos quais esteja associado o princípio da caducidade, ou seja, todos os documentos que encontrem a sua eficácia caducada não podem ser abrangidos pelo princípio que rege o presente artigo, nomeadamente:
 - a) Certidão da Conservatória do Registo Predial;
 - b) Termos de Responsabilidade dos técnicos autores;
 - c) Comprovativo de inscrição dos técnicos autores em Associação ou Ordem Profissional;
 - d) entre outros.

Artigo 64º
Telas finais

1. Para efeitos do disposto na legislação aplicável, o requerimento de licença ou autorização de utilização deve ser instruído com as telas finais do projecto de arquitectura e com as telas finais dos projectos de especialidades, devendo ser acompanhadas de memória descritiva onde constem as alterações verificadas.
2. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, as telas finais dos projectos de especialidades para os quais se verifiquem alterações em obra, devendo ser acompanhadas de memória descritiva onde constem as alterações verificadas.
3. As telas finais deverão ser sempre acompanhadas de termo de responsabilidade do técnico autor.
4. Deverão ser apresentadas em papel e em formato digital, sempre que possível.

Artigo 65º
Avisos publicitários

Os avisos publicitários obrigatórios deverão ser preenchidos com letra legível de acordo com a regulamentação geral existente, recobertas com material impermeável e transparente, por forma a que se mantenham em bom estado de conservação e colocadas a uma altura não superior a 4 metros, preferencialmente, no plano limite de confrontação com o espaço público, ou se houver uma colocação alternativa, essa garanta condições de visibilidade a partir do espaço público.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 66º Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, é revogado o anterior RMEU datado de 28 de Janeiro de 2004.

Artigo 67º Entrada em vigor

1. O presente regulamento entra em vigor no dia 1 do segundo mês seguinte à sua publicação.
2. Salvo disposto no n.º 3, o presente regulamento não é aplicável aos processos de obras de edificação, e de operações de loteamento e consequentes licenciamentos e autorizações de edificações, de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos, que deram entrada na Câmara antes da data referida no número anterior, salvo se tecnicamente for possível.
3. A requerimento do interessado, o Presidente da Câmara pode autorizar que aos processos de obras de edificação, de operações de loteamento, de obras de urbanização e de trabalhos de remodelação de terrenos, que se encontrem em apreciação se aplique o presente Regulamento e o RJUE.
4. No acto de decisão a que se refere o ponto anterior o Presidente da Câmara determina qual o procedimento de controlo prévio a que o processo fica sujeito, tendo em conta o disposto no RJUE.

ANEXO I

Condições de concretização de parques de estacionamento

Tipologia dos patamares e rampas

Requisitos mínimos

Capacidade (C)	C ≤ 25 Lugares	25 < C ≤ 75 Lugares	C > 75 Lugares	
Acessos Utilização	Patamar / Rampa	Patamar / Rampa	Patamar / Rampa	
Tipo A	1 x P3/R3 ou 2 x P1/R1 ou 2 x P2/R2			
Tipo B	1 x P1/R1	1 x P2/R2	1 x P3/R3 ou	2 x P1/R1 2 x P2/R2

Tipo A - Parques de rotação ou de apoio a grandes áreas comerciais

Tipo B – Parques reservados a residentes ou serviços de utilização exclusiva dos edifícios

C = Capacidade total de estacionamento

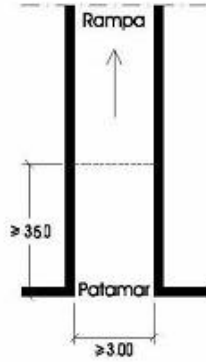
P = Tipo de patamar de entrada

R = Tipo de rampas

Concordância dos patamares e rampas

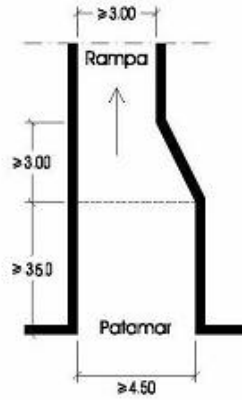
Dimensões mínimas úteis para a circulação de veículos

Rampa R1



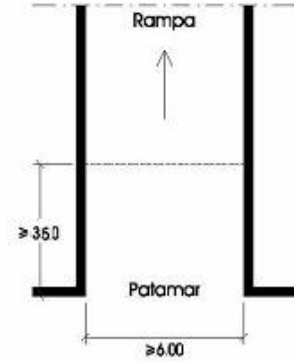
Patamar P1

Rampa R2



Patamar P2

Rampa R3



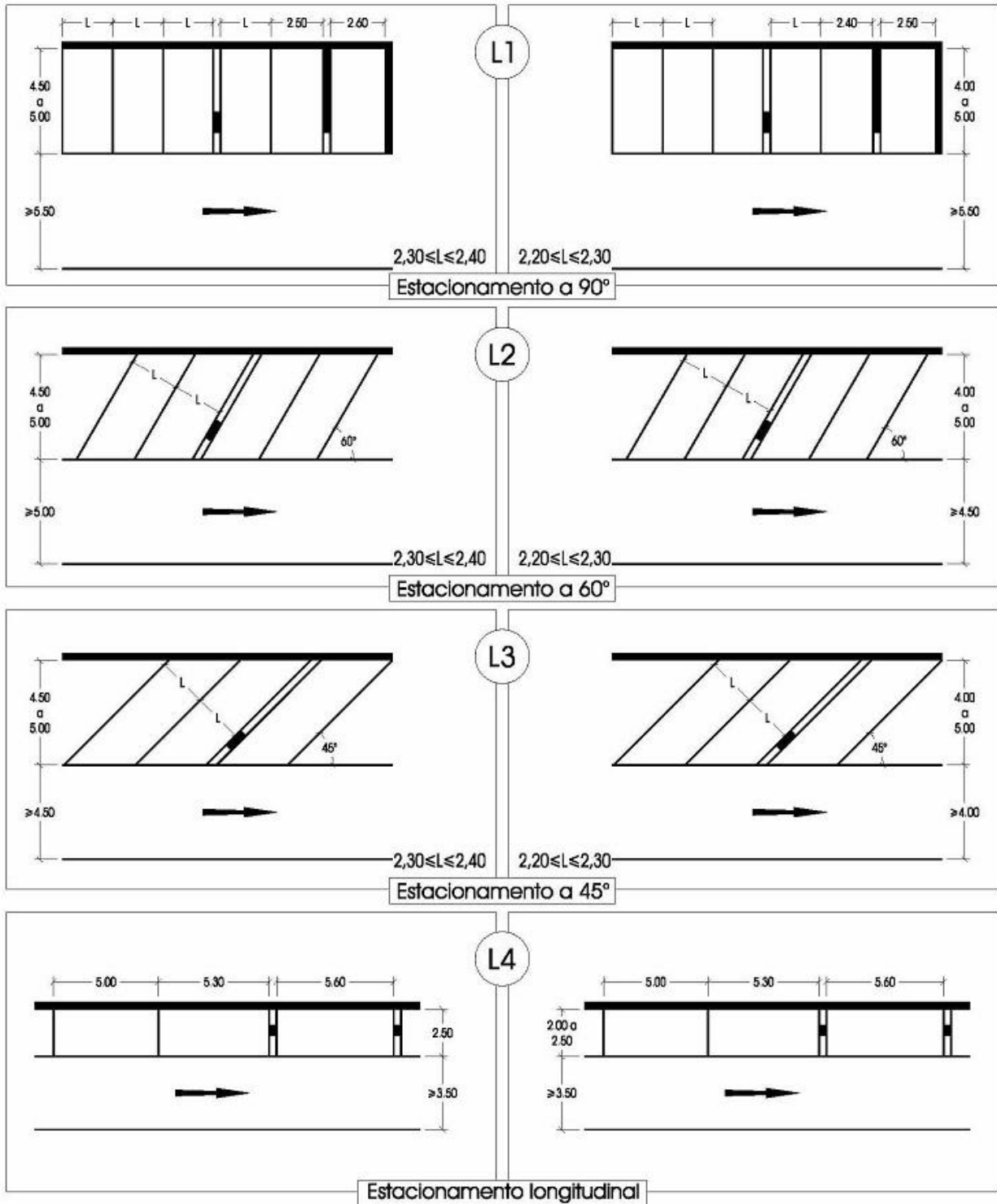
Patamar P3

Estacionamento em edifícios

Dimensões mínimas dos lugares de estacionamento e acessos

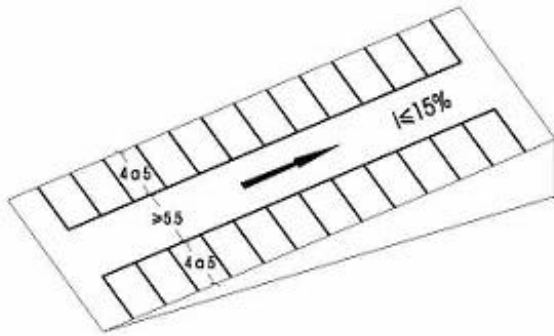
Parques Tipo A

Parques Tipo B



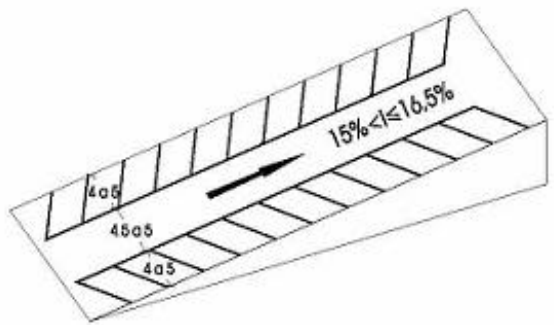
Estacionamento nos pisos em rampa

Orientação de estacionamento em função da inclinação da rampa



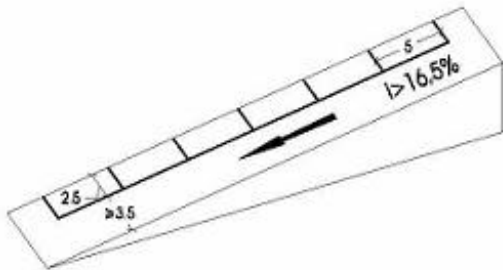
Rampas com Inclinação até 15 %

Orientação máxima do estacionamento – 90°



Rampas com Inclinação entre 15 % e 16,5%

Orientação máxima do estacionamento – 60°



Rampas com Inclinação Superior a 16,5%

Estacionamento longitudinal