

REGULAMENTO MUNICIPAL PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

**(Aprovado na 6ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 23 de Março de 2004
e na 13ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 30 de Junho de 2004,
após apreciação pública,
e na 3ª Sessão Ordinária de Assembleia Municipal,
realizada em 15 de Julho de 2004)**

REGULAMENTO MUNICIPAL PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL

**(Aprovado na 6ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 23 de Março de 2004
e na 13ª Reunião Ordinária de Câmara Municipal,
realizada em 30 de Junho de 2004,
após apreciação pública,
e na 3ª Sessão Ordinária de Assembleia Municipal,
realizada em 15 de Julho de 2004)**

NOTA JUSTIFICATIVA

O regime jurídico excepcional para a reconversão das áreas urbanas de génese ilegal encontra-se estabelecido na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, e pela Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

Visa a publicação do presente regulamento uma uniformização de conceitos e metodologias a aplicar no processo de reconversão urbanística destas áreas clarificando, assim, o respectivo procedimento, bem como estabelecer os termos em que, excepcionalmente, este se poderá tramitar, com base nos critérios agora definidos.

Este documento destina-se fundamentalmente a clarificar a interpretação do regime jurídico atrás referido, no que à intervenção no território, neste âmbito, respeita, facilitando a tarefa das equipas técnicas autoras dos projectos de reconversão urbanística, bem como, permitir dar resposta, entre outras, a situações de carência das populações.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INTRODUTÓRIAS

Artigo 1º Objecto

O presente regulamento estabelece os princípios e procedimentos para a instrução, apreciação e aprovação de processos de reconversão urbanística em áreas urbanas de génese ilegal, definidas nos termos e para os efeitos previstos na Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99 de 14 de Setembro e Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.

Artigo 2º Âmbito

Este regulamento é aplicável em todas as áreas urbanas de génese ilegal do município de Loures, formalmente delimitadas como tal e passíveis de reconversão urbanística.

Artigo 3º Dever de reconversão

Aos proprietários e aos detentores de outros direitos reais incumbe o dever de promover a reconversão urbanística do solo e a legalização das construções integradas em AUGI, conformando-os com os instrumentos de reconversão, nos termos e prazos estabelecidos ou a estabelecer pela Câmara Municipal.

Artigo 4º
Modalidade de reconversão

1. A reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal organizar-se-á predominantemente como operação de loteamento de iniciativa particular, sem prejuízo do recurso a processos de iniciativa municipal, sob a modalidade de operação de loteamento ou plano de pormenor, com ou sem o apoio da Administração Conjunta, quando as áreas a reconverter justificarem intervenções de tal natureza.
2. A reconversão por iniciativa municipal carece de fundamentação técnica e de aprovação prévia por parte dos órgãos municipais.

Artigo 5º
Medidas cautelares

1. Nas áreas urbanas de génese ilegal cuja reconversão se processe por iniciativa municipal, poderá a CMLoures, sempre que se afigure necessário e oportuno, determinar a fixação de medidas preventivas destinadas a acautelar ou a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes, que possam comprometer ou tornar mais onerosa a reconversão urbanística da AUGI.
2. As medidas preventivas serão fixadas nos termos legalmente previstos, nomeadamente no Decreto Lei n.º 804/76, de 6 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 90/77, de 9 de Março.

Artigo 6º
Reconversão urbanística de AUGI
em áreas parcialmente classificadas como solo urbano ou urbanizável

1. A CMLoures poderá promover a reconversão urbanística do solo que não se encontre integralmente classificado como espaço urbano, embora maioritariamente classificadas como espaço urbano ou urbanizável desde que ocupado com loteamentos e construções ilegais, promovendo a desafecção das áreas em causa, mediante a apresentação de proposta tecnicamente fundamentada e cumpridos os pressupostos e condicionalismos legalmente impostos.
2. A reconversão promovida nos termos do presente artigo está sujeita à alteração do PMOT em vigor, nas condições definidas pela CCDR-LVT.

Artigo 7º
Áreas irrecuperáveis

As áreas loteadas sem licença e ocupadas com construções ilegais, não delimitadas como AUGI e que não reúnem condições para o virem a ser por se tratarem de áreas insusceptíveis de reconversão urbanística, deverão ser objecto de estudo com vista à sua reafecção ao uso previsto em PMOT, até final de 2007.

Artigo 8º
Princípios

A administração urbanística municipal pautar-se-á nas suas relações com os proprietários e comproprietários das áreas urbanas de génese ilegal pelos princípios da colaboração, da participação, da desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, a economia e a eficácia das suas decisões.

Artigo 9º

Abreviaturas, definições e conceitos urbanísticos

Para efeitos de aplicação deste regulamento adoptam-se como referência os conceitos urbanísticos constantes do Regulamento do Plano Director Municipal de Loures, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e da Lei das AUGI, elencando-se de seguida os de utilização mais frequente com o conteúdo adiante expresso:

CMLoures - Câmara Municipal de Loures

AUGI - Consideram-se AUGI os prédios ou conjunto de prédios contíguos que, sem a competente licença de loteamento, quando legalmente exigida, tenham sido objecto de operações físicas de parcelamento destinado à construção até à data de entrada em vigor do DL. n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e que nos respectivos planos municipais de ordenamento do território (PMOT) estejam classificadas como espaço urbano ou urbanizável.

São ainda consideradas AUGI os prédios ou conjunto de prédios parcelados anteriormente à entrada em vigor do DL 46 673, de 29 de Novembro de 1965, quando predominantemente ocupadas por construções não licenciadas.

Actividade económica - Entende-se por actividade económica designadamente comércio, serviços, restauração, similares de hotelaria e industriais das classes C e D desde que não poluentes, não ruidosas, compatíveis com o uso habitacional e integráveis no tecido urbano envolvente nos termos legais vigentes.

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.

Alinhamento de fachadas - Linha virtual relativa à implantação das edificações.

Alinhamento de muros ou vedações - Linha que em planta separa uma via pública existente ou prevista dos terrenos contíguos à mesma.

Anexo - Construção de carácter acessório e sem autonomia económica, sujeito a licenciamento, destinado a uso complementar da construção principal e separado desta, usualmente destinado a arrumos, garagem, garrafeira, cozinha de lenha, forno.

Área de implantação / ocupação - Valor, expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, e excluindo varandas e platibandas.

Área bruta de construção / Área total de construção - Valor, expresso em m², do somatório das áreas resultantes de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.) terraços; varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

Alvará - Documento emitido pela autoridade administrativa que titula o licenciamento ou a autorização de determinada operação urbanística, encontrando-se a sua emissão dependente do pagamento das taxas devidas.

Autorização - Acto administrativo que permite a alguém exercer um direito pré-existente relativamente a determinada actividade, cujos parâmetros para a decisão se encontram previamente definidos.

Cadastro - Registo onde estão descritos e avaliados os prédios urbanos, rústicos e outros.

Cércea - Dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos em que se verifiquem desníveis topográficos, o critério adoptado será o da contabilização da fachada principal.

Construção clandestina - Construção efectuada sem a licença legalmente exigida.

Construção Principal - Construção individualizável erigida ou a erigir, com acesso feito por arruamento ou espaço público e ligação ou possibilidade de ligação independente às redes de infra-estruturas.

Cota de soleira - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício, referenciado à cota do lancil.

Densidade habitacional - Número de fogos por hectare de terreno urbano ou urbanizável, expresso em fogos/ha.

Fogo - Lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões sito ou sitas num edifício ou numa parte de edifício, destinado a servir de habitação de apenas uma família ou agregado doméstico, reunindo todos os requisitos legais, nomeadamente de salubridade e segurança.

Índice de construção - Razão entre a área de pavimento coberto, excluindo as áreas de estacionamento e de arrecadações afectas aos fogos e a área de terreno urbanizável.

Índice de construção para actividades económicas - Razão entre a área de construção destinada a actividades secundárias ou terciárias e a área total de construção.

Índice de implantação / ocupação - Razão entre a área de implantação da edificação e a área de terreno urbanizável.

Licença - Acto pelo qual um órgão da administração atribui a alguém o direito de exercer uma actividade que é por lei relativamente proibida.

Logradouro - Área de terreno livre de um lote, adjacente à construção nele implantada e que funcionalmente se encontra conexas com ele, servindo de jardim, quintal ou pátio.

Lote - Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor, apto para edificação.

Número máximo de pisos - Número máximo de pisos edificáveis acima do solo.

Se o terreno de implantação do edifício não for horizontal, o número máximo de pisos será contado a partir do ponto de intersecção da linha de maior declive do terreno com o eixo vertical que passa pelo centro geométrico da planta do edifício.

Se o edifício tiver frente para dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior.

Se o edifício tiver frente para um arruamento e os primeiros pisos estiverem parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento.

Parcela - Área de território física ou juridicamente autonomizada.

Polígono base de implantação - Limite que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

Plano - Instrumento de ordenamento e desenvolvimento do território, que define a organização espacial e a estruturação urbanística de determinada parte ou de todo o território municipal, consoante a sua área de intervenção. Ao nível municipal salientam-se entre outros, o Plano Director Municipal (PDM), o Plano de Urbanização (PU) ou o Plano de Pormenor (PP).

Prédio rústico - Terreno situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, cujo destino inicial estava afecto a uma utilização geradora de rendimento agrícola, detentor de autonomia registral e matricial próprias.

Ónus - Facto sujeito a registo, que consiste no encargo de proceder a uma determinada operação material, por forma a cumprir o definido em instrumento de reconversão, e que impende sobre o lote ou construção, transmissível até à sua desoneração.

CAPÍTULO II DA INSTRUÇÃO

Artigo 10º Equipas técnicas

Os estudos de reconversão deverão ser elaborados, preferencialmente, por equipas técnicas pluri-disciplinares, cujas valências permitam com segurança e coerência responder à multiplicidade de problemas que tais estudos envolvem.

SECÇÃO I DA DECLARAÇÃO OU REDELIMITAÇÃO DE AUGI

Artigo 11º Do pedido de declaração de AUGI

1. A câmara municipal delimita o perímetro das AUGI existentes na área do município, por sua iniciativa ou a requerimento de qualquer interessado.
2. O requerimento deverá ser apresentado acompanhado dos seguintes elementos com as características definidas no Anexo I:
 - a) Requerimento;
 - b) Certidão do registo predial válida;
 - c) Memória descritiva;
 - d) Planta de localização e enquadramento;
 - e) Planta do loteamento ilegal.
3. Os pedidos de delimitação das AUGI carecem de fundamentação, ficando o seu deferimento dependente da compatibilização da proposta perante os instrumentos de gestão territorial, a capacidade das infra-estruturas existentes e inserção da mesma no tecido urbano envolvente.

Artigo 12º Do pedido de redelimitação de AUGI

Podem ser propostas alterações à delimitação das AUGI, fundamentadas, designadamente, no melhor conhecimento da realidade local, nos ajustamentos de escalas e na melhor delimitação técnica.

SECÇÃO II DA INFORMAÇÃO PRÉVIA

Artigo 13º Âmbito

1. A comissão de administração pode optar por requerer informação prévia sobre o projecto de reconversão, para tal apresentando os elementos constantes do art.º 14º.
2. Esta medida visa avaliar a viabilidade económica da proposta, perante a eventual realização de um conjunto de obras ou executar equipamentos de relevância significativa e de custo económico elevado, designadamente postos de transformação, estações elevatórias de águas, etc..

Artigo 14º
Instrução do pedido

1. Para instrução do pedido deverá a Comissão de Administração Conjunta apresentar obrigatoriamente os seguintes elementos, com as características definidas no Anexo II:
 - a) Requerimento;
 - b) Termo de responsabilidade;
 - c) Certidão do registo predial válida;
 - d) Memória descritiva;
 - e) Planta de localização e enquadramento;
 - f) Planta do loteamento ilegal;
 - g) Levantamento topográfico da AUGI;
 - h) Planta da realidade actual da AUGI;
 - i) Planta de síntese do loteamento pretendido;
 - j) Quadro de caracterização do loteamento e parâmetros urbanístico
 - k) Outros elementos que se entendam convenientes para a apreciação.

SECÇÃO III
DA LICENÇA DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Artigo 15º
Instrução do Pedido

1. Para instrução do pedido deverá a Comissão de Administração Conjunta apresentar obrigatoriamente os seguintes elementos, com as características referidas no anexo III:
 - a) Requerimento;
 - b) Termo de responsabilidade;
 - c) Certidão do registo predial válida;
 - d) Memória descritiva;
 - e) Planta de localização e enquadramento;
 - f) Planta do Loteamento Ilegal;
 - g) Levantamento topográfico da AUGI;
 - h) Planta da realidade actual da AUGI;
 - i) Planta de síntese do loteamento;
 - j) Quadro de caracterização do loteamento e parâmetros urbanístico;
 - k) Quadro urbanimétrico;
 - l) Quadro urbanimétrico comparativo;
 - m) Perfis transversais tipo dos arruamentos propostos;
 - n) Planta de áreas a integrar o domínio público municipal;
 - o) Listagem dos proprietários;
 - p) Quadro de cadastro;
 - q) Declaração da Ordem ou Associação Profissional a que o Autor pertence;
 - r) Requerimento nos termos do n.º 1 art. 55.º da Lei n.º 91/95 na redacção vigente;
 - s) Pedido de aplicação do disposto no art. 6.º da Lei n.º 91/95;
 - t) Cópia certificada das actas das assembleias de administração conjunta relativas às deliberações exigidas na alínea g) do n.º 1 do art.º 18.º da Lei n.º 91/95 e outras consideradas relevantes;
 - u) Regulamento;
 - v) Cópia do despacho que recaiu sobre eventual pedido de informação prévia;
 - w) Ficha de elementos estatísticos devidamente preenchidos com os dados referentes à operação urbanística a realizar.

**SECÇÃO IV
DA LICENÇA DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

**Artigo 16º
Instrução do Pedido**

1. Após a aprovação da operação de loteamento, a Comissão de Administração Conjunta deverá apresentar os seguintes projectos de especialidades, devidamente discriminados no anexo IV:
 - a) Rede viária;
 - b) Rede de esgotos pluviais e domésticos;
 - c) Rede de águas (domiciliária e incêndios);
 - d) Rede de eléctrica;
 - e) Rede de telecomunicações
 - f) Rede de distribuição de gás;
 - g) Projecto de espaços exteriores (a apresentar à escala 1/200 ou superior);
 - h) Orçamento das obras de urbanização e de outras operações
 - i) Calendarização da execução das infra-estruturas.

2. A câmara municipal dispensa a apresentação dos elementos referidos nas alíneas a) a f) do número anterior, desde que seja reconhecido pelas entidades gestoras das redes que as mesmas já existem e estão em condições de funcionamento.

**SECÇÃO V
DA ISENÇÃO DE VISTORIA**

**Artigo 17º
Instrução do Pedido**

A isenção da realização da vistoria poderá ser requerida pela Comissão de Administração Conjunta nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 22.º da Lei n.º 91/95 na redacção vigente, desde que exista o conhecimento por parte dos serviços da conformidade entre a realidade existente na AUGI e a planta referida na alínea d) do art.º 18.º do diploma supra referido.

**SECÇÃO VI
DA AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA PARA A EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO**

**Artigo 18º
Instrução do pedido**

1. Após a aprovação dos projectos de especialidades a Comissão de Administração Conjunta poderá solicitar a autorização provisória para a execução das obras de urbanização, mediante a apresentação dos elementos constantes da Portaria n.º 1105/2001 de 18 de Setembro, designadamente:
 - a) Apólice de seguro que cubra acidentes de trabalho;
 - b) Termo de responsabilidade pela direcção técnica da obra;
 - c) Declaração de titularidade do certificado de empreiteiro de obras públicas ou de industrial de construção civil;
 - d) Plano de segurança e saúde;
 - e) Livro de obra.

SECÇÃO VII
DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE LICENÇA DE LOTEAMENTO E DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 19º
Instrução do Pedido

1. Após a aprovação dos projectos de especialidades, a Comissão de Administração Conjunta deverá requerer a emissão do alvará apresentando os elementos definidos na Portaria n.º 1105/2001, de 18 de Setembro, e os específicos da Lei 91/95, de 2 de Setembro, com a redacção dada pela Lei 165/99, de 14 de Setembro, designadamente os referidos no anexo V:
 - a) Documento comprovativo da prestação de caução;
 - b) Apólice de seguro que cubra acidentes de trabalho;
 - c) Termo de responsabilidade pela direcção técnica da obra;
 - d) Declaração de titularidade do certificado de empreiteiro de obras públicas ou de industrial de construção civil;
 - e) Livro de obra;
 - f) Plano de segurança e saúde;
 - g) Minuta de contrato de urbanização aprovado, em caso de contratualização;
 - h) Planta de localização e enquadramento;
 - i) Planta da realidade actual da AUGI
 - j) Planta de síntese do loteamento;
 - k) Quadro urbanimétrico,
 - l) Quadro de confrontações;
 - m) Quadro de cadastro dos prédios a lotear, caso esteja em causa mais do que um prédio;
 - n) Quadro do valor das participações de cada lote nos custos das obras de urbanização e da caução prestada;
 - o) Quadro dos lotes com as participações ainda em dívida;
 - p) Listagem de proprietários/ comproprietários.

SECÇÃO VIII
DA RECEPÇÃO PROVISÓRIA E DEFINITIVA DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 20º
Instrução do Pedido

1. A recepção provisória e definitiva das obras de urbanização rege-se pelo previsto no art.º 86.º e art.º 87.º do D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo D.L. n.º 177/01, de 4 de Junho.
2. Poderá ser requerida a dispensa da fase de recepção provisória das obras de urbanização nas AUGI sitas em território urbano consolidado, cujas obras de urbanização se encontrem comprovadamente executadas, há mais de um ano.
3. O pedido de recepção das obras de urbanização é efectuado de acordo com a especificação de cada especialidade, conforme referido no Anexo VI.

SECÇÃO IX
DO LICENCIAMENTO OU DA AUTORIZAÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Artigo 21º
Instrução do Pedido

1. Os pedidos de licenciamento ou de autorização de obras de edificação serão instruídos nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

2. Os pedidos deverão ser instruídos conjuntamente com a declaração emitida pela Comissão de Administração Conjunta, comprovativa de que as participações devidas imputáveis ao lote, se encontram integralmente satisfeitas.

CAPITULO III DA LICENÇA E DA AUTORIZAÇÃO

SECÇÃO I DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Artigo 22º

Alvará de Licença de loteamento e de obras de urbanização

1. O alvará constitui o título demonstrativo da eficácia externa da licença de loteamento, cuja emissão deverá ser requerida pela Comissão de Administração após o pagamento das taxas devidas, contendo os elementos previstos na legislação aplicável, bem como todos os demais referidos na Secção VI do Capítulo II.
2. Com a emissão do Alvará é autorizada a constituição de lotes de terreno destinados à construção e passíveis de entrar no comércio jurídico dos particulares, e integrada automaticamente no domínio público municipal a área de terreno destinada a equipamentos públicos, espaços verdes e ou de utilização colectiva e a arruamentos viários e pedonais, prevista no estudo de loteamento com esse fim.
3. Do clausulado do Alvará constarão um conjunto de condições que no entendimento dos serviços se coadunem com cada caso concreto, para além das designadas condições de âmbito geral, tais como:
 - a) As parcelas de terreno para equipamento deverão ser desocupadas, limpas e vedadas, no prazo máximo de 180 dias, e encontrarem-se livres de quaisquer ónus ou encargos;
 - b) Processar-se a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos aprovados, com os pareceres emitidos pelos serviços ou entidades que intervieram ou venham a intervir na apreciação dos mesmos, bem como nas condições impostas pelo alvará;
 - c) A estipulação do prazo para a execução das obras de urbanização.

Artigo 23º

Recepção provisória e ou definitiva das obras de infra-estruturas

1. A recepção provisória das obras de urbanização poderá ser determinada após vistoria à AUGI, desde que as obras se encontrem executadas, em boas condições de funcionamento e reunidas as demais condições necessárias à sua recepção.
2. Constituirá encargo do titular do Alvará a manutenção e reparação das infra-estruturas urbanísticas executadas até à recepção definitiva das obras de urbanização, bem como das parcelas de cedência ao domínio público municipal, afectas a equipamentos públicos ou de utilização colectiva.
3. A recepção definitiva das obras de urbanização, com dispensa da fase de recepção provisória, poderá ser determinada, após vistoria à AUGI, desde que encontrem reunidas as seguintes condições:
 - a) As obras encontrarem-se executadas há mais de um ano e em boas condições de funcionamento, não tendo sido detectadas anomalias provenientes de má execução.
 - b) A obra em falta ser de pouca expressão e valor reduzido, tais como obras relativas à execução de passeios confinantes com lotes por edificar, cujo encargo se transfere para o seu proprietário.
 - c) A recepção das obras em causa reportar-se a espaços verdes.
4. A deliberação sobre a recepção provisória e ou definitiva das obras de urbanização poderá ocorrer simultaneamente à deliberação de emissão do Alvará de Licença de Loteamento.

SECÇÃO II DAS OBRAS DE EDIFICAÇÃO

Artigo 24º Alvará de Autorização

1. Só após a entrada em vigor do título de reconversão é possível a legalização das construções existentes ou a autorização de novas edificações, com Alvará de Autorização de Construção.
2. Relativamente às construções cujo processo camarário se encontre concluído, nos termos da legislação em vigor à data da sua instrução, que tenham sido objecto de indeferimento com fundamento na inexistência de título de reconversão, a Câmara Municipal, após a entrada em vigor desse título, procede ao cálculo das taxas devidas, notificando posteriormente o requerente para efectuar o seu pagamento, com vista à emissão do Alvará de Licença ou de Autorização de Construção, consoante o regime aplicável.
3. Caso a construção a que respeita o nº 2 tenha sido erigida em desconformidade com o projecto constante do processo camarário concluído, deverá o titular da construção dar conhecimento desse facto à Câmara e apresentar o respectivo pedido de licenciamento de alterações, ao abrigo do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor.

SUBSECÇÃO I DO LICENCIAMENTO CONDICIONADO

Artigo 25º Condições de Aprovação

1. No período de tempo que medeia entre a aprovação do estudo de reconversão em assembleia de proprietários e a emissão do alvará de licença de loteamento, poderão ser aprovadas licenças condicionadas para obras de edificação, desde que exista parecer técnico, favorável, dos serviços da Câmara Municipal e conformidade da proposta de reconversão referida com o PDM e demais legislação aplicável.
2. As licenças referidas só serão aprovadas para AUGI dotadas de infra-estruturas urbanísticas que sirvam, ou estejam em condições de poder servir o lote em causa.
3. A aprovação das licenças está dependente do cumprimento dos requisitos cumulativos previstos no art.º 51 da Lei n.º 91/95 na redacção vigente e demais legislação aplicável, de acordo com a instrução prevista no art.º 21º do presente Regulamento.
4. A licença de utilização só poderá ser emitida após a entrada em vigor do título de reconversão.

Artigo 26º Edifícios

A câmara municipal pode licenciar condicionadamente a realização de obras particulares em conformidade com o loteamento desde que:

- a) O projecto de construção esteja aprovado;
- b) As participações imputáveis ao lote, se encontrem integralmente satisfeitas;
- c) O requerente invoque e prove a necessidade urgente de habitação própria e permanente ou de dotar a construção existente de condições de habitabilidade.

Artigo 27º
Muros e vedações

A câmara municipal pode licenciar condicionadamente a construção de muros e vedações, desde que verificados os requisitos previstos nas alíneas a) e b), do artigo anterior com fundamento, nomeadamente, em razões de ordem ambiental, ou de salubridade e segurança no que respeita a muros de suporte de terras.

SUBSECÇÃO II
DA UTILIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E SUAS FRACÇÕES

Artigo 28º
Alvará de Autorização de Utilização

1. Os alvarás de utilização das construções e suas fracções seguirá o regime previsto no D.L. n.º 555/99, de 16 de Dezembro.
2. Se a construção já se encontrar licenciada condicionadamente, o processo de autorização de utilização segue o regime previsto no n.º2 do artigo 24º, com as necessárias adaptações.

SUBSECÇÃO III
DA LEGALIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Artigo 29º
Processo de legalização

1. A legalização das construções existentes fica sujeita ao regime do Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, bem como do cumprimento cumulativo das seguintes condições:
 - a) A construção encontrar-se em razoáveis condições de manutenção e habitabilidade.
 - b) A apresentação do projecto de construção nas condições definidas no art.º 50.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, na redacção da Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro e Lei n.º64/2003, de 23 de Agosto, com indicação da data de construção devidamente comprovada;
 - c) O cumprimento dos requisitos expressos no título de reconversão relativo às construções existentes no lote em causa;
 - d) O cumprimento das condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, bem como da condição expressa no art.º 46.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro na redacção dada pela Lei n.º165/99 de 14 de Setembro e Lei n.º64/2003, de 23 de Agosto.
2. A câmara municipal dispensa a apresentação de projectos das especialidades, mediante declaração de responsabilidade de conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares para o efeito, assinada por técnico habilitado para subscrever os projectos dispensados, conforme o modelo VI.
3. Podem igualmente ser dispensados os pareceres das entidades que já estejam a fornecer os seus serviços à edificação a legalizar, mediante a apresentação de documento comprovativo.
4. O titular do rendimento de construção inscrita na matriz predial tem legitimidade para promover o processo de legalização.
5. O processo de licenciamento de alterações a construções existentes para a sua conformação com o instrumento de reconversão segue, com as necessárias adaptações, o processo de legalização previsto nos números anteriores.

Artigo 30º
Dispensa de licenciamento de demolição

A demolição parcial ou total de construções para cumprimento de deliberações previstas na Lei n.º 91/95 e neste regulamento não carece de licenciamento, mas carecem de comunicação prévia aos serviços, nos termos do n.º 3 do art. 6º do RJUE.

SECÇÃO III
DAS AUTORIZAÇÕES PRECÁRIAS E PROVISÓRIAS

SUBSECÇÃO I
DA AUTORIZAÇÃO PROVISÓRIA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 31º
Condições de Autorização

1. A CMLoures poderá, previamente à emissão do alvará da licença de loteamento, deliberar a autorização provisória para execução ou conclusão das obras de urbanização para as AUGI em que estas se encontrem parcialmente executadas.
2. A apreciação do pedido fica condicionada à apresentação dos elementos constantes da Portaria n.º 1105/2001 de 18 de Setembro, e referidos no art. 19º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II
AUTORIZAÇÃO DE LIGAÇÃO ÀS REDES DE INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 32º
Âmbito da Autorização

1. A CMLoures poderá a qualquer momento autorizar a ligação às redes de infra-estruturas designadamente, água, esgoto e electricidade, para construções sitas em AUGI, que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz.
2. As autorizações referidas serão sempre concedidas a título precário, não conferindo ao beneficiário da autorização quaisquer direitos adquiridos, nomeadamente para efeitos de legalização da construção.
3. A CMLoures poderá suspender a ligação às redes de infra-estruturas das construções, sempre que se verifique a alteração das circunstâncias que motivaram a autorização da concessão, mediante deliberação e após prévia audição do beneficiário.
4. O deferimento dos pedidos subordinar-se-á aos critérios aprovados na deliberação de Câmara de 2002/03/05 e constantes dos *'Princípios gerais para a apreciação de pedidos de ramais em áreas urbanas de génese ilegal'*. (Anexo VII)

SUBSECÇÃO III

AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO

Artigo 33º

Condicionantes da Autorização

1. As autorizações de funcionamento para estabelecimentos de comércio, restauração, bebidas e de prestação de serviços sitos em AUGI que ainda não disponham de instrumento de reconversão eficaz serão sempre concedidas a título precário.
2. A apreciação das autorizações está sujeita a avaliação prévia das características da AUGI, feita pelos serviços, designadamente quanto ao seu grau de infra-estruturação, bem como da avaliação concreta da pretensão perante a satisfação das necessidades básicas da população residente na AUGI.
3. O deferimento dos pedidos subordinar-se-á aos critérios aprovados na deliberação de Câmara de 2001/08/29 e constantes dos *“procedimentos a adoptar para os pedidos de instalação ou funcionamento de estabelecimentos de comércio, restauração e bebidas e de prestação de serviços situados em AUGI. (Anexo VIII).*
4. A aprovação das autorizações de funcionamento está dependente do cumprimento das condições de segurança das construções, pelo que se impõe a apresentação de projecto ou declaração comprovativa da estabilidade da construção, subscrita por técnico habilitado para o efeito.

CAPITULO IV

DA TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA

Artigo 34º

Âmbito

A CMLoures poderá, no âmbito das suas competências, determinar a instauração de medidas de tutela que entenda necessárias à prossecução da legalidade urbanística.

Artigo 35º

Embargo

1. Todas as obras de edificação erigidas nas AUGI que não se encontrem licenciadas ou autorizadas estão sujeitas a embargo imediato.
2. Os fiscais municipais gozam de competência própria para determinar o embargo imediato.
3. A CMLoures reserva-se no direito de suspender ou de não autorizar a ligação às redes de infra-estruturas que sirvam construções embargadas.
4. A suspensão acima referida carece de prévia audição do interessado.

Artigo 36º

Demolição

1. Determinado o embargo, pode o presidente da câmara municipal ordenar a demolição da obra, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.
2. A desobediência à ordem de embargo poderá determinar a demolição imediata da obra de edificação realizada.

Artigo 37º
Posse administrativa e execução coerciva

O Presidente da Câmara Municipal de Loures poderá determinar a posse administrativa sobre prédios rústicos, urbanos ou terrenos para construção como meio instrumental para a execução coerciva das medidas de tutela da legalidade urbanística.

CAPÍTULO V
ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA PARA A APRECIÇÃO URBANÍSTICA

SECÇÃO I
EM ÁREAS DE USO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL

Artigo 38º
Âmbito

A CMLoures adoptará como referência para efeitos de apreciação técnica dos estudos de reconversão os critérios e o entendimento expresso nos conceitos urbanísticos descritos neste capítulo, sem prejuízo da avaliação casuística que sobre cada processo impende.

Artigo 39º
Consultas

1. A CMLoures promoverá as consultas às entidades que, nos termos da lei, se devem pronunciar no âmbito do licenciamento da operação de loteamento ou das obras de urbanização, nos termos previstos no art.º 20º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro e Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.
2. As entidades consultadas emitem parecer no prazo de 30 dias contados a partir da data do envio da solicitação.
3. A não recepção de parecer nos Serviços municipais dentro do prazo legalmente definido equivale à prestação de parecer favorável.
4. As consultas promovidas para fins de desafecção de áreas abrangidas por reserva ou servidão, reger-se-ão pelos princípios definidos no parecer a emitir pela CCDR-LVT.

SUB-SECÇÃO I
EM ÁREAS DE DOMÍNIO PRIVADO

Artigo 40º
Fachadas dos edifícios

1. Nas fachadas dos edifícios confinantes com a via pública os balanços de varandas e outras partes salientes da edificação não deverão projectar-se para além de dois terços do passeio.
2. A existência de qualquer corpo balanceado, sobre a via pública, só será admissível caso o mesmo diste pelo menos 3 m de qualquer ponto do passeio, medido na vertical.
3. Nas fachadas dos pisos térreos de edifícios que confinem com a via pública não são admitidas janelas, portas ou portões a abrir no sentido da via pública.
4. Excepcionalmente poderão vir a ser admitidos outros valores, relativamente ao disposto nos números anteriores, desde que devidamente justificados.

Artigo 41º
Muros de vedação

1. Os muros de vedação confinantes com o espaço público não poderão exceder a altura máxima de 1 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.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os muros confinantes com a via pública, poderão elevar-se até 1,5m desde que encimados por gradeamento ou superfície similar.
3. As vedações em sebe vegetal poderão elevar-se até à altura de 2,0m, as quais não deverão transpor o limite do lote.
4. 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.
5. Em terreno acidentado onde se registre uma diferença de cotas significativa, poderão ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da construção de socalcos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.
6. Excepcionalmente em caso de vedações já existentes poderão vir a ser admitidos outros valores relativamente à altura do muro, desde que devidamente justificados.

Artigo 42º
Edificações em conjunto

1. Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes são fixados em 3m à frente e aos laterais, 6m a tardoz nas habitações plurifamiliares, admitindo-se o limite de 5m a tardoz nas habitações unifamiliares, desde que não confinantes com o limite da AUGI.
2. Excepcionalmente, para as construções existentes, poderão vir a ser admitidos outros valores, até ao mínimo de 1,5m, quando devidamente justificados no âmbito do estudo de reconversão, desde que se encontrem asseguradas as condições mínimas de salubridade (ventilação, iluminação natural e insolação do edifício em todos os pisos habitáveis), e cumprido o disposto no art.º 59º do RGEU para as fachadas onde se pratiquem vãos de compartimentos de habitação.

Artigo 43º
Cota de soleira

1. A cota de soleira não poderá elevar-se a uma altura superior a 0,60m em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote, salvo se a aplicação desta regra não permitir que a fachada paralela ao arruamento fique totalmente livre a partir da cota 0,15 m abaixo do nível do pavimento interior.
2. Não se consideram abrangidas pelo disposto no número anterior, as construções erigidas ou a erigir, relativamente às quais, da aplicação destas regras, possa resultar uma falta de enquadramento com a envolvente.

Artigo 44º
Acessos verticais

1. Nas moradias unifamiliares os acessos verticais deverão ser interiores, implantando-se por forma a servirem de elo de ligação e vivência entre os dois níveis do mesmo fogo.
2. Em caso de existência de sótão o acesso ao mesmo será sempre interior.
3. Excepcionalmente, poderá ser admitido o acesso vertical exterior, caso se verifique uma tendência comum e dominante na AUGI respectiva, ou quando este se apresente de forma coerente com a organização funcional do fogo, ou ainda nos casos de r/c de uso destinado a actividades económicas.

Artigo 45º
Número de pisos

1. Para as edificações com possibilidade de construção de cave, sitas em terreno com pendente para o arruamento de acesso ao lote, poderá ser contabilizado mais um piso para além do definido no estudo, ao abrigo da disposto no art.º 16 do Regulamento do PDM.
2. O referido na disposição anterior não poderá, contudo, implicar a alteração das áreas de implantação e construção fixadas para o lote, sendo esta aferida individualmente pelos serviços da câmara municipal, com base em levantamento topográfico actualizado e no momento da apreciação do projecto de arquitectura, ponderada a cêrcea da construção.

Artigo 46º
Sótãos

1. O arranque do telhado não poderá elevar-se acima de 0,50 m da laje de esteira, devendo a sua inclinação ser a adequada ao material escolhido para revestimento, de forma a evitar eventuais impactos negativos, não devendo ultrapassar o pé direito de 2,4 m medido na cumeeira, salvo se houver especificações técnicas que imponham solução diferente.
2. A área do sótão será contabilizada para efeitos de parâmetros urbanísticos, caso este reúna condições mínimas de habitabilidade e possua acesso franco.
3. Não se consideram abrangidas pela disposição prevista no numero um as construções existentes passíveis de reconversão urbanística, ainda que sujeitas à realização de obras na cobertura, visando a uniformidade morfológica da construção principal.

Artigo 47º
Caves

1. A construção de caves poderá ser admitida, mesmo que não referenciada no quadro urbanimétrico, em face das características topográficas do terreno a avaliar pelos Serviços municipais aquando da apresentação do projecto de construção, o qual deve incluir um levantamento topográfico actualizado do terreno.
2. O seu uso deverá ser primordialmente para estacionamento e/ou arrumos, admitindo-se eventualmente outras ocupações de acordo com as condições técnico-regulamentares em vigor.
3. Nos casos em que forem admitidas outras ocupações, a área das caves será contabilizada para efeitos de parâmetros urbanísticos.
4. A área de ocupação máxima da cave não poderá exceder o polígono da área máxima de implantação da construção, nem o seu pé direito ser superior a 2,40 m.
5. No caso da cave ocupar a totalidade da área de implantação da construção e o índice de ocupação do lote for superior a 0,7 não será admitida a edificação de anexo.
6. Não se consideram abrangidas pela disposições previstas nos números anteriores as construções existentes passíveis de reconversão urbanística.

Artigo 48º
Anexos

1. A área dos anexos não é contabilizada nos parâmetros urbanísticos, excepto para o índice de ocupação ou caso conste especificamente do Regulamento da AUGI.
2. A área máxima admitida para os anexos é de 25 m².

3. A altura dos anexos deverá respeitar a cota máxima de cumeeira de 3,60 m por forma a evitar impactos negativos, não podendo igualmente exceder um pé-direito superior a 2,40 m, medido no seu ponto mais desfavorável.
4. A implantação dos anexos deverá respeitar critérios de inserção urbana que não provoquem grandes impactos visuais, nomeadamente não deverão localizar-se de forma a acentuar os desníveis dos logradouros referidos no número 4 do art. 41.º.
5. Excepcionalmente, para as construções existentes poderão vir a ser admitidos outros valores relativamente à área de implantação e cêrcea, desde que devidamente justificados no estudo de loteamento.
6. Mediante avaliação dos serviços, para os casos em que se verifique uma desconformidade entre a área de implantação da construção existente e a área de implantação prevista no estudo de reconversão, o excesso poderá ser admitido desde que contabilizado na área de construção prevista no estudo, sem prejuízo do respeito do índice máximo de ocupação de 0,7 e da área máxima de anexo de 50 m².

Artigo 49º

Variação perante os parâmetros urbanísticos

1. As construções existentes poderão beneficiar, aquando da sua legalização, de uma majoração máxima de 7 % , no que concerne as áreas de implantação e de construção definidas no quadro urbanimétrico desde que legalmente integráveis no lote em causa.
2. Poderão ser admitidas outras soluções tipológicas de ocupação que não as previstas na proposta de reconversão, desde que devidamente fundamentadas.
3. A aplicação casuística da majoração supra referida, incidirá sobre os parâmetros urbanísticos gerais previstos no alvará de loteamento os quais não poderão exceder os parâmetros máximos do PMOT, designadamente ao nível do índice de construção e da densidade habitacional.

Artigo 50º

Outros usos compatíveis com o habitacional

1. Nas áreas de uso habitacional, a fim de diminuir a excessiva monofuncionalidade, poderão ser admitidas outras utilizações, designadamente o exercício de actividades económicas compatíveis com o Regulamento do PDM.
2. As actividades económicas nas AUGI não deverão exceder o máximo de 30% da área bruta de construção, sendo que para aquelas que se situem nas freguesias de Sacavém, Moscavide, Portela, Prior Velho, Camarate, Apelação, Unhos, São João da Talha, Santa Iria de Azóia, Loures, Bobadela e Santo António dos Cavaleiros deverão igualmente respeitar o mínimo de 5 % da área bruta de construção.
3. A localização das actividades económicas deverá subordinar-se à hierarquia e animação urbana, implicando a existência de arruamentos com perfis transversais, que permitam estacionamento longitudinal ou em bolsa de apoio a estas actividades, com passeios de largura superior aos definidos como mínimos neste regulamento, não devendo ser autorizado o exercício de todas aquelas que sobrecarreguem o funcionamento da área urbana.
4. Os estudos de reconversão que prevejam lotes de exclusivo uso industrial, deverão propor soluções urbanísticas que contemplem o agrupamento dos lotes em causa em quarteirões, tendo em vista a máxima rentabilização das infra-estruturas e a edificação de uma barreira física de protecção à área habitacional, nomeadamente com a implementação de um perfil transversal de arruamento que suporte um alinhamento arbóreo de isolamento visual e sonoro.
5. Nos lotes com construções destinadas ao exercício de actividades económicas deverão ser garantidas as operações de carga e descarga, bem como o estacionamento no interior dos mesmos, compatível com ocupação pretendida.

6. Se os estudos de reconversão não contemplarem áreas destinadas ao exercício de actividades económicas, admitir-se-á a sua implantação ao nível do r/c das edificações, desde que sejam respeitados os critérios definidos nos números anteriores.

Artigo 51º
Áreas de verde privado

1. Os espaços verdes no interior dos logradouros devem apresentar-se de forma tratada e cuidada, respeitando os níveis de permeabilidade do solo.
2. Não é admitido o cultivo de espécies invasoras ou que comportem risco ecológico reconhecido, conforme listagem anexa ao Decreto Lei n.º 565/99, de 21 de Dezembro.

Artigo 52º
Áreas de impermeabilização dos logradouros

1. Os logradouros devem apresentar uma área de impermeabilização limitada à implantação das construções e sua normal acessibilidade.
2. Em regra, os logradouros deverão, igualmente, assegurar uma área permeável não inferior a 50% da sua área total.

Artigo 53º
Estacionamento privativo

1. Nos espaços destinados a estacionamento deverão ser cumpridos os valores fixados nas Portarias n.º 1182/92 de 22 de Dezembro ou n.º 1136/2001 de 25 de Setembro, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.
2. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.
3. Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, excepto quando a área de construção for inferior a 150m², situação em que se admite a existência de apenas um lugar.
4. Nas edificações plurifamiliares é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por fogo no interior do lote, excepto se a tipologia do fogo for superior a T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo.
5. Poder-se-ão excepcionar do cumprimento do disposto nos números anteriores os lotes com construções existentes, passíveis de recuperação e integração urbanística mediante avaliação prévia dos serviços.

SUB-SECÇÃO II
ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO

Artigo 54º
Áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva

1. Para as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva serão cumpridos os parâmetros estipulados nas Portarias n.º 1182/92, de 22 de Dezembro ou n.º 1136/2001, de 25 de Setembro consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.

2. Decorrente da aplicação da norma excepcional, prevista no n.º 1 do art.º 6 da Lei n.º 91/95 na redacção da Lei n.º 165/99 e Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, serão admitidas áreas e parâmetros urbanísticos para as cedências, inferiores aos valores resultantes da aplicação das portarias, nos termos seguintes:
 - a) Nos processos em curso, a reserva de 50 m²/fogo de área de natureza pública destinada a equipamento e espaços verdes no seu conjunto;
 - b) A aceitação de áreas afectas a espaços verdes privados (logradouros) como área de espaços verdes a contabilizar para os parâmetros de dimensionamento;
 - c) A aplicação do procedimento previsto na alínea anterior está dependente da avaliação prévia por parte dos Serviços municipais das características e necessidades da AUGI, e da existência no interior dos lotes de uma área conveniente do solo permeável tratada como espaço verde (na proporção global de 25m²/fogo).
 - d) Quando as áreas das parcelas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva forem inferiores às que resultem da aplicação do estipulado nas alíneas a) ou b), haverá lugar a compensação resultante da aplicação das disposições conjugadas previstas no n.º 4 do art.º 44º do D.L. n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na redacção vigente e no Regulamento de Taxas e Licenças do Município.
3. Em caso de cumprimento do disposto na alínea a) do n.º anterior o Município prescindirá da compensação referida na alínea d) do mesmo número.
4. As áreas para equipamentos públicos destinadas a integrar o domínio público municipal, no âmbito do estudo de reconversão, deverão localizar-se preferencialmente no interior da AUGI em causa, devendo o esforço para a sua cativação, ser tanto maior quanto menor for a ocupação da mesma.

Artigo 55º

Características das áreas destinadas a equipamentos públicos

1. As áreas de cedência destinadas a equipamentos públicos deverão reunir determinadas características compatíveis com a prossecução do seu fim, designadamente:
 - a) As áreas devem ser dotadas de edificabilidade;
 - b) Gozarem de centralidade e acessibilidade, preferencialmente servidas por transportes públicos;
 - c) Livres de ónus, condicionantes ou servidões ;
 - d) Possuírem uma dimensão mínima aproximada dos 400 m²;
 - e) Não terem inclinações superiores a aproximadamente 20 % em cerca de 80 % do terreno.
2. Poderão ser eventualmente aceites outras soluções que se demonstrem adequadas e tecnicamente fundamentadas.

Artigo 56º

Arruamentos

1. Nos espaços destinados a arruamentos viários deverão ser cumpridos os valores fixados nas Portarias n.º 1182/92, de 22 de Dezembro ou n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.
2. Em áreas consolidadas, serão admitidos excepcionalmente valores inferiores, cuja admissão permita a manutenção de construções existentes, de uso habitacional, passíveis de recuperação e integração urbanística.
3. Poderão ser admitidos os seguintes valores mínimos, para os perfis de arruamentos:
 - a) Para arruamentos de dois sentidos admite-se um perfil mínimo de 7,5m, com 1m de passeio + 5,5m de faixa de rodagem + 1m de passeio;
 - b) Para um arruamento de sentido único admitir-se-á um perfil mínimo de 6,5m, com 1m de passeio + 4,5m de faixa de rodagem + 1m de passeio, no caso de não ser possível garantir o perfil referido na alínea a) do número 3.

4. Na impossibilidade de garantir o perfil de sentido único, dever-se-á optar por um arruamento pedonal, com um pavimento diferenciado, e de acesso local condicionado a cargas e descargas, veículos de urgência e acessibilidade aos lotes.
5. Poderá, eventualmente ser aceite outra solução, desde que tecnicamente fundamentada, embora a aceitação de um perfil de dimensões inferiores às acima referidas implique sempre, como contrapartida, a melhor salvaguarda da fruição do espaço público, designadamente ao nível da supressão de barreiras e obstáculos.

Artigo 57º **Estacionamentos**

1. O estacionamento em espaço público deverá, sempre que possível, ser contemplado em bolsas.
2. Quando tal não se mostre possível, a tipologia dos estacionamentos será aferida de acordo com as características viárias dos arruamentos que os servem, designadamente:
 - a) Os estacionamentos longitudinais e em espinha, a implementar consoante a dimensão da via, deverão ser utilizados em vias de tráfego médio;
 - b) Nos estacionamentos longitudinais são admitidos lugares com 5,00 m x 2,20m, quando libertos de obstáculos nas extremidades, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter no mínimo 3,50m de largura;
 - c) Os estacionamentos em espinha deverão estar adequados à diagonal considerada, de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito;
 - d) Os estacionamentos perpendiculares deverão ser implementados em vias com tráfego reduzido, desde que a dimensão das mesmas o permita;
 - e) Nos estacionamento perpendiculares serão admitidos como valores mínimos lugares com 2,30m x 5,00m, ainda que em presença de obstáculos, devendo a faixa de acesso ao estacionamento ter 5,50 m de largura.

Artigo 58º **Espaços verdes exteriores**

1. Os espaços verdes exteriores carecem de projecto próprio, subscrito por técnico habilitado, que deve ser apresentado conjuntamente com o pedido da licença de obras de urbanização.
2. A apresentação do projecto de espaços exteriores poderá eventualmente ser dispensada, designadamente quando se verificarem as condições referidas no ponto 8.2 do Anexo IV.
3. No caso previsto no numero anterior, deverá ser reportada na planta de síntese do loteamento a caracterização destes espaços, a qual poderá contar com o apoio técnico da CMLoures, devendo na mesma constar os seguintes aspectos:
 - a) A caracterização das áreas pavimentadas com árvores em caldeira, bem como o mobiliário urbano para estadia (bancos e papeleiras), caso a inserção urbana o justifique.
 - b) Na inviabilidade de criação de áreas de estadia e sempre que os passeios apresentem um perfil livre mínimo de 1,5m, deverá ser prevista a arborização dos arruamentos com árvores em caldeira, executadas de acordo com o pormenor tipo (modelo V).
 - c) A colocação de bocas de rega a instalar no pavimento para uso de mangueiras (com 20m de comprimento), destinadas à rega das caldeiras e à limpeza dos pavimentos.

Artigo 59º **Domínio municipal privado**

Nas operações de loteamento que não prevejam a cedência de parcelas para a implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva ou quando a cedência das mesmas seja de valor inferior ao devido, aceitar-se-á o pagamento de uma compensação em espécie, a qual poderá integrar o domínio privado do município.

SECÇÃO II
EM ÁREAS DE USO
PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL, TERCIÁRIO OU MISTO DE INDÚSTRIA E TERCIÁRIO

Artigo 60º
Âmbito

1. As áreas industriais são destinadas predominantemente ao exercício das actividades industrial, armazenal, comércio e serviços, nos termos definidos no Regulamento do PDM.
2. A actividade armazenal deverá associar-se, sempre que possível, à actividade industrial.
3. Nestas áreas, adoptar-se-ão os critérios de apreciação previstos nesta secção, sem prejuízo do cumprimento da legislação específica aplicável.

Artigo 61º
Muros de vedação

1. Os muros de vedação confinantes com a via pública não poderão exceder a altura máxima de 1 m.
2. A vedação dos muros poderá todavia elevar-se acima da altura de 1m até ao máximo de 2 m, desde que composta por sebes vivas, grades ou redes de arame.

Artigo 62º
Espaços verdes

1. As áreas industriais deverão dispor de espaços arborizados e ajardinados, de acordo com o definido nas Portarias n.º 1182/92, de 22 de Dezembro e n.º 1136/2001 de 25 de Setembro, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.
2. Os estudos de loteamento para áreas industriais respeitarão, sempre que possível, a arborização existente nas mesmas.
3. Os lotes privados, sítios em áreas industriais, deverão contemplar espaços verdes no seu interior.
4. Os espaços verdes dos lotes deverão contemplar, preferencialmente, uma cortina vegetal de enquadramento às edificações e circunscrita ao lotes, a qual deverá possuir os seguintes requisitos mínimos:
 - a) A largura útil de terra viva não deverá ser inferior a 0,6 m;
 - b) As espécies deverão ser adequadas à situação da sebe, com folhagem persistente;
 - c) Possuir sistema de rega semi-automática.

Artigo 63º
Estacionamento

1. O estacionamento nas áreas de uso industrial cumprirá o definido nas Portarias n.º 1182/92, de 22 de Dezembro e n.º 1136/2001 de 25 de Setembro, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.
2. O estacionamento em espaço público deverá ser, preferencialmente, implantado em bolsa destacada das vias públicas.

3. Sempre que não se afigure possível cumprir o disposto no número anterior, a tipologia dos estacionamento será aferida perante as características viárias dos arruamentos, beneficiando-se a opção pelo estacionamento longitudinal, dimensionado de acordo com as boas normas de engenharia de trânsito.
4. No interior dos lote deverão ser contempladas áreas, de acordo com as Portarias n.º 1182/92 ou n.º 1136/2001, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo, destinadas ao estacionamento de viaturas e a de operações de cargas e descargas.

Artigo 64º **Arruamentos**

1. Os arruamentos deverão respeitar os parâmetros estipulados nas Portarias n.º 1182/92, de 22 de Dezembro e n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, consoante se trate de estudo de reconversão em curso à data da entrada em vigor do D.L. n.º 555/99, com a redacção actual, ou de novo estudo.
2. Excepcionalmente, para as áreas consolidadas e sempre que se afigure possível a salvaguarda de construções existentes passíveis de reconversão urbanística, poderão admitir-se perfis de arruamentos de dimensão inferior à definida nos diplomas supra identificados.
3. Os perfis referidos na disposição anterior terão os seguintes valores mínimos:
 - a) Nos arruamentos de dois sentidos, admitir-se-á um perfil mínimo de 9,5m, composto por um 1m de passeio + 7,5m de faixa de rodagem + 1m de passeio;
 - b) Nos arruamentos de um sentido, admitir-se-á um perfil mínimo de 8m, composto por 1m de passeio +6m de faixa de rodagem.

CAPITULO VI **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 65º **Escritura de divisão por acordo de uso**

1. A divisão por acordo de uso processa-se nos termos do disposto nos artigos 37º e seguintes da Lei n.º 91/95, na redacção da Lei n.º 165/99 e Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto.
2. O notário privativo da Câmara Municipal realiza a escritura de divisão por acordo de uso, sempre que para tal for apresentado requerimento pela Comissão de Administração Conjunta da AUGI. Se necessário, de acordo com a capacidade de resposta dos serviços, proceder-se-á à calendarização destes actos notariais.

Artigo 66º **Direito Subsidiário**

Em tudo o que não se encontrar previsto no presente regulamento, são aplicáveis a Lei n.º 91/95 na redacção da Lei n.º 165/99 e Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, bem como o Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho e o RMEU da Câmara Municipal de Loures.

Artigo 67º **Regime transitório**

O presente regulamento aplica-se quer aos processos em apreciação, quer àqueles cuja instrução teve início após a sua entrada em vigor.

Artigo 68º
Norma revogatória

As disposições constantes deste regulamento revogam todas as deliberações camarárias, procedimentos ou despachos que as contrariem.

CAPITULO VII
ANEXOS E MODELOS

Para efeitos deste regulamento consideram-se os seguintes anexos, que integram os modelos abaixo identificados:

ANEXO I

Pedido de delimitação de AUGI

ANEXO II

Pedido de informação prévia

ANEXO III

Pedido de Licença da operação de loteamento

ANEXO IV

Pedido de licença de obras de urbanização

ANEXO V

Pedido de emissão de alvará de licença de loteamento

ANEXO VI

Pedido de recepção provisória e definitiva das obras de urbanização

ANEXO VII

“Princípios gerais para a apreciação de pedidos de ramais em áreas urbanas de génese ilegal”.

ANEXO VIII

“Procedimentos a adoptar para os pedidos de instalação ou funcionamento de estabelecimentos de comércio, restauração e bebidas e de prestação de serviços situados em AUGI”

MODELO I

Identificação de ónus

MODELO II

Quadro de caracterização do loteamento e parâmetros urbanísticos

MODELO III

Quadro urbanimétrico

MODELO IV

Quadro urbanimétrico comparativo

MODELO V

Pormenor tipo de caldeira de árvore

MODELO VI

Termo de responsabilidade do técnico relativamente à conformidade do construído com as exigências legais e regulamentares

MODELO VII

Elementos estatísticos