

## **REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE LOURES**

Resolução do Conselho de Ministros n.º 54/94 publicada no D.R.n.º 161, I Série B de 14.Jul.1994, alterada pela publicação da Declaração n.º 116/99 (2.ª série) no D.R.n.º 96, II Série de 24.Abr.1999, rectificada através da Declaração n.º 168/99 (2.ª série) publicada no D.R. n.º 140, II Série de 18.Jun.1999, Resolução do Conselho de Ministros n.º 43-A/99 publicada no D.R. n.º 120, I Série B de 24.Mai.1999, Declaração n.º 126/2000 (2.ª série) publicada no D.R. n.º 87, II Série de 12 de Abril de 2000, Resolução do Conselho de Ministros n.º 149/2001 publicada no D.R. n.º 233, I Série B de 8 de Outubro de 2001 e Declaração n.º 55/2003 (2.ª série) publicado no D.R. n.º 35, II Série de 11 de Fevereiro de 2003.

### **TÍTULO I**

#### **Disposições gerais e definições**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições Gerais**

**Art.1.º** Considera-se abrangida pelo Plano Director Municipal (PDM) de Loures toda a área do território concelhio, cujos limites se encontram expressos nas plantas de ordenamento e de condicionantes à escala 1:25 000, anexas ao presente Regulamento.

**Art.2.º** Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do Plano respeitarão obrigatoriamente as disposições do presente Regulamento.

**Art.3.º** Compete à Câmara Municipal definir o faseamento e as prioridades de transformação do uso de solo, para o que poderá estabelecer áreas de urbanização conjunta, áreas de intervenção urbanística prioritária e áreas sujeitas a planos de urbanização ou a planos de pormenor. A definição do faseamento e das prioridades de transformação do uso do solo terá por base a existência e futura elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, a situação dos diversos aglomerados urbanos do concelho e as propostas constantes do relatório «Rede urbana».

**Art.4.º-1-** As disposições constantes dos planos municipais de ordenamento do território em vigor serão revogadas no que contrariem as orientações e normativas definidas no PDM.

2-As normas e princípios constantes do PDM que não se conformem com as disposições do PROTAML após a ratificação deste último deverão ser objecto de revisão e compatibilização com o mesmo.

## **CAPÍTULO II**

### **Conceitos urbanísticos e sua aplicabilidade**

**Art.5.º-1-** Para efeitos deste Regulamento adoptaram-se os seguintes conceitos urbanísticos:

- a) Uso dominante e uso compatível;
- b) Unidade operativa de planeamento e gestão;
- c) Área de urbanização conjunta;
- d) Área de recuperação conjunta;
- e) Área de intervenção urbanística prioritária;
- f) Densidade habitacional;
- g) Índice de construção;
- h) Índice de construção para actividades económicas;
- i) Índice de ocupação;
- j) Índice de zonas verdes;
- k) Número máximo de pisos;
- l) Taxa municipal de urbanização.

2-A definição de cada um dos conceitos referidos no número anterior encontra-se expressa nos restantes artigos deste capítulo.

**Art.6.º-1-**Entende-se por «uso dominante» aquele que predomina sobre outros usos numa percentagem igual ou superior a 70% da superfície em utilização: na planta de ordenamento é indicado sempre e apenas uso dominante.

2-Entende-se por «uso compatível» aquele que, sendo aceitável a sua coexistência com o uso dominante, não poderá ultrapassar 30% da área em utilização: no quadro em anexo, que faz parte integrante deste Regulamento, é indicada a matriz de compatibilidades.

3-Sem prejuízo do disposto no capítulo III, o aproveitamento dos usos compatíveis especificados no quadro em anexo depende de informação prévia favorável da Câmara Municipal.

**Art.7.º-1-**Entende-se por «unidade operativa de planeamento e gestão» a área de intervenção correspondente a subsistemas de ordenamento urbanístico.

2-A cada unidade operativa de planeamento e gestão, que servirá de base à elaboração de planos de urbanização, são atribuídos índices urbanísticos, aplicáveis de modo uniforme a todas as propriedades que a integram, de modo a permitir uma adequada repartição de encargos e benefícios pelos proprietários, em termos a definir na delimitação das áreas de urbanização conjunta.

3-As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se delimitadas na planta de ordenamento à escala 1:25 000 e correspondem aos seguintes subsistemas:

Lousa;

Fanhões;

Bucelas;

Loures;

Tojais;

Camarate;

São João da Talha;

Sacavém

4-Em cada unidade operativa de planeamento e gestão o município poderá propor a delimitação de zonas de defesa e controlo urbano associadas ao direito de preferência (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro).

**Art.8.º-1-**Entende-se por «área de urbanização conjunta» o espaço sujeito a obrigatoriedade de urbanização global com base em planos de pormenor ou projectos de loteamento.

2-As áreas de urbanização conjunta deverão, em princípio, ser delimitadas através de planos de urbanização.

**Art.9.º-1-**Entende-se por «área de recuperação conjunta» o espaço sujeito a obrigatoriedade de recuperação global com base em plano de pormenor ou projectos específicos de recuperação ou reloteamento.

2-As áreas de recuperação conjunta deverão, em princípio, ser delimitadas através da elaboração de planos de urbanização.

**Art.10.º-1-**Entende-ser por «área de intervenção urbanística prioritária» os espaços urbanos de desenvolvimento a curto prazo, de acordo com os estudos urbanísticos realizados.

2-As áreas de intervenção urbanística prioritária poderão ser delimitadas anualmente e sujeitas à aprovação de Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

3-Poderão ser delimitadas áreas de intervenção urbanística prioritária em espaços urbanos existentes ou urbanizáveis, estando os seus proprietários sujeitos ao disposto no capítulo XII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, relativo a disposições diversas sobre expropriações e obrigatoriedade de construção.

4-A delimitação de áreas de intervenção urbanística prioritária obriga à elaboração de planos de pormenor de urbanização.

**Art.11.º-1-** Entende-se por «densidade habitacional» o número de fogos por hectare de terreno urbanizável.

2-Nas áreas habitacionais previstas em planos de urbanização a densidade habitacional será definida através de valores máximos (densidade habitacional máxima).

**Art.12.º-1-**Entende-se por «índice de construção» a razão entre a área de pavimentos cobertos, excluindo as áreas de estacionamento e de arrecadações afectas aos fogos, e a área do terreno urbanizável.

2-Nos espaços urbanizáveis o índice de construção será definido através de valores máximos (índice de construção máximo).

3-O índice de construção poderá variar em função dos usos e da localização das áreas onde é aplicável.

**Art.13.º** Entende-se por «índice de construção para actividades económicas» a razão entre a área de construção, ou de pavimentos cobertos, destinada a actividades secundárias ou terciárias e a área total de construção.

**Art.14.º** Entende-se por «índice de ocupação» a razão entre a área de implantação da construção e a área total do terreno urbanizável.

**Art.15.º-1-**Entende-se por «índice de zonas verdes» a relação área de zonas verdes urbanas/habitante.

2-Quando da elaboração de planos de urbanização ou de planos de pormenor deverá ser considerado, sempre que possível, o valor referencial de 10m<sup>2</sup> de zonas verdes urbanas por habitante, em cada unidade operativa de planeamento e gestão ou área de urbanização conjunta.

**Art.16.º-1-** Entende-se por «número máximo de pisos» o número máximo de pisos edificáveis acima do solo.

2-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.

3-Caso o edifício tenha frentes para os dois arruamentos a cotas diferentes, o número máximo de pisos será contado a partir do nível do arruamento de cota inferior.

4-Caso o edifício tenha frente para um arruamento e os primeiros pisos estejam parcialmente enterrados (alçado posterior), o número máximo de pisos será contado do nível do arruamento.

**Art.17.º** Entende-se por «taxa municipal de urbanização» (Tmu)» a compensação a pagar à Câmara Municipal pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre terrenos objecto de operações de loteamento pelos encargos decorrentes da realização das infra-estruturas urbanísticas exteriores ao prédio ou prédios a lotear.

## **TÍTULO II**

### **Servidões e outros condicionamentos**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

**Art.18.º** Nas áreas sujeitas a servidões administrativas, as alterações ao uso do solo implicam a audição de outras entidades não municipais, com competências específicas.

**Art.19.º** As áreas de servidão administrativa encontram-se, sempre que graficamente possível, representadas na planta de condicionantes e na planta de ordenamento, como espaços-canais, à escala 1:25 000, anexa a este Regulamento, nos termos e para os efeitos da legislação respectiva.

## **CAPÍTULO II**

### **Disposições especiais**

#### **SECÇÃO I**

##### **Protecção e Conservação do Património**

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Domínio Hídrico**

**Art.20.º-1-A** área de jurisdição afecta ao **domínio hídrico** visa condicionar os usos ou actividades nas áreas do domínio público hídrico.

2-Legislação a observar, em especial:

- Decreto de 19 de Dezembro de 1982 – Regulamento dos Serviços Hidráulicos;
- D.L. n.º 468/71, de 5 de Novembro;
- D.L. n.º 502/71, de 18 de Novembro;
- D.L. n.º 53/74, de 15 de Fevereiro;
- D.L. n.º 513-P/79, de 26 de Dezembro;
- D.L. n.º 292/80, de 15 de Agosto;
- D.L. n.º 81/87, de 26 de Fevereiro;
- D.L. n.º 89/87, de 26 de Fevereiro;
- D.L. n.º 70/90, de 2 de Março;
- D.L. n.º 364/98, de 21 de Novembro;
- Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro.

3-O regime de uso dos terrenos do domínio público hídrico e as normas que regulam o regime das águas deverão ter em consideração a legislação em vigor.

4-As **áreas sujeitas a inundações** identificadas na planta de condicionantes, constituem zonas de protecção onde deve ser respeitado o regime jurídico constante do D.L. n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, na redacção do D.L. n.º 364/98, de 21 de Novembro, relativo a zonas ameaçadas pelas cheias.

5-As actividades a desenvolver nas bacias hidrográficas das albufeiras previstas de abastecimento de água para uso agrícola, quando construídas, obedecerão às seguintes condições:

- a) Todos os efluentes domésticos, industriais ou pecuários serão obrigatoriamente objecto de tratamento completo na instalação própria, sem o que não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;
- b) O licenciamento de novas actividades nestas áreas carece de apresentação prévia do projecto das instalações de tratamento, referidas na alínea anterior.

6-Os perímetros de protecção e captações subterrâneas são de dois tipos:

- a) Perímetros de protecção próxima, num raio de 20m em torno da captação;
- b) Perímetros de protecção à distância, num raio de 100m em torno da captação.

7-Nos perímetros de protecção próximos não devem existir:

- a) Depressões onde se possam acumular as águas pluviais;
- b) Linhas de águas não revestidas;
- c) Caixas ou caleiras subterrâneas sem esgoto devidamente tratado;
- d) Canalizações, fossas ou sumidouros de águas negras;
- e) Habitações;
- f) Instalações industriais;
- g) Culturas adubadas, estrumadas ou regadas.

8-Nos perímetros de protecção à distância não devem existir:

- a) Sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada;
- b) Outras captações;
- c) Rega com águas negras;
- d) Explorações florestais de quaisquer espécies dos géneros *Eucalyptus*, *Acácia* e *Ailanthus*.

9-Também não devem ser localizados nestes perímetros, a menos que providos de esgoto distante ou tratamento completo:

- a) Nitreiras, currais, estábulos, matadouros, etc;
- b) Instalações Sanitárias;

- c) Indústria de produtos químicos tóxicos, adubos, celulose, pasta de papel, tinturaria, têxteis, curtumes, cerveja, destilarias, conservas, preparação de carnes, farinha de peixe, sabão, aglomerados de cortiça, etc.

## **SUBSECÇÃO II**

### **Recursos Geológicos**

**Art.21.º-1**-Na área de jurisdição afecta aos **recursos geológicos** visa-se o estabelecimento de zonas de defesa em torno das áreas de exploração de substâncias minerais, inertes ou não.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 90/90, de 16 de Março;
- D.L. n.º 89/90 de 16 de Março.

3-De acordo com o D.L. n.º 89/90, de 16 de Março, salvo legislação específica em contrário, as zonas de defesa relativamente a massas minerais têm os seguintes afastamentos:

- a) 5m – prédios rústicos vizinhos, quer sejam murados quer não;
- b) 15m – caminhos públicos;
- c) 20m – condutas de fluidos, linhas eléctricas de baixa tensão, linhas aéreas de telecomunicações e teleféricos não integrados na exploração da pedra;
- d) 30m – linhas férreas, pontes, rios navegáveis, canais, cabos subterrâneos eléctricos e de telecomunicações, linhas eléctricas aéreas ou de alta tensão, postos eléctricos de transformação ou de telecomunicações, edifícios não especificados e locais de uso público;
- e) 50m – a nascentes de água e estradas nacionais e municipais;
- f) 70m – a auto-estradas e estradas internacionais;
- g) 100m – a monumentos nacionais, locais classificados de valor turístico, instalações e obras das Forças Armadas e forças e serviços de segurança, escolas e hospitais;
- h) 500m – locais em zonas com valor científico ou paisagístico e, como tal, já classificadas pela entidade para o efeito competente.

4-Sem prejuízo dos requisitos de segurança a determinar em cada caso pelos serviços de fiscalização, a largura da zona de defesa deve aumentar 1m por cada metro de desnível que eventualmente exista entre cada ponto da bordadura da escavação e o objecto a proteger.

## **SUBSECÇÃO III**

## **Áreas de Reserva, Protecção e Conservação da Natureza**

**Art.22.º-1-A Reserva Agrícola Nacional (RAN)** constitui uma área de jurisdição que visa a protecção dos solos identificados na carta da RAN, de acordo com o D.L. n.º 196/89, de 14 de Junho, na redacção do D.L. n.º 274/92, de 12 de Dezembro, que institui o seu regime jurídico.

2-As áreas abrangidas pela RAN encontram-se delimitadas na planta de condicionantes .

**Art.23.º-1-A Reserva Ecológica Nacional (REN)** constitui uma área de jurisdição que visa a protecção dos solos identificados na carta da REN, de acordo com o disposto nos Decretos-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, e n.º 213/92, de 12 de Outubro.

2-Encontram-se delimitadas na planta de condicionantes as áreas abrangidas pela REN de acordo com o disposto nos diplomas supra referidos.

3-As áreas que integram a REN terão uma utilização de acordo com os usos, ocupações e transformações definidos na planta de ordenamento e respectivo Regulamento do PDM, sem prejuízo da legislação em vigor.

**Art.24.º** A **zona de protecção especial do estuário do Tejo (ZPE)** identificada na planta de condicionantes, constitui uma área de jurisdição onde se visa assegurar a manutenção e a salvaguarda do património avifaunístico dependente daquela área, de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 280/94, de 5 de Novembro, na redacção dos Decretos-Lei n.º 51/95, de 20 de Março e n.º 327/97, de 26 de Novembro e da Portaria n.º 670-A/99 (2ª série), de 30 de Junho.

**Art.25.º-1-Nas zonas florestais especiais existentes a proteger** são proibidas todas as acções susceptíveis de danificarem quaisquer valores do património florestal de acordo com a legislação em vigor.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 139/89, de 28 de Abril;
- D.L. n.º 180/89, de 30 de Maio;
- D.L. n.º 196/89, de 14 de Junho;
- D.L. n.º 327/90, de 22 de Outubro.

**Art.26.º** A área de jurisdição da **Várzea de Loures** encontra-se delimitada na planta de condicionantes, estando sujeita ao disposto no Decreto n.º 28652, de 16 de Maio de 1938.

**Art.27.º** A área de jurisdição da **Região Demarcada do Vinho de Bucelas** encontra-se delimitada na planta de condicionantes de acordo com o D.L. n.º 377/93, de 5 de Novembro.

## **SUBSECÇÃO IV**

### **Património Edificado e Natural**

**Art.28.º-1**-Os valores patrimoniais do concelho de Loures encontram-se classificados nas seguintes categorias: monumento nacional e imóvel de interesse público. As áreas de protecção incluem zonas *non aedificandi* e condicionamentos especiais para a realização de obras.

2-Legislação de enquadramento a observar, em especial:

- Decreto n.º 20 985, de 7 de Março de 1932;
- D.L. n.º 181/70, de 28 de Abril;
- Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de Junho;
- Lei n.º 13/85, de 6 de Julho;
- Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949;
- Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Artº 124º ;
- D.L. n.º 106-F/92, de 1 de Junho;
- D.L. n.º 296-A/95, de 17 de Novembro;
- D.L. n.º 42/96, de 7 de Maio;
- D.L. n.º 120/97, de 16 de Maio;
- D.L. n.º 5/91, de 23 de Janeiro.

3.Património classificado e legislação específica:

a) **Monumentos Nacionais:**

- Igreja matriz de Loures e respectivo cruzeiro, na freguesia de Loures - Decreto de 16 de Junho de 1910 e respectiva zona de protecção (*Diário do Governo*, 2ª série, n.º 124, de 12 de Setembro de 1958);
- Monumento megalítico de Casaínhos (n.º 650), na freguesia de Fanhões - Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;

b) **Imóveis de interesse público:**

- Capela de Nossa Senhora da Vitória, na freguesia de Camarate - Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro;

- Casa da Quinta da Francelha de Cima, na freguesia de Prior Velho - Decreto n.º 31/83, de 9 de Maio;
- Castelo de Periscoxe, na freguesia de Santa Iria de Azóia - Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961;
- Igreja matriz de Bucelas, na freguesia de Bucelas - Decreto n.º 35 532, de 15 de Março de 1946;
- Igreja de São João Baptista, na freguesia de São João da Talha - Decreto n.º 8/83, de 24 de Janeiro;
- Palácio da Mitra, na freguesia de Santo Antão do Tojal - Decretos n.ºs 30 762, de 26 de Setembro de 1940, n.º 30 838, de 1 de Novembro de 1940, e n.º 32 973, de 18 de Agosto de 1943;
- Palácio do Correio-Mor, na freguesia de Loures -Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967;
- Quinta de Valflores, na freguesia de Santa Iria de Azóia - Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro. A sua zona de protecção é fixada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 213, de 14 de Setembro de 1982;
- Estação de Casal do Monte (n.º 275), na freguesia de Santo António dos Cavaleiros - Decreto n.º 516/71, de 22 de Novembro;
- Capela de Nossa Senhora da Quinta do Candeeiro, na freguesia de Moscavide - Decreto n.º 45/93, de 30 de Novembro;
- Igreja paroquial de São Pedro de Lousa, na freguesia de Lousa - Decreto n.º 45/93, de 30 de Novembro;
- Igreja de Santiago de Camarate, na freguesia de Camarate - Decreto n.º 2/96, de 6 de Março;
- Quinta da Abelheira, incluindo o Palácio, jardins e envolvente florestada, na freguesia de São Julião do Tojal - Decreto n.º 2/96, de 6 de Março;
- Quinta das Maduras, na freguesia de São Julião do Tojal - Decreto n.º 67/97, de 31 de Dezembro.

4-Até à publicação da classificação em diploma ou até à conclusão do respectivo processo, estão sujeitas a prévio parecer do IPPAR as intervenções a efectuar nos seguintes imóveis em vias de classificação, e respectiva área de protecção:

- Quinta da Ribeirinha, na freguesia de Camarate;
- Quinta da Vitória, na freguesia da Portela;
- Igreja de Santa Íria de Azóia, na freguesia de Santa Íria de Azóia;
- Casa do Adro, na freguesia de Loures;

- Capela de Santa Catarina, na freguesia de Frielas;
- Cruzeiro Manuelino da Cruz da Pedra, na freguesia de Frielas;
- Igreja Matriz de Frielas, na freguesia de Frielas;
- Imóveis da Quinta do Pinto, na freguesia de Frielas;
- Imóveis da Quinta de Santo António, na freguesia de Frielas;
- Palácio de Pintéus, incluindo a Capela de Nª Senhora da Apresentação, na freguesia de Santo Antão do Tojal;
- Casa Medieval da Torre de Cima, na freguesia de Bucelas.

**Art.29.º** Aquando da elaboração de outros planos municipais de ordenamento do território serão definidas zonas *non aedificandi* visando a protecção dos seguintes elementos do **património natural**:

- Oliveira notável e classificada de interesse público;
- Chaminé vulcânica do Cabeço de Montachique, formação geológica interessante.

## SECÇÃO II

### Infra-estruturas e Equipamentos

#### SUBSECÇÃO I

##### Infra-estruturas básicas

**Art.30º-1**-Na área de jurisdição afecta aos **sistemas públicos de fornecimento de água** (sistemas de captação, adução e distribuição de água) visa-se o estabelecimento de condicionamentos de protecção e para garantia de execução de infra-estruturas projectadas.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 376/77, de 5 de Setembro;
- Portaria n.º 43/85, de 21 de Janeiro;
- D.L. n.º 34021, de 11 de Outubro de 1944;
- Decreto n.º 38987, de 12 de Novembro de 1952;
- Decreto n.º 39185, de 23 de Abril de 1953;
- Decreto n.º 190/81, de 4 de Julho;

- NP 836, de 1971;
- D.L. n.º 230/91, de 21 de Junho.

3-Na utilização desta área devem observar-se os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a construção ao longo de uma faixa de 10m, medida para cada lado do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água;
- b) É interdita a execução de construções ao longo da faixa de 1m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água;
- c) Fora das zonas urbanas é interdita a plantação de árvores ao longo da faixa de 10m medida para cada lado do traçado das condutas de água. Nas áreas urbanas a largura da referida faixa será considerada caso a caso na apreciação dos projectos de arranjo dos espaços exteriores;
- d) Não é permitido, sem licença, efectuar quaisquer obras nas faixas de terreno que se estendem até à distância de 10m para cada lado das linhas que alimentam as zonas dos aquedutos e que se denominam «faixas de respeito».

**Art.31.º-1-A** área de jurisdição afecta aos **sistemas de drenagem e tratamento de esgotos** visa o estabelecimento de condicionamentos à sua protecção.

2-Legislação a observar, em especial:

- Portaria n.º 11338, de 8 de Maio de 1946 – Regulamento Geral das Canalizações de Esgotos (artigo 23.º);
- D.L. n.º 34021, de 11 de Outubro de 1944 – abastecimento de água e saneamento aos aglomerados populacionais;
- Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro – Regime jurídico dos órgãos municipais.

3-É vedada a construção de edifícios sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis.

**Art.32.º-1-Nas** áreas de jurisdição afectas às **instalações de recolha e tratamento de lixos** visa-se o estabelecimento de condicionamentos à sua localização, tendo em vista o seu isolamento.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 343/75, de 3 de Julho;
- D.L. n.º 488/85, de 25 de Novembro;
- Portaria n.º 374/87, de 4 de Maio;

- Portaria n.º 768/88, de 30 de Novembro.

3-No uso de solo desta área devem observar-se os seguintes condicionamentos:

- a) É interdita a instalação de depósitos de recolha de lixos a menos de 400m dos limites do perímetro das áreas urbanas;
- b) Na faixa de 400m referida na alínea anterior são apenas permitidas explorações florestais e é interdita a abertura de poços, furos ou estabelecimento de captações de água que se destinem à rega ou ao consumo doméstico.

4-No que se refere à competência das câmaras municipais para a armazenagem, localização e eliminação dos resíduos sólidos urbanos, deverá ser tido em conta o disposto nos artigos 3º e 7º do D.L. n.º 488/85 e no nº 2 da Portaria n.º 768/88.

**Art.33.º-1-** Na área de servidão afecta às **linhas eléctricas de alta tensão, às instalações de transformação e às redes de distribuição de energia eléctrica** visa-se o estabelecimento de condicionamentos à construção localizada na referida área de servidão.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960 – determina a existência de servidões de passagem para instalações de redes eléctricas;
- D.L. n.º 46 847, de 27 de Janeiro de 1966 – Regulamento de Segurança das Linhas de Alta Tensão;
- Decreto Regulamentar n.º 14/77, de 18 de Fevereiro – proibição de atravessar linhas aéreas sobre recintos escolares;
- D.L. n.º 446/76, de 5 de Junho – determina a existência de corredores de protecção para linhas de alta tensão;
- Decreto Regulamentar n.º 90/84, de 26 de Novembro – Regulamento de Segurança de Redes de Distribuição de Energia Eléctrica de Baixa Tensão.

**Art.34.º-1-** Nas áreas de jurisdição afectas às redes de **gás natural**, no seu estado gasoso ou líquido e dos seus gases de substituição, visa-se estabelecer o regime aplicável às servidões necessárias à implantação e exploração das infra-estruturas das concessões de serviço público relativas ao gás natural.

2-Legislação a observar, em particular:

- D.L. n.º 11/94, de 13 de Janeiro;
- D.L. n.º 374/89, de 25 de Outubro;

- D.L. n.º 183/94, de 1 de Julho;
- D.L. n.º 274-A/93, de 4 de Agosto;
- Portaria n.º 695/90, de 20 de Agosto;
- Portaria n.º 788/90, de 4 de Setembro.

## SUBSECÇÃO II

### Infra-estruturas de Transportes e Comunicações

**Art.35.º-1-**O regime jurídico que regula a **rede nacional de estradas** encontra-se expresso, nomeadamente, no Plano Rodoviário Nacional e no Decreto-Lei n.º 380/85. Nestes diplomas distinguem-se duas redes, nomeadamente a rede nacional fundamental e a rede nacional complementar.

2-Legislação a observar, em especial:

- Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949 - Estatuto das Estradas Nacionais, alterado pelo D.L. n.º 13/71, de 23 de Janeiro –( Licenciamento de obras junto às estradas nacionais) e pelo D.L. n.º 219/72, de 27 de Junho – ampliação de instalações industriais existentes em zonas *non aedificandi*;
- D.L. n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951 – Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
- Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961 – Regulamento Geral das Estradas e Caminhos Municipais;
- Portaria 172/75, de 10 de Março – zonas *non aedificandi* da Circular Regional Interna de Lisboa (CRIL);
- D.L. n.º 64/83, de 3 de Fevereiro - zonas *non aedificandi* das estradas nacionais que integram os IP;
- D.L. n.º 380/85, de 26 de Setembro – Plano Rodoviário Nacional;
- D.L. n.º 341/86, de 7 de Outubro - zonas *non aedificandi* dos troços das auto-estradas concessionadas à BRISA;
- D.L. n.º 243/92, de 29 de Outubro – servidões dos acessos à Ponte Vasco da Gama;
- D.L. n.º 13/94, de 15 de Janeiro – servidões decorrentes da variante à EN 10;

3-Na utilização destas áreas de serviço devem observar-se os seguintes condicionamentos para estradas e caminhos municipais:

- a) Faixa *non aedificandi* com uma largura mínima de 6m ou 4,5m, medida para um e outro lado do eixo da plataforma da estrada, consoante se trate de estradas ou caminhos municipais;
- b) As zonas *non aedificandi* definidas na alínea a), quando estas vias atravessarem o interior dos perímetros urbanos, são definidas pelos planos de urbanização, através dos respectivos regulamentos, ou, na ausência daqueles, por planos de alinhamento.

**Art.36.º-1**-Na área de jurisdição afecta às **infra-estruturas ferroviárias** visa-se delimitar um corredor de protecção ao longo do traçado das linhas de caminhos de ferro.

2-Legislação a observar em especial:

- D.L. n.º 39780, de 21 de Agosto de 1954 – Regulamento para a Exploração e Polícia dos Caminhos de Ferro;
- D.L. n.º 48594, de 26 de Setembro de 1968 – altera o D.L. n.º 39780 e determina, que em casos especiais, as áreas de servidão podem ser aumentadas;
- D.L. n.º 166/74, de 22 de Abril;
- D.L. n.º 156/81, de 9 de Junho.

3-Na utilização desta área é interdita a construção de edificações ou a plantação de árvores à distância inferior a 1,5m, medida a partir da aresta superior da escavação, ou da aresta inferior do talude de aterro ou da borda exterior ao caminho. Esta distância pode ser aumentada quando a segurança de circulação ferroviária o exigir ou quando houver necessidade de ampliar as infra-estruturas.

**Art.37.º-1**-Na área de jurisdição afecta às **infra-estruturas aeronáuticas e aeroportuárias e suas instalações** visa-se a criação de uma zona de protecção às mesmas.

2-Infra-estruturas aeronáuticas e aeroportuárias localizadas no Concelho e legislação específica a observar:

- Aeroporto de Lisboa – D.L. n.º 48542, de 24 de Agosto de 1968;
- Heliporto de Salemas – Regime Geral das Servidões Aeronáuticas Civas – D.L. n.º 45986 e n.º 45987, de 22 de Outubro de 1964, aplicáveis a este heliporto;
- Rádio Ajuda VOR/DME – D.L. n.º 14/85, de 25 de Fevereiro;
- Feixe Hertziano Lisboa/Fanhões – Despacho Conjunto A-245/89 – XI de 4 de Dezembro;
- Feixe Hertziano Lisboa/Montejunto – Despacho Conjunto A-94/90 – XI de 21 de Setembro.

3-A construção de edifícios ou qualquer acção de arborização está sujeita a consulta obrigatória da autoridade aeronáutica, atendendo à cota máxima que apresenta, e localização respectiva, conforme representação em planta de condicionantes.

**Art.38.º-1-** A área de jurisdição da **Administração do Porto de Lisboa (APL)** visa definir as condições de intervenção das diversas entidades públicas na área, e os condicionamentos ao seu uso.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 90/71, de 22 de Março;
- Lei n.º 11/87, de 7 de Abril;
- D.L. n.º 309/87, de 7 de Agosto;
- D.L. n.º 336/98, de 3 de Novembro.

**Art.39.º-1-**A área de jurisdição afecta aos **centros radioeléctricos e aos feixes hertzianos** visa a criação de uma servidão radioelétrica às áreas envolventes aos centros radioelétricos – zonas de libertação – e às faixas que unem dois centros – feixes hertzianos.

2- Feixes hertzianos que atravessam o concelho constituindo servidões radioelétricas:

- Amoreias – Almargem.do Bispo – Negrais (Companhia Portuguesa Rádio Marconi), Decreto Regulamentar n.º 17/84, de 22 de Fevereiro;
- Monsanto – Montejunto, Despacho Conjunto A-26/97 - XIII (PORTUGAL TELECOM);
- Lisboa – Fanhões, Despacho Conjunto A-245/89 – XI (ANA);
- Aeroporto – Monte Gordo – Montejunto, Despacho Conjunto A-94/90 – XI (ANA).

3-Legislação genérica, a observar:

- D.L. n.º 188/81, de 2 de Julho;
- D.L. n.º 147/87, de 24 de Março;
- D.L. n.º 251/87, de 29 de Maio;
- Lei n.º 88/89, de 11 de Setembro.

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Equipamentos e outros estabelecimentos**

**Art.40.º** -1- Na área de jurisdição afecta aos **edifícios escolares** visa-se o estabelecimento de condicionamentos inerentes à sua protecção.

2-Legislação a observar, em especial:

- D.L. n.º 37575, de 8 de Outubro de 1949 – estabelece distâncias mínimas entre construções e os terrenos escolares;
- D.L. n.º 44220, de 3 de Março de 1962 – define os afastamentos mínimos entre recintos escolares e os cemitérios e estabelecimentos insalubres, incómodos e perigosos;
- D.L. n.º 21875, de 18 de Novembro de 1932 – autoriza o Governo a estabelecer zonas de protecção aos edifícios públicos não classificados, de reconhecido valor arquitectónico;
- D.L. n.º 34993, de 11 de Outubro de 1945 – estabelece que as zonas de protecção de edifícios públicos não classificados como monumentos nacionais serão fixadas pelo Ministério das Obras Públicas (actual Ministério do Planeamento e da Administração do Território), sob proposta da Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização (actual Direcção-Geral do Ordenamento do Território);
- D.L. n.º 36270, de 9 de Maio de 1947 – regulamento de segurança das instalações para armazenagem e tratamento industrial de petróleos brutos, seus derivados e resíduos;
- D.L. n.º 40388, de 21 de Novembro de 1955 – autoriza o Governo a estabelecer zonas de protecção a edifícios e construções de interesse público;
- D.L. n.º 39847, de 8 de Outubro de 1954, define quais os técnicos que podem subscrever projectos de construção em zonas de protecção de edifícios públicos;
- D.L. n.º 46847, de 27 de Janeiro de 1966 – proíbe a passagem de linhas de alta tensão sobre recintos escolares;
- D.L. n.º 251/87, de 24 de Junho – Regulamento Geral sobre o Ruído.

**Art.41.º**-1-Na área de jurisdição afecta às **instalações de fabrico e armazenagem de produtos explosivos** visa-se o estabelecimento de delimitação de zonas de segurança às instalações referidas.

2-Legislação a observar:

- D.L. n.º 376/84, de 30 de Novembro;
- D.L. n.º 186/90, de 6 de Junho;
- Portaria 506/85, de 25 de Julho;
- D.L. n.º 263/88, de 26 de Julho – Paióis de Grafanil;
- D.L. n.º 46 002, de 2 de Setembro de 1964 - Paiol do Mocho;

- Decretos-Lei n.º 142/79, de 23 de Maio e n.º 506/85, de 25 de Julho – Fábrica de Indústrias Portuguesas de Munições,Lda. – Quinta da Horta, Camarate;
- Decreto n.º 47482, de 3 de Janeiro de 1967 – Fábrica Nacional de Munições de Armas Ligeiras.

**Art.42.º** A área de servidão do **Instituto Tecnológico e Nuclear** visa a delimitação de uma zona de protecção ao reaktor português de investigação nuclear, nos termos estabelecidos no Diário do Governo,2ª série, n.º 261, de 6 de Novembro de 1965.

### SECÇÃO III

#### Defesa Nacional e Segurança Pública

**Art.43.º-1-A** área de jurisdição afecta à **defesa nacional e à segurança publica** visa a delimitação de áreas de protecção em torno das instalações militares ou de instalações de interesse para a defesa nacional.

2-Instalações e equipamentos militares ou de interesse para a defesa nacional existentes e legislação a observar em particular.

- Quartel de Sacavém – D.L. n.º 248/72, de 25 de Julho;
- Quartel da Encarnação – D.L. n.º 48040, de 17 de Novembro de 1967;
- Fábrica Nacional de Munições de Armas Ligeiras – Decreto n.º 47482 de 3 de Janeiro de 1967.

3-Deverá ainda ser respeitada a seguinte legislação de enquadramento:

- Lei n.º 2078, de 11 de Julho de 1955;
- Decreto n.º 45986, de 22 de Outubro de 1964;
- D.L. n.º 342/83, de 22 de Julho.

### SECÇÃO IV

#### Cartografia e Planeamento

**Art.44.º** Os condicionamentos existentes relativos aos **marcos geodésicos**, constam do D.L. n.º 143/82, de 26 de Abril, designadamente:

- a) Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zonas de protecção que abrangem um área, em redor do sinal, com o raio mínimo de 15m;
- b) A extensão das zonas de protecção é determinada, caso a caso, em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais;
- c) Os proprietários ou usufrutuários de terrenos situados dentro da zona de protecção, não podem fazer plantações, construções e outras obras ou trabalhos que impeçam a visibilidade das direcções constantes das minutas de triangulação;
- d) Os projectos de obras ou projectos de urbanização na proximidade de marcos geodésicos, não podem ser licenciados sem prévia autorização do Instituto de Cartografia e Cadastro.

**Art.45.º** A área de jurisdição da **EXPO'98**, delimitada nos termos do D.L. n.º 87/93, de 23 de Março, define os limites das zonas de intervenção e protecção, representadas na planta de condicionantes, estabelecendo os condicionamentos constantes do diploma supra referido.

### **TÍTULO III**

#### **Zonamento**

#### **CAPÍTULO I**

##### **Espaços Canais**

##### **SECÇÃO I**

##### **Rodoviários**

**Art.46.º** Encontram-se assinalados na planta de ordenamento os espaços destinados à implantação do sistema rodoviário.

As servidões rodoviárias encontram-se definidas no artigo 35.º da subsecção II da secção II do capítulo II do título II deste Regulamento.

##### **SECÇÃO II**

## **Ferrovíarios**

**Art.47.º** Encontram-se assinalados na planta de ordenamento os espaços destinados à implantação do sistema ferroviário.

As servidões ferroviárias encontram-se definidas no artigo 36.º da subsecção II da secção II do capítulo II do título II deste Regulamento.

## **SECÇÃO III**

### **Interfaces**

**Art.48.º-1-** Destinam-se estes espaços à implantação de estruturas de articulação de diversos modos de transporte e estão sujeitos à elaboração de projectos de execução de iniciativa isolada ou conjunta da administração local e central.

2-Os *interfaces* estão sujeitos à elaboração de planos de pormenor.

## **SECÇÃO IV**

### **Aeroporto**

**Art.49.º** Encontra-se assinalado na planta de ordenamento o limite das instalações do Aeroporto de Lisboa. Os condicionamentos a que estão sujeitas estas áreas encontram-se referidos no artigo 37.º da subsecção II da secção II do capítulo II do Título II deste Regulamento.

## **SECÇÃO V**

### **Estações de tratamento e subestação de abastecimento de energia eléctrica**

**Art.50.º** Estão assinaladas na planta de ordenamento as estações de tratamento de águas residuais e resíduos sólidos e as subestações de abastecimento de energia eléctrica. Os condicionamentos a que estão sujeitas estas áreas encontram-se referidos nos artigos 31º,32º e 33º da subsecção II da secção II do capítulo II do título II deste Regulamento.

## **CAPÍTULO II**

### **Espaços Urbanos**

#### **SECÇÃO I**

##### **Regime Geral**

**Art.51.º-1-A** transformação das áreas urbanas existentes poderá ser regulada por planos de urbanização, planos de pormenor ou projectos de loteamento. Nas áreas em que a Câmara haja ordenado a elaboração de plano de urbanização e plano de pormenor não poderão ser licenciados loteamentos ou construções antes da aprovação daqueles, salvo se obtiveram informação prévia favorável.

2-Ao abrigo do disposto no artigo 6º do presente Regulamento, na elaboração de planos municipais de ordenamento do território os perímetros urbanos definidos no PDM poderão ser ajustados, ampliando-os às áreas adjacentes, sem prejuízo de quaisquer servidões e legislação em vigor, para habitação de carácter social e iniciativa camarária e instalação de equipamentos colectivos.

3-Não se encontram abrangidos pelo estipulado no número anterior os casos isolados de simples mudança de uso, sempre que estes impliquem a implantação de actividades e os casos de beneficiação, recuperação, alteração ou reconstrução dos edifícios, desde que essas acções não ponham em causa os padrões urbanísticos e estéticos da zona onde se integram.

4-As operações de loteamento ou relotamento, mudança de uso, construção ou aumento de superfície de construção em lotes urbanos estão sujeitas ao pagamento das taxas ou licenças decorrentes do enquadramento legal do momento.

5-Quando as áreas de verde urbano equipado ocupem parcelas de forma integral e seja justificável do ponto de vista do ordenamento urbano, poderão considerar-se nos usos compatíveis frentes urbanas de remate e enquadramento nas margens daquelas áreas.

#### **SECÇÃO II**

##### **Regimes especiais**

## **SUBSECÇÃO I**

### **A consolidar e a beneficiar**

**Art.52.º-1-**As áreas existentes a consolidar e a beneficiar podem ser objecto de delimitação de áreas de recuperação conjunta, bem como da delimitação de áreas de intervenção urbanística prioritária.

2-As normas urbanísticas a adoptar serão as referidas nos artigos 62.º e 63.º para espaços habitacionais de baixa densidade e espaços habitacionais de média densidade, tendo em conta as características do tecido urbano preexistente.

3-Em caso de remate de quarteirão admite-se que sejam ultrapassadas as normas urbanísticas referidas no número anterior, não se ultrapassando as cêrceas dos edifícios confinantes.

4-Tendo em conta o tecido urbano envolvente, nestas áreas poderão ser licenciadas construções preexistentes à entrada em vigor do presente Regulamento, com as características que à altura, já se encontravam descritas em registo predial, nomeadamente quanto à área de construção, área de implantação e número de pisos e desde que cumpram as disposições regulamentares então aplicáveis.

## **SUBSECÇÃO II**

### **A recuperar ou a legalizar**

**Art.53.º-1-**As áreas urbanas existentes a recuperar ou a legalizar abrangem áreas de loteamento e construções de origem ilegal susceptíveis de recuperação e legalização.

2-Os proprietários ou os possuidores de lotes e construções são obrigados à apresentação de projectos de loteamento, de acordo com a legislação em vigor.

3-Nestas áreas a Câmara Municipal poderá delimitar áreas de recuperação conjunta.

4-As normas urbanísticas a adoptar terão em conta as características do tecido urbano preexistente e serão as constantes dos respectivos projectos de loteamento, não podendo exceder as que estão fixadas no artigo 62.º para espaços habitacionais de baixa densidade.

5-Sem prejuízo do previsto nos números anteriores, para os projectos de recuperação ou legalização em curso até à publicação do PDM, as normas urbanísticas não poderão exceder as que

estão fixadas no artigo 62.º para espaços habitacionais de baixa densidade, com excepção do índice de construção, que poderá atingir o fixado no artigo 63.º.

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Sujeitos à atribuição do estatuto de manutenção temporária**

**Art.54.º-1-** Entende-se por «manutenção temporária» o estatuto das construções, legais ou ilegais, cuja localização pode ser considerada perigosa por se situarem em zonas sujeitas a elevados riscos naturais (geotécnicos ou inundações) e, ainda, as construções de origem ilegal situadas noutras áreas que, do ponto de vista do ordenamento do território, sejam consideradas inconvenientes.

2-Deverá ser estabelecida uma ordem de prioridade para o realojamento das populações que se encontram nas situações referidas no número anterior, que privilegiará o realojamento dos habitantes situados em zonas que apresentem maior perigo para os seus ocupantes.

3-Após o realojamento referido no n.º 2, as construções com o estatuto de manutenção temporária serão demolidas.

4-As construções que inicialmente fiquem com o estatuto de manutenção temporária, mas que, após a realização de estudos, projectos e obras, cessem as condições referidas no n.º 1, poderão perder este estatuto e serem susceptíveis de legalização, quando se trate de construções de origem ilegal.

5-No caso de se verificar a não manutenção das construções as áreas libertadas serão afectadas ao uso dominante de espaço envolvente.

### **SUBSECÇÃO IV**

#### **Industriais a manter e a beneficiar**

**Art.55.º-1-**As áreas industriais existentes a manter e a beneficiar abrangem os espaços urbanos predominantemente industriais, cuja localização e características são consideradas aceitáveis ou desejáveis.

2-Estas áreas podem ser objecto da delimitação de áreas de recuperação conjunta, bem como da delimitação de áreas de intervenção urbanística prioritária.

3-Nos novos loteamentos e construções a implantar nestas áreas, serão respeitados os padrões urbanísticos de igual ou menor densidade que os já existentes, visando um maior equilíbrio no ordenamento do espaço.

4-Nos novos loteamentos e construções referidas no número anterior podem prever-se outras actividades até uma percentagem de construção máxima de 25%.

5-As unidades industriais a implantar deverão observar as restrições impostas a estas actividades, contidas no Decreto-Lei n.º 109/91, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

6-Nestas áreas será autorizada a instalação de unidades industriais nos termos previstos na alínea d) do n.º 2 do artigo 64.º do presente Regulamento.

## **SUBSECÇÃO V**

### **Industriais a reconverter**

**Art.56.º**-1-As áreas industriais a reconverter abrangem áreas urbanas existentes predominantemente industriais, que o deficiente aproveitamento do espaço ou a necessidade de resposta às novas solicitações aconselham à sua reconversão.

2-Estas áreas podem ser objecto da delimitação de áreas de recuperação conjunta, bem como da delimitação de áreas de intervenção urbanística prioritária.

3-Nestas áreas são autorizadas demolições, loteamentos ou reloteamentos, construções, ampliações, etc., cuja regulamentação deve cumprir o especificado no artigo 64.º do presente Regulamento, relativo a áreas mistas de indústria e terciário.

## **SUBSECÇÃO VI**

### **Sujeitos a condições de duvidosa segurança geotécnica**

**Art.57.º** As áreas urbanas existentes sujeitas a condições de duvidosa segurança geotécnica serão objecto de estudos geotécnicos, a escalas adequadas, que condicionarão o uso e transformação urbana. Até à elaboração destes estudos estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Não serão aprovados novos loteamentos, excepto se já existirem compromissos municipais assumidos até à data de entrada em vigor deste Regulamento;

- b) As construções existentes podem receber o estatuto de «manutenção temporária», ficando sujeitas ao estabelecido no artigo 54.º deste Regulamento;
- c) O licenciamento de novas construções, reconstruções ou ampliações e a legalização de construções de origem ilegal obriga à apresentação, por parte dos promotores, de um estudo efectuado por geólogo de engenharia ou engenheiro civil geotécnico justificativo da sua segurança;
- d) Nas áreas livres deverá assegurar-se, sempre que possível, a instalação de uma cobertura vegetal adequada e garantido o controlo da não deposição de detritos sólidos e de uma eficiente drenagem natural.

## **SUBSECÇÃO VII**

### **Sujeitos a inundações**

**Art.58.º-1-**As áreas urbanas existentes sujeitas a inundações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Excepcionalmente, em espaços intercalares do tecido urbano e desde que sejam complementares das edificações existentes e estejam em zonas aprovadas até à data deste Regulamento, poderão ser licenciadas novas construções. Os projectos das novas edificações devem demonstrar estarem inequivocamente adaptados para poder resistir aos riscos previsíveis;
- b) Nos novos edifícios não serão autorizadas caves e os pisos térreos não podem ter uso habitacional, podendo ser obrigatória a elevação da cota de soleira, a qual ficará superior à cota de maior cheia conhecida.

2-Nestas áreas são admitidos equipamentos urbanos desde que não ponham em perigo a segurança de pessoas e bens e salvaguardando adequado enquadramento ambiental.

## **SUBSECÇÃO VIII**

### **Núcleos turísticos**

**Art.59.º-1-**São abrangidos pela designação de núcleos turísticos os núcleos de interesse patrimonial e que se integram na área turística de recreio e lazer.

2-Podem ser considerados ainda de interesse turístico outros núcleos, edifícios ou quintas de comprovado interesse histórico, cultural e patrimonial.

3-A Câmara Municipal poderá apoiar as acções tendentes a valorizar, do ponto de vista turístico, estes núcleos, edifícios ou quintas.

## **CAPÍTULO III**

### **Espaços urbanizáveis**

#### **SECÇÃO I**

##### **Regime geral**

**Art.60.º-1-A** transformação urbanística das áreas urbanas propostas deverá ser regulada por planos de urbanização, planos de pormenor ou projectos de loteamento. Nas áreas em que a Câmara haja ordenado a elaboração de planos de urbanização e planos de pormenor, não poderão ser licenciados loteamentos ou construções antes da aprovação daqueles, salvo se obtiverem informação prévia favorável.

2-Ao abrigo do disposto no artigo 6.º do presente Regulamento, na elaboração de planos municipais de ordenamento do território, os perímetros urbanos definidos no PDM poderão ser ajustados, ampliando-os às áreas adjacentes, sem prejuízo de quaisquer servidões e da legislação em vigor, para habitação de carácter social de iniciativa camarária e instalação de equipamentos colectivos.

3-As operações de loteamento, reloteamento, mudança de uso e aumento da superfície de construção estão sujeitas ao pagamento das taxas ou licenças decorrentes do enquadramento legal do momento.

4-Os planos de urbanização poderão delimitar áreas destinadas a hortas urbanas municipais. Nestas áreas os espaços serão compartimentados com sebes, devendo ser infra-estruturados através de abastecimento de água e acessos.

5-Com vista à realização de operações urbanísticas em áreas para as quais existem compromissos:

- a) Excluem-se da normativa expressa na secção II deste capítulo as áreas para as quais já existam compromissos legalmente estabelecidos;

- b) As normas ou condicionamentos a que ficam sujeitas as áreas referidas na alínea anterior são aquelas que ficaram expressas nos documentos que constam dos respectivos processos.

## **SECÇÃO II**

### **Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes, infra-estruturas viárias, estacionamentos e equipamentos de utilização colectiva**

**Art.61.º-1-**Sem prejuízo dos parâmetros que vierem a ser definidos noutros planos municipais de ordenamento do território para o efeito, nas operações de loteamento os parâmetros mínimos de dimensionamento para espaços verdes de utilização colectiva, infra-estruturas viárias, estacionamentos e equipamentos de utilização colectiva são os referidos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

2-As áreas mínimas de estacionamento para salas de espectáculo serão de 50 m<sup>2</sup> por cada 25 lugares sentados, de 50 m<sup>2</sup> de estacionamento por cada cinco quartos e um lugar para estacionamento de autocarro de passageiros para cada 70 quartos em estabelecimentos hoteleiros.

## **SECÇÃO III**

### **Regimes especiais**

#### **SUBSECÇÃO I**

##### **Habitacionais de baixa densidade**

**Art.62.º-1-**As áreas habitacionais de baixa densidade destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e de funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamentos, equipamentos, espaços verdes, infra-estruturas, actividades, etc.).

2-Estas áreas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção máximo - 0,35;
- b) Percentagem mínima de construção para actividades económicas – 5% 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;

- c) Número máximo de pisos - quatro;
- d) Densidade habitacional máxima - 35 fogos/ha, sem prejuízo da conjugação do índice de construção máximo com o índice mínimo de construção para actividades;
- e) Nos planos de urbanização a elaborar poderão ser fixadas as percentagens de fogos sujeitos a valores máximos de preços de venda e renda a praticar

## **SUBSECÇÃO II**

### **Habitacionais de média densidade**

**Art.63.º-1-**As áreas habitacionais de média densidade destinam-se a construção de novos conjuntos residenciais e às funções de apoio à vida urbana (vias, estacionamento, equipamentos, espaços verdes, infra-estruturas, actividades, etc.).

2-Estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção máximo - 0,70;
- b) Percentagem mínima de construção para actividades económicas - 15% 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;
- c) Número máximo de pisos - oito; contudo, nas áreas incluídas na área protegida de interesse local e na área turística de recreio e lazer o número máximo de piso é de cinco e definido por forma a evitar situações de agressão da paisagem ou de intrusão visual;
- d) Densidade habitacional máxima - 55 fogos/ha, sem prejuízo da conjugação do índice de construção máximo, com a percentagem mínima de construção para actividades;
- e) Nos planos de urbanização a elaborar poderão ser fixadas as percentagens de fogos sujeitos a preços máximos de venda e renda a praticar.

3-Nas áreas representadas na planta de ordenamento como «outras notações/espaços urbanizáveis» aceita-se que os parâmetros urbanísticos definidos no ponto anterior sejam majorados num máximo de 15%.

4 – Na área delimitada na Planta de Ordenamento como “Limite Parque EXPO’98”, os parâmetros urbanísticos são os constantes :

- a) Do Plano de Urbanização da Zona Intervenção da EXPO’98 e do Plano Pormenor 4 –Zona Norte,Beirolas,publicados pela Portaria nº 1130-B/99, de 31 de Dezembro;

- b) Do Plano de Pormenor 5 – Zona de Sacavém e do Plano de Pormenor 6 Parque do Tejo, publicados pela Portaria nº 1130-C/99, de 31 de Dezembro.

### **SUBSECÇÃO III**

#### **Mistos de indústria e terciário**

**Art.64.º-1-**As áreas mistas de indústria e terciário destinam-se à construção predominante de unidades industriais, comerciais, e de serviços.

2-Estas áreas estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Índice de construção máximo - 0,6; contudo, poderá atingir os 0,7 caso a totalidade da área de construção se destine a actividades terciárias;
- b) Percentagem mínima de construção para actividades económicas - 75%;
- c) Número máximo de pisos - será definido em plano de urbanização e ou plano de pormenor e na sua ausência não poderá ultrapassar a altura máxima das áreas habitacionais adjacentes;
- d) A implantação de indústrias ligeiras e PME será autorizada, desde que não haja riscos de poluição ou outros incómodos ou inconvenientes para as áreas vizinhas. Excluem-se, em princípio, destas zonas os estabelecimentos industriais de classe A de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto, aceitando-se os estabelecimentos das classe B e C desde que, preferencialmente, se destinem a actividades de base agrícola ou a tecnologias de ponta, e permitem-se os estabelecimentos industriais de classe D.

3-Quando a construção a edificar se destinar exclusivamente a indústria, o índice de construção previsto na alínea a) do número anterior, é substituído pelo índice volumétrico máximo de 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de ocupação máxima de 0.5, ambos aferidos à área do respectivo lote e observando-se o estipulado na alínea c) do número anterior.

### **SUBSECÇÃO IV**

#### **Equipamentos e outros usos públicos**

**Art.65.º** As áreas propostas para equipamentos e outros usos públicos destinam-se à implantação de equipamentos e outras construções ou espaços cujos usos sejam de iniciativa municipal ou do interesse público de uma forma geral.

## **SUBSECÇÃO V**

### **Reserva**

**Art.66.º-1-**As áreas de reserva destinam-se a garantir, a prazo, a sua eventual utilização para fins urbano-industriais. Até lá, manterão o uso agro-florestal.

2-A sua utilização para fins urbano-industriais fica sujeito à elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor.

## **SUBSECÇÃO VI**

### **Verde urbano equipado**

**Art.67.º** As áreas destinadas a verde urbano equipado destinam-se à implantação de espaços verdes urbanos, podendo estes ser complementados com construções relativas a equipamentos desportivos, de recreio e lazer e a instalações de apoio (cafés, restaurantes, quiosques, esplanadas, etc.), sem prejuízo do disposto na legislação da REN e da RAN.

## **SUBSECÇÃO VII**

### **Verde urbano de protecção e enquadramento**

**Art.68.º-1-**As áreas destinadas a verde urbano de protecção e enquadramento deverão ter um revestimento adequado às funções de protecção e enquadramento propostos.

2-Nestas áreas não serão autorizadas novas construções, excepto as instalações de apoio, referidas no artigo anterior, sem prejuízo do disposto na legislação da REN e da RAN, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

## **CAPÍTULO IV**

### **Espaços não urbanizáveis**

#### **SECÇÃO I**

##### **Regime geral**

**Art.69.º** Nos termos dos Decretos-Leis n.ºs 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, n.º 268/98, de 28 de Agosto, e n.º 167/67, de 4 de Julho, estão dependentes de licença municipal, na totalidade do território municipal, a construção e a ampliação das seguintes instalações, equipamentos ou actividades:

- a) Todas as obras de construção civil, de reconstrução, ampliação, alteração, reparação ou demolição de edificações;
- b) Abrigos fixos ou móveis, utilizáveis ou não para habitação, se a ocupação do terreno se prolongar para além de três meses;
- c) Depósito de ferro-velho, de lixos ou entulhos, de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, de veículos e de estaleiros,
- d) Jogos ou desportos públicos;
- e) Áreas permanentes de estacionamento público de veículos automóveis;
- f) Parques de campismo;
- g) Parques para caravanas.

**Art.70.º** Nos termos do Decreto-Lei n.º 139/89, de 28 de Abril, são proibidas, sem prévia autorização municipal, as práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal que não tenham fim agrícola, bem como as operações de aterro ou escavação que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável.

**Art.71.º** Nos espaços florestais existentes e propostos referidos nos artigos 76.º a 79.º devem observar-se as disposições constantes do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, e dos Decretos-Leis n.ºs 175/88, de 17 de Maio, n.º 139/88, de 22 de Abril, e n.º 327/80, de 26 de Agosto, nomeadamente no que diz respeito a medidas de prevenção contra fogos florestais.

**Art.72.º**-1-Sem prejuízo do disposto na legislação vigente sobre parcelamento e emparcelamento rural e de direitos já constituídos, do fraccionamento dos prédios rústicos não poderão resultar parcelas com área inferior a:

- a) Terrenos de regadio abrangidos pela RAN:
  - Hortícolas - 1 ha;
  - Arvenses - 4 ha;
- b) Terrenos de sequeiro abrangidos pela RAN - 8 ha;
- c) 4 ha em todas as restantes áreas.

2-A aptidão hortícola referida no número anterior será confirmada pelos serviços competentes do Ministério da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas.

3-Nas áreas exteriores aos perímetros urbanos não são permitidas operações de loteamento.

**Art.73.º**-1-As construções de novos edifícios nas áreas exteriores aos perímetros urbanos não poderão exceder os dois pisos para habitação e um piso para os anexos agrícolas.

2-Exceptuam-se desta disposição os silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificadas.

**Art.74.º** Nas áreas agrícolas, florestais e silvo-pastoris, os proprietários deverão garantir os níveis mínimos de aproveitamento do solo, de acordo com estipulado no Decreto-Lei n.º 227/84, de 5 de Julho.

**Art.75.º** Nos prédios que abrangem simultaneamente usos diferenciados, de acordo com o estipulado na secção e subsecções seguintes, as novas construções situar-se-ão, preferencialmente e por ordem de prioridade, nas áreas florestais e silvo-pastoris, nas áreas agrícolas complementares, nas áreas de exclusivo uso agrícola e nas restantes áreas susceptíveis de edificação com novas construções.

## SECÇÃO II

### Regimes especiais

## SUBSECÇÃO I

### Florestais de protecção e valorização ambiental

**Art.76.º** As zonas de duvidosa segurança geotécnica exteriores aos perímetros urbanos estão sujeitas aos condicionamentos referidos nas alíneas b) a d) do artigo 57.º, referentes a espaços urbanos sujeitos a condições de duvidosa segurança geotécnica.

**Art.77.º-1**-Nas zonas de protecção e enquadramento é obrigatória a sua plantação com espécies apropriadas a essa função.

2-O abate de espécies, para fins de produção ou não, está sujeito a autorização municipal e de outras entidades competentes da administração central.

3-Nestas áreas é proibida a implantação de novas construções.

4-São proibidas ainda outras acções que diminuam ou destruam as funções de protecção e valorização ambiental, nomeadamente através de aterros ou escavações e outras acções que não sejam licenciadas pelo município (acessos, vias de comunicação, etc.).

**Art.78.º-1**-Nas zonas florestais especiais existentes a proteger, poderão ser autorizadas construções destinadas à habitação dos proprietários ou titulares do direito de exploração e a anexos de apoio à actividade.

2-A área máxima de construção dos edifícios destinados à exploração da propriedade será de 75m<sup>2</sup> de construção por cada hectare de terreno, com um limite máximo de 250m<sup>2</sup> de pavimento edificável.

3-Poderá ser autorizada a construção de uma habitação em cada propriedade com área mínima de 4 ha, ponderados que sejam factores como acessos, topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado.

4-Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e electricidade.

## SUBSECÇÃO II

## **Florestais de produção**

**Art.79.º**-1-Nas áreas florestais e silvo-pastoris o uso dominante é o florestal e silvo-pastoril.

2-Estas áreas, quando confinantes com perímetros urbanos, poderão ser afectadas a habitação de carácter social de iniciativa camarária e instalação de equipamentos colectivos para aplicação do disposto no n.º 2 dos artigos 51.º e 60.º do presente Regulamento.

3-Nestas áreas e no que respeita ao uso dominante é autorizada a implantação de edifícios destinados à habitação dos agricultores, proprietários ou titulares dos direitos das explorações, indústrias isoladas de transformação dos produtos agrícolas, instalações de apoio à actividade florestal e outras de apoio à sua transformação.

4-A área máxima de novos edifícios destinados à exploração da propriedade é de 100 m<sup>2</sup> de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 350 m<sup>2</sup>.

5-Poderá ser autorizada a construção de uma habitação em cada propriedade com área mínima de 1 ha e ainda nas propriedades cadastrais com área mínima de 5000 m<sup>2</sup>, cuja constituição não tenha resultado de processo de loteamento ilegal, ponderados que sejam factores como acessos, topografia (declives), coberto vegetal, orientação e outros, sendo uma das condições a implantação da construção a uma profundidade de 15 m, pelo menos, relativamente ao alinhamento da via pública. Outras situações poderão ser viabilizadas em função de estudo de exploração devidamente fundamentado.

6-Poderá ainda ser autorizada uma habitação em propriedades com área inferior a 5000m<sup>2</sup>, desde que relativamente à área da propriedade não sejam excedidos os parâmetros urbanísticos da baixa densidade e a propriedade esteja localizada em zona integrada no conceito de aglomerado urbano nos termos do n.º 1, do artº 62.º de Decreto-Lei 794/76, de 5 de Novembro.

7-Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e electricidade.

## **SUBSECÇÃO III**

### **Agrícolas**

**Art.80.º-1-** Nas áreas de exclusivo uso agrícola, sujeitas a inundações, é totalmente proibida a construção de novas edificações.

2-Nestas áreas é proibida qualquer actividade que não seja a exclusivamente agrícola.

**Art.81.º-1-**Sem prejuízo da legislação aplicável da RAN e da REN, nas áreas de exclusivo uso agrícola e de máxima infiltração apenas são autorizadas novas construções de apoio à actividade agrícola e mesmo estas só quando for de todo impossível localizá-las noutra local da propriedade.

2-As construções licenciáveis referidas no número anterior terão uma área máxima de 10 m<sup>2</sup> de construção por cada hectare de terreno, com um máximo de 100 m<sup>2</sup>.

3-Nestas áreas aplica-se também o disposto no n.º 2 do artigo anterior.

**Art.82.º-1-**Sem prejuízo da legislação aplicável da RAN e REN, nas restantes áreas de exclusivo uso agrícola são admitidas as construções referidas nos n.ºs 1 e 3 do artigo 78.º, referente a zonas florestais especiais a proteger.

2-Nestas áreas aplica-se também o disposto no n.º 1 do artigo 80.º, referente a áreas de exclusivo uso agrícola sujeitas a inundações.

**Art.83.º-1-**Nas áreas agrícolas complementares admite-se a construção de edifícios referida no n.º 1 do artigo 78.º e ainda de apoio à actividade agro-pecuária em geral (assentos agrícolas, silos, etc.) e pequenas unidades de transformação e acondicionamento.

2-A área máxima de construção dos novos edifícios destinados à exploração da propriedade será de 50m<sup>2</sup> de construção por cada hectare de terreno, com o máximo de 200m<sup>2</sup>.

3-Nestas áreas aplica-se o disposto nos n.ºs 2, 5 e 6 do artigo 79.º.

4-Nestas zonas a Câmara Municipal não se obriga à instalação de serviços públicos urbanos, tais como os relativos a telefones, esgotos e fornecimento de água e electricidade.

## **SUBSECÇÃO IV**

### **Indústrias extractivas**

**Art.84.º**-1-De acordo com o Decreto-lei n.º 89/90, de 16 de Março, é da competência municipal o licenciamento do aproveitamento de massas minerais, desde que sejam explorações a céu aberto em que não seja excedido nenhum dos seguintes limites:

- a) Número de trabalhadores - 15;
- b) Potência total de meios mecânicos utilizados na exploração - 500 cv;
- c) Profundidade de escavações - 10 m.

2-De acordo com o decreto-lei referido no número anterior (artigos 40.º, 44.º e 45.º) , o município actuará no sentido de garantir a protecção do ambiente e recuperação paisagística.

## **SUBSECÇÃO V**

### **Culturais e naturais**

**Art.85.º** Os condicionamentos relativos às áreas afectas a recursos hídricos estão expressos no disposto na subsecção I da secção I do capítulo II do título II do Regulamento, «Domínio Hídrico».

**Art.86.º**-1-Os sítios e monumentos arqueológicos assinalados indicam a existência de valores patrimoniais a preservar. A legislação respeitante aos sítios e monumentos classificados como monumento nacional, imóvel de interesse público e imóvel de interesse concelhio, encontra-se referida no artigo 28.º, n.º 2, deste Regulamento.

2-Salvo legislação em contrário, para os restante sítios arqueológicos assinalados na Planta de Ordenamento e não classificados, de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, a autarquia poderá recusar o licenciamento de obras sempre que estas se mostrem susceptíveis de comprometerem o valor dos sítios arqueológicos a preservar.

## **TÍTULO IV**

### **Áreas especiais**

#### **SECÇÃO I**

### **Espaços urbanos com valor patrimonial**

**Art.87.º-1-** Os espaços urbanos com valor patrimonial abrangem os núcleos antigos dos aglomerados, os conjuntos patrimoniais significativos e os exemplares da arquitectura com valor patrimonial classificado ou a classificar.

2-Para efeitos de aplicação regulamentar os espaços urbanos com valor patrimonial são classificados em níveis 1, 2 e 3 consoante o definido no documento municipal «Património cultural construído - Concelho de Loures», que constitui, por extracto, o anexo n.º 2 ao presente Regulamento.

3-Estas áreas estão sujeitas à regulamentação dos espaços urbanos a consolidar e beneficiar, às medidas cautelares estabelecidas para aglomerados de nível 1 ou 2, ao regulamento definido para os aglomerados de nível 3 e ainda aos seguintes condicionamentos:

- a) Os projectos de loteamento e reloteamento e os projectos de arquitectura referentes a obras de construção, conservação, recuperação, adaptação, alteração ou reconstrução deverão ter em conta os planos de salvaguarda dos núcleos antigos, os regulamentos elaborados para as áreas periféricas dos núcleos antigos e para os conjuntos patrimoniais significativos e também a existência ou proximidade de exemplares da arquitectura com valor patrimonial classificado ou a classificar;
- b) Com excepção das áreas correspondentes aos aglomerados de nível 3, os projectos de arquitectura referidos na alínea a) para áreas urbanas existentes com valor patrimonial só poderão ser assinados por arquitectos, de acordo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 205/88.

## **SECÇÃO II**

### **Áreas protegida e turística**

**Art.88.º-1-**De acordo com o Decreto-Lei n.º 19/93, de 23 de Janeiro, poderá ser criada uma área protegida de interesse local cuja delimitação é a que se encontra indicada na planta de ordenamento à escala de 1:25 000.

2-A área protegida de interesse local poderá vir a integrar-se numa região mais ampla, englobando áreas de outros municípios.

3-Compete à Câmara Municipal promover a elaboração do plano de ordenamento desta área e respectivo regulamento.

**Art.89.º-1-**Poderá ser criada a Região de Turismo de Loures, abrangendo a área turística de recreio e de lazer na planta de ordenamento à escala de 1:25 000 e ainda o complexo turístico do Correio-Mor, podendo vir a integrar-se numa zona ou região turística mais ampla, englobando áreas de outros municípios.

2-Esta área abrange as principais zonas de interesse paisagístico do concelho e engloba vários espaços agrícolas e florestais existentes e propostos e ainda aglomerados e quintas de interesse histórico e patrimonial, nos quais se poderão constituir unidades hoteleiras ou similares, ou adaptar imóveis existentes àqueles fins.

3-Esta região está sujeita á elaboração de um plano de ordenamento com o objectivo de valorizar, animar e promover os valores de interesse turístico da área e também com objectivos na captação de investimentos turísticos.

4-A Câmara Municipal poderá apoiar as acções tendentes a valorizar a região Turística de Loures, bem como os edifícios e quintas de interesse histórico, cultural e patrimonial

5-O complexo turístico do Correio-Mor, além de instalações e equipamentos turísticos, poderá englobar também uma ou mais áreas residenciais desde que estas não ultrapassem a relação de 2,5 fogos por hectare, respeitando os usos previstos na planta de ordenamento.

## **TÍTULO V**

### **Disposições finais**

**Art.90.º-1-** Para efeitos de análise e decisão de processos de licenciamento referentes à legalização de construções e de estabelecimentos já existentes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal e integrados ou não em perímetros urbanos e que se situem em classes de espaço não concordantes com o uso da construção ou estabelecimento existente, è criado um grupo de trabalho composto por representantes da entidade coordenadora do licenciamento, da Comissão de Coordenação da Região de Lisboa e Vale do Tejo, da Direcção Regional do Ambiente da Região de Lisboa e Vale do Tejo, da Direcção Regional de Agricultura da Região do Oeste e por um representante da Câmara Municipal de Loures.

2- A legalização de estabelecimentos industriais observará as disposições de Decreto-Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

**Art. 91.º** A revisão do PDM seguirá os preceitos definidos no artigo 98.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro. Nesse articulado estabelece-se que o Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor.

**Art.92.º** A alteração ao PDM obedecerá ao disposto nos artigos 96.º e 97.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

**Art.93.º** As ilegalidades resultantes de violação do PDM estão sujeitas às disposições contidas sobre a matéria nos artigos 101.º e seguintes, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

**Art.94.º-1-**O valor da Tmu será aprovado periodicamente pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal e dos Serviços Municipalizados, através da tabela de taxas e licenças, e terá por referência a área de construção e o número de fogos nas áreas destinadas a habitação e a área de construção nas áreas destinadas a outros usos.

2-O pagamento da Tmu será feito em dinheiro, podendo existir outras modalidades a acordar entre o município e os interessados, a requerimento destes.

3-Ao valor da Tmu poderá ser deduzido o custo suportado directamente pelos promotores, resultante da execução de operações de urbanização exteriores ao empreendimento.

4-Admite-se que a Tmu seja liquidada em prestações, actualizáveis de acordo com a taxa de juro em vigor.

5- A homologação do auto de vistoria das obras de urbanização para efeitos de licenciamento das construções será precedida pela liquidação total das prestações autorizadas, que serão actualizáveis de acordo com a taxa de juro em vigor.

# ANEXOS

ANEXO N.º 1

Classes de espaços - Usos dominantes e compatíveis

| CLASSES DE ESPAÇOS                             | USOS<br>(Alterações ao uso do solo)                      | Habitação                                  |  | Indústria                         |          |          | Serviços | Equipamentos | Turismo/<br>Recreio/<br>Lazer | Comércio         |           | Infra-estruturas | Outras alterações ao uso do solo |           |           |       |   |   |
|--|--|--|--|-----------------------------------|----------|----------|----------|--------------|-------------------------------|------------------|-----------|------------------|----------------------------------|-----------|-----------|-------|---|---|
|  |  | Clássica                                   | Social   | Classe B                          | Classe C | Classe D |          |              |                               | Pequeno comércio | Grossista |                  | Agrícola                         | Florestal | Ext. min. | Pesca |   |   |
| ESPAÇOS CANAIS                                 | Rodoviários  | I  | I  | I                                 | I        | I        | C        | I            | I                             | C                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Ferrovianos  | I  | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Interface  | I  | I  | I                                 | I        | I        | C        | C            | I                             | C                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Aeroporto  | I  | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Infra-estruturas de saneamento básico                    | I  | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
| ESPAÇOS URBANOS                                | A consolidar e a beneficiar                              | D  | C  | I                                 | C        | C        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | A recuperar ou a legalizar                               | D  | C  | I                                 | C        | C        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Sujeitos a atribuição do estudo de manutenção temporária | C  | I  | I                                 | I        | I        | C        | C            | I                             | C                | I         | C                | D                                | D         | I         | I     |   |   |
|  | Industriais a manter e a beneficiar                      | C  | C  | C                                 | D        | D        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Industriais a reconverter                                | C  | C  | C                                 | D        | D        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Sujeitos a condições de duvidosa segurança geotécnica    | C  | C  | I                                 | I        | I        | C        | C            | C                             | C                | I         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Sujeitos a inundações                                    | C  | C  | I                                 | I        | C        | C        | C            | C                             | C                | I         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
| Núcleos turísticos                             | D  | C  | I  | I                                 | C        | C        | C        | D            | C                             | I                | C         | C                | I                                | I         | C         |       |   |   |
| ESPAÇOS URBANIZÁVEIS                           | Habitacionais de baixa densidade                         | D  | D  | I                                 | I        | C        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Habitacionais de média densidade                         | D  | D  | I                                 | C        | C        | C        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Mistos de indústria e terciário                          | C  | C  | D                                 | D        | D        | D        | C            | C                             | D                | D         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Equipamentos e outros usos de interesse público          | C  | C  | I                                 | C        | C        | D        | D            | C                             | C                | C         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
|  | Reserva  | C  | C  | I                                 | I        | C        | C        | C            | C                             | C                | I         | C                | C                                | D         | C         | I     |   |   |
|  | Verde urbano equipado                                    | C  | C  | I                                 | I        | I        | C        | C            | D                             | C                | I         | C                | I                                | I         | I         | I     |   |   |
| Verde urbano de protecção e enquadramento      | I  | I  | I  | I                                 | I        | I        | I        | C            | I                             | I                | C         | I                | D                                | I         | I         |       |   |   |
| ESPAÇOS NÃO URBANIZÁVEIS                       | Florestais de protecção e valorização ambiental          | Rurais de duvidosa segurança geotécnica    | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | C                | C                                | D         | I         | I     |   |   |
|  |  | Protecção e enquadramento                  | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | I                | C                                | I         | D         | I     | I |   |
|  |  | Florestais especiais existentes a proteger | C  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | C                | I         | I                | C                                | I         | D         | I     | I |   |
|  | Florestais de Produção                                   | Florestais e silvo-pastris                 | C  | C                                 | I        | I        | I        | I            | C                             | C                | I         | I                | C                                | C         | D         | C     | I |   |
|  |  | Agrícolas                                  | Exclusivo uso agrícola sujeitos a inundações   | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | I                | I                                | C         | D         | C     | I | I |
|  | Exclusivo uso agrícola de máxima infiltração             |  | I  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | I                | C                                | D         | C         | I     | I |   |
|  | Exclusivo uso agrícola                                   |  | C  | I                                 | I        | I        | I        | I            | I                             | C                | I         | I                | C                                | D         | C         | I     | I |   |
|  | Agrícolas complementares                                 | Industriais extractivas                    | Culturais e naturais                           | Agrícolas complementares          | C        | C        | I        | C            | C                             | I                | C         | C                | I                                | I         | C         | D     | C | I |
|  |  |  |  | Áreas afectas a recursos hídricos | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | D                | I                                | I         | I         | I     | I | I |
|  | Culturais e naturais                                     | Áreas de valor arqueológico                | Áreas urbanas existentes com valor patrimonial | Áreas de valor arqueológico       | I        | I        | I        | I            | I                             | I                | I         | C                | I                                | I         | I         | I     | I | I |
| Áreas urbanas existentes com valor patrimonial |  |  |  | D                                 | C        | I        | I        | C            | C                             | C                | C         | C                | I                                | C         | I         | I     | I | I |

D - Uso dominante      C - Uso compatível      I - Incompatível

## ANEXO N.º 2

### Património cultural construído no concelho de Loures

Foi realizado o levantamento dos aglomerados do concelho, identificando conjuntos e espaços segundo três níveis:

Nível 1 - aglomerados onde ainda existe uma área de valor patrimonial que apresenta homogeneidade e consistência entre a estrutura urbana e o edificado passível de ser delimitada e protegida como núcleo antigo;

Nível 2 - aglomerados onde já não existe um núcleo antigo, mas apresentam valores patrimoniais ainda significativos, que se constituem em conjuntos que deverão ser protegidos;

Nível 3 - aglomerados em avançado estado de descaracterização, que deverão ser objecto de intervenção no âmbito da defesa da paisagem em que se inserem.

| Freguesias                 | Nível 1                          |  | Nível 2                          |  | Nível 3              |  | Zonas         |
|----------------------------|----------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------------|--|---------------|
| Bucelas .....              | 1<br>2<br>3<br>4                 | Bucelas<br>Bemposta<br>Freixial<br>Vila de Rei   | -                                | -  | 60<br>61<br>62<br>63 | Alrota<br>Vila Nova<br>Chamboeira<br>Charneca de Vila de Rei | Zona Norte    |
| Lousa .....                | 5<br>6<br>7<br>8<br>9            | Lousa<br>Montachique<br>Cabeço de Montachique<br>Torneiro<br>Salemas                     | 32<br>33                         | Torre Pequena<br>Carcavelos  | 64<br>65<br>66<br>67 | Casais do Forno<br>Freixeira<br>Carrascal<br>Fontelas        |               |
| Fanhões .....              | 10<br>11                         | Fanhões<br>Casaínhos   | 34                               | Ribas de Baixo   | 68<br>69             | Ribas de Cima<br>Torre Besoeira                              |               |
| São Julião do Tojal .....  | 12<br>13                         | São Julião do Tojal<br>Zambujal  | -                                | -  | -                    | -  |               |
| Santo Antão do Tojal ..... | 14<br>15                         | Santo Antão do Tojal<br>Pintéus  | -                                | -  | 70                   | A-das-Lebres   |               |
| Loures .....               | 16<br>17<br>18<br>19<br>20<br>21 | Loures<br>Ponte de Lousa<br>A-dos-Cãos<br>A-dos-Calvos<br>Pinheiro de Loures<br>Montemor | 35<br>36<br>37<br>38<br>39<br>40 | Torre dos Trotes<br>Moninhos<br>Guerreiros<br>Palhais<br>Tojalinho<br>Botica | 71<br>72<br>73<br>74 | Murteira<br>Bolores<br>Migarrinhos<br>Pai Joanes             |               |
| -                          | -                                | -  | 41<br>42<br>43<br>44<br>45<br>46 | Fonte Santa<br>Lagariça<br>Sete Casas<br>Barro<br>Mealhada<br>Flamenga       | -                    | -  |               |
| Frielas .....              | 22                               | Frielas  | 47                               | Ponte de Frielas   | -                    | -  |               |
| Santa Iria de Azóia .....  | 27<br>28                         | Santa Iria de Azóia<br>Pirescoxe   | 53                               | Via Rara   | -                    | -  |               |
| São João da Talha .....    | -                                | -  | 54<br>55<br>56                   | São João da Talha<br>Vale Figueira<br>Bobadela                               | -                    | -  |               |
| Unhos .....                | 29                               | Unhos  | 57                               | Catuja   | -                    | -  | Zona Oriental |
| Apelação .....             | 30                               | Apelação   | -                                | -  | -                    | -  |               |
| Camarate .....             | -                                | -  | 58                               | Camarate   | -                    | -  |               |
| Sacavém .....              | 31                               | Sacavém  | -                                | -  | -                    | -  |               |
| Moscavide .....            | -                                | -  | 59                               | Moscavide  | -                    | -  |               |

## Aglomerados de nível 1

### Núcleos antigos delimitados e respectivas áreas periféricas de protecção

#### Medidas cautelares

##### 1- Núcleo antigo delimitado.

1.1- Demolições - as demolições deverão ser controladas e só admitidas em condições excepcionais.

As demolições admitidas deverão sê-lo depois de existir projecto alternativo aprovado, o qual deverá obedecer a regras de integração morfológica e tipológica, relativamente à globalidade da área.

1.2- Escala - a escala tradicional do núcleo antigo deverá ser respeitada, de modo que o tecido mantenha a sua homogeneidade e consistência de conjunto.

1.3- Materiais - nas obras de renovação e beneficiação dos edifícios deverão ser mantidos os materiais originais (pedra, madeira, telha, elementos cerâmicos e outros).

1.4- Pormenores - nas obras de beneficiação dos edifícios deverão ser mantidos pormenores construtivos tradicionais, tais como platibandas, cimalhas, cornijas, duplo beirado, cantarias, azulejos, gradeamento, ferragens, molduras, socos, cunhais ou quaisquer outros pormenores com significado.

Nas obras de renovação quando os pormenores acima referidos não forem possíveis de conservar, deverão procurar-se soluções formais no espírito das anteriores.

1.5- Cores - as cores, quando não sejam as cores naturais dos materiais aplicados, deverão seguir a paleta de cores tradicionais, subordinando-se à utilização das que mantenham o equilíbrio cromático da área em que se insere.

1.6- Usos - qualquer alteração ao uso original do edifício terá de ser sancionada pela Câmara Municipal de Loures, não devendo ser incompatível com a conservação do carácter, estrutura urbana e ambiente local e não ocasione uma rotura com as tipologias arquitectónicas e a morfologia urbana existente.

1.7- Comércio - as obras de natureza comercial deverão merecer cuidados especiais, tendo em vista o carácter e a expressão arquitectónica dos edifícios em que venham a integrar-se. Deverão ser controladas a introdução e abertura de montras nas fachadas.

1.8- Publicidade - a publicidade, quando no exterior do edifício, deverá sujeitar-se a condições especiais de volume e iluminação de modo a não perturbar a correcta leitura da fachada nem alterar o ambiente.

A sua colocação deverá obedecer a regras de estrita sobriedade e de relação de escala com as edificações de tal modo que não se tornem elementos destorcedores nem obstrutivos da arquitectura e da paisagem urbana em geral.

A colocação de publicidade nos núcleos antigos delimitados deverá ser objecto de parecer da Câmara Municipal de Loures.

2- A área periférica de protecção, constituída por uma faixa de 50 m, rodeia completamente o perímetro do núcleo antigo.

2.1- Altimetria - a altimetria das novas construções deverá ser controlada de modo a evitar situações de agressão sobre as zonas delimitadas e ou a preservar a sua imagem/silhueta.

2.2- Morfologia e tipologia arquitectónica - as novas construções deverão respeitar a morfologia urbanística e a tipologia arquitectónica das áreas delimitadas de modo que esta faixa se constitua com área de transição entre o antigo e o novo, impedindo um corte abrupto indesejável.

2.3- Recuperação de elementos - sempre que seja possível recomenda-se a recuperação/integração e manutenção de elementos antigos (portão, portal, azulejos e outros). Se isso não acontecer, haverá cedência dos mesmos ao município.

## Aglomerado de nível 2

### Medidas Cautelares

1-Património Cultural Construído a classificar.

1.1-Demolições - as demolições interditam-se. As excepções deverão justificar-se técnica e culturalmente, e realizadas depois de existir projecto alternativo aprovado.

1.2- Obras de beneficiação - nas obras de beneficiação deverão ser mantidos a traça arquitectónica do edifício e os pormenores construtivos tradicionais, tais como platibandas, cimalhas, beirados duplos, socos, cunhais, ferros, ou quaisquer outros pormenores singnificativos.

2-Património Cultural Construído isolado e/ou constituindo conjuntos arquitectónicos com carácter, referenciados nas cartas.

2.1-Demolições - as demolições deverão ser controladas e admitidas em condições excepcionais e depois de existir projecto alternativo aprovado.

2.2-Obras de beneficiação.

2.2.1-Deverão ser mantidas as fachadas destes edifícios, conservando-se inalterado o ritmo das suas aberturas, as suas características e dimensões, bem como a relação entre cheios e vazios.

2.2.2-Deverão manter-se os materiais originais (pedra, madeira, cerâmica, ferros azulejos e outros).

2.2.3-Deverão ser preservados os pormenores construtivos e elementos decorativos.

2.2.4-Sempre que nas obras de beneficiação não seja possível conservar os materiais originais, os pormenores construtivos e os elementos decorativos, deverão procurar-se soluções formais no espírito das anteriores.

2.2.5-Sempre que possível ,deverão ser mantidas as cores naturais dos materiais.Deverá ainda ser respeitada a paleta de cores tradicionais da zona.

2.3-Usos

2.3.1-Qualquer alteração ao uso original do edifício terá que ser sancionada pela Câmara Municipal de Loures, não devendo ser incompatível com o carácter e a expressão arquitectónica do edifício .

2.3.2-As obras de natureza comercial deverão merecer cuidados especiais, assim como a afixação de publicidade.

3-Conjuntos arquitectónicos com valor, organizando espaços urbanos - ruas e largos.

3.1-Demolições - as demolições só serão admitidas depois de existir projecto alternativo aprovado, o qual deverá obedecer a regras de integração morfológica e tipológica, relativamente à globalidade da área delimitada.

3.2-Escala - a escala do conjunto deverá ser respeitada .

3.3-Obras de beneficiação.

3.3.1-Deverão manter-se os materiais originais (pedra, madeira, cerâmica, ferros, azulejos e outros).

3.3.2-Deverão ser preservados os pormenores construtivos e elementos decorativos.

3.3.3-Sempre que nas obras de beneficiação não seja possível conservar os materiais originais, os pormenores construtivos e os elementos decorativos , deverão procurar-se soluções formais no espírito das anteriores.

3.3.4-Sempre que possível, deverão ser mantidas as cores naturais dos materiais. Deverá ainda ser respeitada a paleta de cores tradicionais da zona.

### 3.4-Usos

3.4.1-Qualquer alteração ao uso original do edifício terá que ser sancionada pela Câmara Municipal de Loures, não devendo ser incompatível com o carácter e a expressão arquitectónica do edifício.

3.4.2-As obras de natureza comercial deverão merecer cuidados especiais, assim como a afixação de publicidade.

3.5-Novas construções - as novas construções deverão integrar-se no construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea e ocupação do lote tradicionais nos aglomerados antigos, concretamente quanto a:

Fachadas planas ou com pequenos balanços;

Volumes de dimensões semelhantes aos tradicionais;

Manutenção das áreas livres na parte do lote que não confina com o espaço público.

Nas novas construções, a composição deve respeitar os elementos fundamentais da arquitectura tradicional como:

Proporções e emolduramentos de vãos;

Articulação de volumes mantendo planos contínuos;

Remate nos beirados, cimalthas, platibandas, cornijas, socos, cunhais;

Cobertura cerâmica de cor natural.

### Aglomerado de nível 3

Os aglomerados de nível 3 constituem-se num conjunto implantado na parte norte do concelho, num território com qualidade paisagística e a preservar.

O presente Regulamento é constituído por um conjunto de regras básicas orientadas, cuja finalidade é a preservação da paisagem e a integração das novas construções num território de características essencialmente rurais.

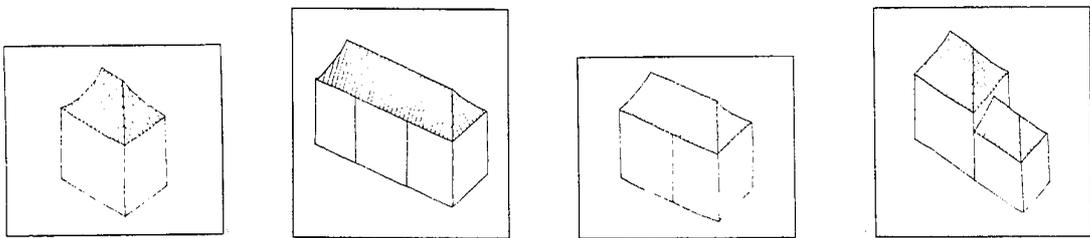
### Regulamento

1- Demolições - as demolições deverão ser controladas.

2- Altimetria - a solução urbanística e ou arquitectónica deverá ter em conta a envolvente (construída e paisagística) e a morfologia do terreno de forma a não entrar em conflito quer com a silhueta do edifício quer com a paisagem onde se insere.

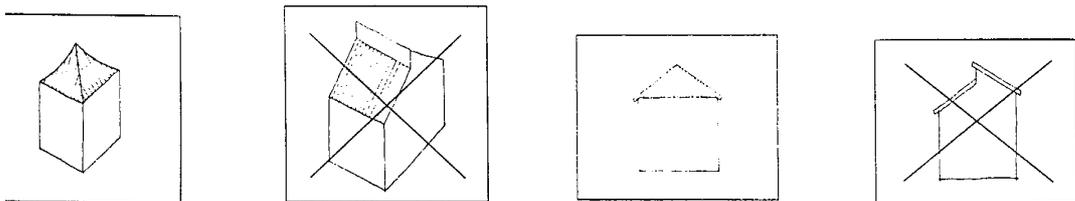
3- Cobertura:

3.1- As coberturas deverão ter tantas águas quantas as fachadas do edifício.



Em terrenos de elevada inclinação, a solução adequada para a cobertura poderá exigir menor número de águas.

3.2- A linha de cumeeira deverá ser comum às diferentes águas.



3.3- As coberturas deverão preferencialmente ser feitas em telha cerâmica em cor natural e do tipo lusa e mourisca/canudo.

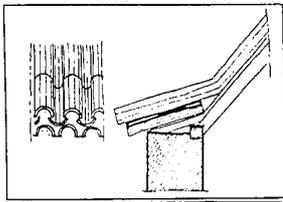
3.4- Admitem-se telhas de vidro, quando a solução arquitectónica o exigir.

3.5- Interdita-se a utilização de materiais reflectores da luz solar em revestimento de coberturas.

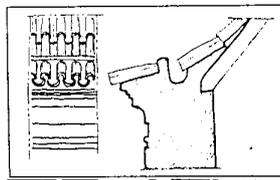
3.6- Interdita-se a utilização de telhas de cimento e de chapas de fibrocimento, metálicas e plásticas.

3.7- Os remates da cobertura sobre as fachadas poderão realizar-se recorrendo à execução de:

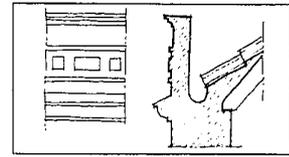
Duplo beirado:



Cimalha:



Platibanda:



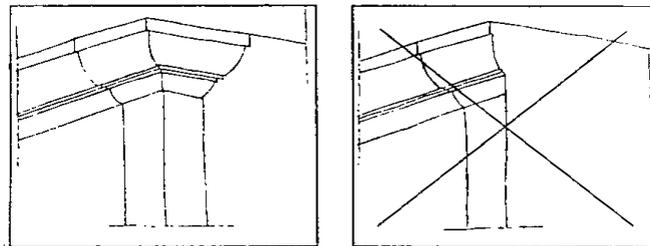
Remate com telha mourisca (sobre a empena).

3.8- Em edifícios de habitação colectiva deverá ser instalada uma antena de televisão comum a todos os fogos.

4- Fachadas:

4.1- As fachadas deverão constituir-se preferencialmente em planos contínuos.

4.2- Os socos e cunhais deverão ser executados em argamassa saliente à superfície da fachada ou em cantaria bujardada.



4.3- O acabamento da superfície de fachada deverá ser liso, do tipo chamado «roscone fino» ou «areado fino». Interdita-se a realização de acabamentos rugosos do tipo «tirolez».

#### 4.4- Revestimentos exteriores das fachadas:

4.4.1- Interditam-se os revestimentos exteriores com materiais reflectores como marmorite, azulejo, mosaico vitrificado e outros do mesmo tipo.

4.4.2- Admitem-se as soluções em que a aplicação de alguns dos materiais referidos no número anterior surja correctamente integrada numa linguagem formal de projecto, coerente e com qualidade.

4.4.3- Interdita-se a utilização de desperdícios de mármore.

#### 4.5- Impermeabilização:

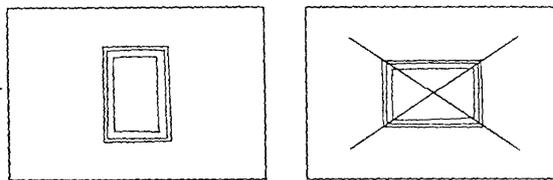
4.5.1- Para uma adequada impermeabilização, deverá recorrer-se a soluções construtivas integradas na obra.

4.5.2- Interdita-se a impermeabilização das fachadas com chapa ondulada.

4.5.3- A impermeabilidade com folha de alumínio deverá ter acabamento à pintura.

#### 5- Vãos:

5.1- A maior dimensão dos vãos deve ser disposta verticalmente.



5.2- Os vãos deverão ter emolduramentos, os quais poderão realizar-se em massa saliente à superfície da fachada ou em pedra bujardada.

A vista exterior terá como largura mínima 16 cm.

5.2.1- Admitem-se outras soluções de guarnecimento dos vãos, desde que integradas numa linguagem formal coerente de projecto.

5.2.2- Interdita-se o guarnecimento dos vãos com cantarias em mármore polido dispostas em cutelo.

5.3- As caixilharias deverão ser executadas em madeira, ferro ou alumínio termolacado.

5.3.1- Interdita-se a utilização de caixilharia de alumínio na cor natural.

5.4 - Os estores deverão ser colocados de modo que a sua caixa fique interior.

5.5- As portadas exteriores deverão ser executadas preferencialmente em madeira, podendo também ser em ferro ou alumínio termolacado.

6- Pinturas exteriores:

6.1- Os edifícios serão pintados numa cor base. Os socos, cunhais, emolduramentos, cimalthas, e as platibandas poderão pintar-se noutra cor, procurando-se a harmonia do conjunto e a sua integração no construído e ou na paisagem (v. quadro de cores).

6.2- Interditada-se a utilização de tintas texturadas ou sistemas tipo *Kerapas*.

**Quadro síntese de cores**

| Superfície geral | Cornijas,<br>Cimalthas<br>e cunhais      | Socos<br>E<br>Emolduramentos                               | Caixilharias                                     | Grelhagens                       |
|------------------|--|--|--|----------------------------------|
| Branco           | Cor de pedra<br>Cinzento<br>Azul<br>Ocre | Cor de pedra<br>Cinzento<br>Azul<br>Ocre                   | Verde-garrafa<br>Vermelhão                       | Verde-garrafa<br>Preto           |
| Marfim           | Cor de pedra<br>Cinzento                 | Cor de pedra<br>Cinzento                                   | Verde-garrafa<br>Vermelhão<br>( <i>grenat</i> )  | Verde-garrafa<br>Preto           |
| Ocre             | Cinzento<br>Branco<br>Cor de pedra       | Cor de pedra<br>Cinzento<br>Vermelhão<br>( <i>grenat</i> ) | Verde-garrafa<br>Vermelhão<br>Branco<br>Castanho | Branco<br>Verde-garrafa<br>Preto |
| Rosa             | Cor de pedra<br>Branco<br>Cinzento       | Cor de pedra<br>Branco<br>Cinzento                         | Branco<br>Verde – garrafa<br>Vermelhão           | Branco<br>Verde-garrafa<br>Preto |